

Sygn. akt I C 1301/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. C.**

przeciwko **Gminie M. K.**

o odszkodowanie

- I. **zasądza od strony pozwanej Gminy M. K. na rzecz powoda J. C. kwotę 400 000 zł (czterysta tysięcy złotych) z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 13.07.2016r. do dnia zapłaty;**
- II. **zasądza od strony pozwanej Gminy M. K. na rzecz powoda J. C. kwotę 14 217 zł (czternaście tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;**
- III. **nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Gminy M. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 16 067,66 zł (szesnaście tysięcy sześćdziesiąt siedem złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów sądowych.**

**Sygn. akt I C 1301/16**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30.11.2017r.

**Powód J. C. wystąpił przeciwko pozwanemu Gminie M. K. z pozwem o zapłatę kwoty 400 000 zł z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty (pozew oraz pismo k.238).**

W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem nieruchomości (działki nr (...)) i na zabudowę tej nieruchomości posiadał decyzję o warunkach zabudowy. Powód podjął działania w celu zabudowy. W międzyczasie strona pozwana uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego obszaru na której znajduje się nieruchomość powoda i w planie nie były to tereny przeznaczone już pod zabudowę. Organ administracyjny wydał decyzję o wygaśnięciu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Powód zwrócił się do pozwanego o zapłatę odszkodowania, ale ten odmówił.

**Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.** W uzasadnieniu zostało wskazane, że odszkodowanie nie przysługuje albowiem nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Określenie sposobu korzystania może nastąpić tylko w planie zagospodarowania, a nie w warunkach zabudowy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód J. C. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działki (...). W dniu 31.12.2010r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję nr (...) o ustaleniu warunków zabudowy. Na mocy tej decyzji powodowi ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego:

„Budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi na działkach nr (...) obr. jedn. ew. Podgórze, budowa wewnętrznej drogi dojazdowej na działce nr (...) (...). Podgórze, budowa drogi w granicach działki nr (...) (...). Podgórze na odcinku od włączenia, do ul. (...) do planowanej drogi wewnętrznej oraz budowa wjazdu z działki nr (...) (...). Podgórze i wjazdu z działki nr (...) (...). Podgórze, przy ul. (...) w K.”.

W dniu 13.08.2013r. powód złożył wniosek o pozwolenie na budowę. Urząd Miasta pismem z dnia 14.08.2013r. wezwał powoda do uzupełnienia braków m.in. do przedłożenia zezwolenia dyrektora ochrony środowiska (pkt 6 wezwania). Powód nie uzupełnił braków i dlatego pismem z dnia 10.10.2013r. wniosek powoda pozostawiono bez rozpoznania.

Uchwałą Rady Miasta K. nr (...) z dnia 20.11.2013r. ustalono plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w wyniku czego działki powoda znalazły się w większości na terenie oznaczonym Z.15 czyli: teren zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem funkcji rolniczej, a niewielka wschodnia część nieruchomości powoda została oznaczona symbolem Zw.4 czyli: teren zieleni nieurządzonej stanowiącej odbudowę biologiczną cieków naturalnych i rowów.

W dniu 25.02.2014r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję nr (...) w której stwierdził wygaśnięcie decyzji nr (...) o ustaleniu warunków zabudowy. Podstawą wydania tej decyzji był fakt ustalenia nowego sposobu zagospodarowania działek powoda w wyniku czego stały się one w większości terenami zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem funkcji rolniczej, a niewielka wschodnia część nieruchomości powoda stała się terenem zieleni nieurządzonej stanowiącej odbudowę biologiczną cieków naturalnych i rowów. Obecnie na żadnym fragmencie nieruchomości powoda nie jest możliwa realizacja zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Z tego względu obecnie decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest bezprzedmiotowa, albowiem ustalenia w planie są inne niż w decyzji, a plan ma pierwszeństwo.

W dniu 23 stycznia 2015r. Prezydent Miasta K. zatwierdził dla powoda dokumentację geologiczno-inżynierską dla zamierzenia inwestycyjnego określonego w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

**Dowód:** odpis (...) k.15-16; (...) k.24-26, (...) k.21-23, (...) k.17-20, decyzja k.27-34, decyzja k.35-36, uchwała Rady Miasta K. nr (...) k.38-46, decyzja geologiczno-inżynierska k. 47-120, wezwanie k.247-248, zeznania powoda J. C. k. 249

Wskutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu (...) ustalonego Uchwałą Rady Miasta K. nr (...) z dnia 20.11.2013r. w sumie nieruchomości powoda utraciły na wartości 960 000 zł – jeżeli decyzją Prezydenta Miasta K. nr(...) o ustaleniu warunków zabudowy określa przeznaczenie i sposób korzystania z nieruchomości. Jeżeli w/w decyzja nie określa przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości to wówczas nie doszło do utraty wartości nieruchomości powoda.

**Dowód:** opinia biegłego k.156-212,228-231

Pismem z dnia 10.03.2015r. powód wezwał pozwanego do zapłaty. Pozwany odmówił zapłaty.

**Dowód:** pismo z dnia 10.03.2015r. k.115-120

### **Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda albowiem są spójne i logiczne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Roszczenie jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 36.1.1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 października 2016 r. (sygn. akt V CSK 117/16) wypowiedział się, że „podzielić należy prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, zgodnie z którym, w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej przy ocenie, czy właściciel na skutek wejścia w życie nowego planu doznał ograniczeń w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to nie może być utożsamiane z określonym w poprzednio obowiązującym planie. Punktem wyjścia dla takiej oceny powinno być przyjęcie, że prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne stanowią wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi elementy ograniczenia tego prawa (zob.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2016 r., III CSK 271/15 i z dnia 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08 - nie publikowane). W sytuacji gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy.”

Z kolei Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 5 grudnia 2014 r. (I ACa 1246/14) wypowiedział się w uzasadnieniu, że odnosząc się do przesłanki niemożności lub trudności w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z "dotychczasowym przeznaczeniem", należy uznać, że chodzi tu o korzystanie w taki sposób, w jaki właściciel mógł to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa przed uchwaleniem planu. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że treść przepisu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. zawiera zestawienie przesłanki uchwalenia planu z przesłanką uniemożliwienia korzystania z gruntu w dotychczasowy sposób, zaś przesłanki zmiany planu - z uniemożliwieniem korzystania z gruntu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Zestawienie to jest jeszcze bardziej widoczne na gruncie art. 37 ust. 1 u.p.z.p., gdzie wprost wskazano, że wartość nieruchomości po zmianie lub uchwaleniu planu należy zestawić "z wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem". Dlatego słusznie Sąd Okręgowy uznał, że granice przeznaczenia gruntu wyznacza obowiązujący na danym obszarze akt prawa miejscowego w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika to wprost z przywołanego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przepisu art. 4 ust. 1 u.p.z.p. ***Twierdzenia Sądu pierwszej instancji należy jeszcze uzupełnić przez wskazanie, że w razie braku objęcia pewnego obszaru planem, przeznaczenie gruntu wyznacza - zgodnie z art. 59 ust. 1 i 61 ust. 1 u.p.z.p. - akt administracyjny w postaci decyzji o warunkach zabudowy (por. wyroki Sądów Apelacyjnych w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2014 r. I ACa 89/14 LEX 1466954 oraz w Łodzi z dnia 18 grudnia 2013 r. I ACa 659/13 LEX 1416105). W przepisach tych jest wprawdzie mowa o określeniu zagospodarowania terenu, a nie jego przeznaczenia, ale nie ulega wątpliwości, że funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy są te same, tyle że różnią się kręgiem adresatów (generalny i indywidualny akt prawny). Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi wprawdzie praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, o czym stanowi art. 63 ust. 2 u.p.z.p., niemniej jednak potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości - tak samo jak czyni to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”.***

Sąd Okręgowy podziela te poglądy. Podsumowując pod pojęciem „dotychczasowe przeznaczenie” należy rozumieć przeznaczenie wynikające z planu zagospodarowania lub z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Zatem jeżeli plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie wynikające z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy to również należy się

odszkodowanie i dlatego sąd uwzględnił roszczenie. Należy również dodać, że utrata wartości nieruchomości jest rzeczywistą szkodą.

Roszczenie o zapłatę odszkodowania jest tzw. roszczeniem bezterminowy tzn, że jego wymagalność zależy od wypowiedzenia (art. 455 kc). Odsetki należą się zaś za opóźnienie w zapłacie (art.481kc). Zatem opóźnienie zaczyna się od momentu wezwania do zapłaty. W przedmiotowej sprawie powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia 10.03.2015r. i zażądał wówczas 500 000 zł odszkodowania. Powód domaga się odsetek od dnia wniesienia pozwu, a więc od dnia 13.07.2016r. Roszczenie o zasądzenie odsetek od tego terminu jest uzasadnione, ponieważ roszczenie stał się już wymagalne wcześniej tj. w 2015r.

Wysokość odsetek została ustalona w oparciu o art. 481 kc.

O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc.

W skład zasądzonych - w pkt II wyroku - na rzecz powoda kosztów wchodzi opłata od pozwu 5000 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł, uiszczona zaliczka na biegłego – 2000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 7200 zł (§ 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. „w sprawie opłat za czynności radców prawnych” w brzmieniu przed 27.10.2016r. a to w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. „zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych” i sąd przy wyliczeniu stawki jako wartość przedmiotu sporu uwzględnił kwotę 100 000 zł, a to na podstawie § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. „w sprawie opłat za czynności radców prawnych”).

W punkcie III wyroku na zasadzie art. 113 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych” sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 16 067, 66 zł. W skład tej kwoty wchodzi kwota 15 000 zł tytułem opłaty od pozwu od kwoty 300 000 zł (5 % z 300 000 zł - powód uiścił opłatę tylko od kwoty 100 000 zł) oraz kwota 1067,66 zł tytułem uzupełnienia kosztów sądowych (koszty wyniosły 3067,66zł, a powód uiścił tytułem zaliczki kwotę 2000zł.).

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.