

Sygnatura akt XII C 895/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Taront

Protokolant: p.o stażysty Anita Grześkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. M., E. M.

przeciwko Gmina T.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda A. M. kwotę 112.775,50 zł (sto dwanaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych 50/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 6 marca 2014r. do dnia zapłaty,
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki E. M. kwotę 112.775,50 zł (sto dwanaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych 50/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 6 marca 2014r. do dnia zapłaty,
3. W pozostałym zakresie powództwo oddala,
4. Kosztami procesu obciąża pozwanego w 76,27 %, powoda w 11,86 % i powódkę w 11,86 % i z tego względu:
  - a) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.961,71 zł tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 1.895,90 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powoda,
  - b) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.961,71 zł tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 1.895,90 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powódki,
  - c) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.500 zł tytułem wydatków.

SSO Maria Taront

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu dnia 12 maja 2016r. powodowie A. M. i E. M. domagali się zasądzenia od pozwanego Gminy T. na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kwoty 147.862,50 zł na rzecz powoda A. M. oraz kwoty 147.682,50 zł na rzecz powódki E. M. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 marca 2014r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zdaniem powodów, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości, stanowiącej w dniu utworzenia plany współwłasność powodów, uległa obniżeniu, gdyż korzystanie z części nieruchomości o pow. 775 m2 w dotychczasowy sposób, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się

niemożliwe. Część nieruchomości, która była przeznaczona na cele budowlane obecnie jest przeznaczona pod drogę publiczną.

W odpowiedzi na pozew, pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia powodów kosztami postępowania i zasądzenie od niego na rzecz pozwanego kosztów według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że roszczenie powodów jest bezzasadne, albowiem w dacie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości powodów nie było obowiązującego innego planu miejscowego. Jak wskazał pozwany, dla działki nr (...) została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr (...)(...) z dnia 7 lipca 2008r., zmieniona decyzją z dnia 19 lutego 2009r., na podstawie których ustalono warunki zabudowy dla inwestycji w postaci przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku stacji pali. Inwestycję zrealizowano. Pozwany podniósł, że ww. decyzja w żaden sposób nie rozstrzyga o części nieruchomości przeznaczonej później w MPZP pod drogę wewnętrzną. Pozwany argumentował, że decyzja o warunkach zabudowy ze swej natury nie decyduje o przeznaczeniu terenu. Zdaniem pozwanego, uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ograniczył korzystania z nieruchomości zgodnie z wydaną wcześniej decyzją administracyjną.

Dalej pozwany wskazał, że teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną 8 (...) zajmuje pas o szerokości 10 m wzdłuż południowej części działki, w odległości od 10 do 20 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr (...). Zgodnie natomiast z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych obiekty budowlane mogą być lokalizowane w odległości co najmniej 25 m od krawędzi drogi krajowej. W związku z tym, teren drogi wewnętrznej nie mógł i nie może być przeznaczony pod lokalizację budynków.

Zdaniem pozwanego, rozważenia wymaga czy zbycie przedmiotowej nieruchomości przez powodów spółce (...) Sp. z o.o. nie stanowi czynności pozornej w rozumieniu art. 83 k.c. Jedynymi współnikami ww. spółki są bowiem oboje powodowie. Jak podniósł pozwany, choć spółka (...) Sp. z o.o. stanowi odrębny podmiot prawny, to nie sposób nie dostrzec, że w praktyce zbycie to stanowiło czynności z samym sobą.

W dalszej części procesu strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

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

E. M. i A. M. byli współwłaścicielami, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 3822 m<sup>2</sup>, położonej w T. P. oraz prawa użytkownika wieczystego gruntu, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość obciążona jest służebnością polegającą na korzystaniu z drogi o szerokości 3 m, biegnącej do drogi krajowej nr (...), wzdłuż tej drogi do działki nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

W dniu 15 października 2013r. przed notariuszem A. A. zawarli umowę małżeńską majątkową, ustanawiającą rozdzielność majątkową.

Następnie w dniu 18 października 2013r. powodowie zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkownika wieczystego gruntu na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. P..

Obecnie właścicielem ww. nieruchomości jest (...) Sp. z o.o. Powodowie są jedynymi udziałowcami tejże spółki.

Dowód: treść księgi wieczystej (...) – k. 13-55.

Uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 17 maja 2011r. został zatwierdzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działkę nr (...) o pow. 3822 m<sup>2</sup>. Plan ten wszedł w życie dnia 29 sierpnia 2011r. Zgodnie z tym planem, część nieruchomości o pow. 775 m<sup>2</sup>, stanowiąca w dniu uchwalenia planu własność powodów, znalazła się na terenie przeznaczonym pod drogę wewnętrzną; teren oznaczony symbolem 8K.. Celem tego przeznaczenia jest zapewnienie drogi dojazdowej do nieruchomości sąsiednich, które w inny sposób nie mogą być skomunikowane z drogą krajową.

Dowód: opinia biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości mgr inż. J. W. – k. 163-204.

Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położona jest nieruchomość powodów obowiązywało uchwalone uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 29 listopada 2005r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy T., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem P – tereny strategiczne dużego biznesu bez prawa do zabudowy mieszkaniowej.

Przeznaczenie ww. nieruchomości zostało ustalone na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 7 lipca 2008r. wydanej przez Wójta Gminy T. (znak: (...)(...)) w zakresie przebudowy oraz rozbudowy istniejącego budynku stacji paliw.

Dowód: decyzja o warunkach zabudowy z dnia 7 lipca 2008r. wydanej przez Wójta Gminy T. (znak: (...)(...)- k. 56-57.

Pismem z dnia 2 września 2013r., doręczonym Gminie T. dnia 5 września 2013r., powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 295.725 zł tytułem odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

W odpowiedzi na wezwanie powodów, pozwany w piśmie z dnia 18 września 2013r., odmówił wypłaty odszkodowania.

Dowód: wniosek o wypłatę odszkodowania z dnia 2 września 2013r. – k. 100-104, pismo pozwanego z dnia 18 września 2013r. – k. 105.

Działka nr (...) była i nadal pozostaje zabudowana i użytkowana budynkiem stacji paliw oraz obiektami towarzyszącymi.

Obecnie w pasie przeznaczonym pod drogę wewnętrzną zlokalizowany jest m.in. separator i instalacje separatora.

Zabudowując działkę w znacznym stopniu wykorzystano potencjał gospodarczy nieruchomości, wynikające m.in. z lokalizacji przy drodze krajowej, sąsiedztwa i otoczenia, powierzchni działki, ukształtowania terenu i kształtu nieruchomości, możliwości zabudowy, przeznaczenia działki. Pomimo znacznego wykorzystania potencjału działki, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadziło ograniczenie sposobu użytkowania terenu na fragmencie działki, co wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości o wartość **225.551 zł**.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony Uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 17 maja 2011r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach T. i G., w części tejże działki zmienił przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych, nie zmieniając sposobu korzystania z działki. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Do czasu zamiany sposobu korzystania terenu na zgodny z ustaleniami planu, tj. teren dróg wewnętrznych, przedmiotowy fragment działki może być użytkowany jak dotychczas. Ewentualne plany inwestycyjne np. budowa myjni samochodowej, nie będą mogły zostać zrealizowane z uwagi na ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na nieruchomości możliwa jest ewentualna zmiana sposobu korzystania poprzez zabudowę innymi obiektami o funkcji zgodnej z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość znajduje się na obszarze zabudowanym, gdzie występują ograniczenia budowlane w pasie 10 metrów od drogi.

Dowód: opinia biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości mgr inż. J. W. – k. 163-204.

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne zgromadzone w akcie sprawy, niekwestionowane przez strony i nie nasuwające wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i prawdziwości ujętych w nich treści oraz w oparciu o opinie: biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. (k. 163-204).

Opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego Sąd ocenił jako kompletną, rzetelną i całkowicie przydatną dla celów niniejszego postępowania. Opinia dostarczyła Sądowi tzw. wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Opinia cechowała się spójnością, szczegółowością i jawiła się jako konsekwentna – biegły przy jej opracowaniu uwzględnił cały dostępny materiał dowodowy, jak również posiadane doświadczenie życiowe i szczególne kompetencje (wiedzę specjalną). Uznać ponadto należy, że została ona należycie uzasadniona – art. 285 § 1 k.p.c. Opinia została opracowana przez osobę obcą dla stron, która nie miała interesu w tym, aby w rozpatrywanej sprawie zapadło orzeczenie na korzyść którejkolwiek z nich. Stąd też niekwestionowany walor przydatności opinii.

W ocenie Sądu, biegły w sposób przekonujący wyjaśnił czym się kierował przy wydawaniu opinii, a poczynione przez niego założenia są prawidłowe. Pozwany podniósł zarzut (pismo z dnia 17 marca 2017r. – k. 251), iż w opinii nie uwzględniono faktu, że całość terenu przeznaczanego pod drogę znajduje się w pasie bez prawa zabudowy i wyceniono go według cen nieruchomości budowlanych z prawem zabudowy, a także dlaczego w opinii nie przedstawiono zgody zarządu drogi o możliwości lokalizacji obiektów w pasie do 25 m od drogi krajowej. Biegły, na stronie 17 opinii wyjaśnił, iż nieruchomość będąca przedmiotem tego postępowania, znajduje się na obszarze zabudowanym, gdzie występują ograniczenia budowlane w pasie 10 metrów od drogi. Ponadto w piśmie z dnia 18 sierpnia 2017r. biegły ustosunkował się do zarzutów pozwanego, ponownie wyjaśniając to zagadnienie.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie wnioskowanych przez pozwanego świadków, uznając go za zmierzający do przedłużenia postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się w części zasadne.

Roszczenie powodów znajduje oparcie w przepisie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073), zgodnie, z którym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Stosownie natomiast do ust. 1 i 2 art. 36 ww. ustawy, 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Stosownie do art. 37 ust. 1 u.p.z.p., wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Termin zawity, w jakim należy zgłosić roszczenie wynika z art. 37 ust. 3 u.p.z.p., który stanowi, iż roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 37 ust. 9 u.p.z.p.).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powodowie zgłosili swoje roszczenie w 5-letnim zawitym terminie wynikającym z art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek o wypłatę przez pozwanego odszkodowania zgłosili bowiem dnia 2 września 2013r. (k. 100), to jest przed upływem 5 lat od chwili wejścia w życie uchwały nr (...) Rady Gminy T. z dnia 17 maja 2011r., którą został zatwierdzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działkę nr (...). Plan ten wszedł w życie dnia 29 sierpnia 2011r.

Nie budzi także wątpliwości legitymacja czynna powodów jako współwłaścicieli nieruchomości objętej nr (...) Rady Gminy T. z dnia 17 maja 2011r. wprowadzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W dniu wejścia w życie tejże uchwały (29 sierpnia 2011r.) powodom przysługiwało bowiem prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, albowiem jej zbycia dokonali dopiero w dniu 18 października 2013r. Przywołać w tym miejscu należy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2016r., w sprawie IV CSK 778/15 (Legalis nr 1564931), iż do wytoczenia powództwa na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym legitymowany jest były właściciel albo wieczysty użytkownik, który we wskazanych warunkach zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Musi to być przy tym właściciel albo wieczysty użytkownik nieruchomości legitymujący się takim prawem w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany.

Zbycie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu nastąpiło w drodze odpłatnej czynności prawnej (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2016r. w sprawie III CSK 411/16, Legalis nr 1460314).

Przechodząc do oceny przesłanek odszkodowania wynikających z art. 36 ust.3 u.p.z.p., Sąd w toku postępowania ustalił, czy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do obniżenia wartości nieruchomości, której właścicielami byli powodowie. Na powyższą okoliczność powodowie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż z treści Uchwały nr(...) Rady Gminy T. z dnia 17 maja 2011r. wynika, że wprowadzono ograniczenia sposobu użytkowania na fragmencie przedmiotowej działki.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że uchwalony MPZP ograniczył potencjał inwestycyjny nieruchomości powodów w stosunku do tego, który miała ona zgodnie z wcześniej obowiązującym studium. Uchwalenie MPZP wprowadziło bowiem ograniczenia inwestycyjne w pasie gruntu przeznaczonym pod drogę wewnętrzną, co z kolei wpłynęło na spadek wartości całej nieruchomości. Istotne jest przy tym, że dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości nie wyczerpuje całego potencjału inwestycyjnego nieruchomości, zwłaszcza wobec planów strony powodowej, która zamierzała usytuować stanowiska myjni z warsztatem na części nieruchomości obecnie przeznaczonej pod drogę wewnętrzną. Jakkolwiek do czasu zamiany sposobu korzystania terenu na zgodny z ustaleniami planu, tj. teren dróg wewnętrznych, przedmiotowy fragment działki może być użytkowany jak dotychczas, to ewentualne plany inwestycyjne tj. budowa myjni samochodowej, nie będą mogły zostać zrealizowane z uwagi na ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powodowie, za pomocą opinii biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości J. W. (k. 163-208) wykazali, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości o kwotę 225.551 zł. Natomiast pozwanemu, który zgłosił zarzuty do opinii, nie udało się skutecznie podważyć jej wniosków. Przywołując w tym miejscu ponownie art. 37 ust. 1 u.p.z.p., stwierdzić należało, że biegły prawidłowo przyjął do wyceny nieruchomości faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem MPZP, skoro w chwili wejścia w życie MPZP nie obowiązywał inny miejscowy plan dla terenu, na którym położona jest nieruchomość. Przyjęcie w takiej sytuacji jako punktu odniesienia faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem MPZP, wynika zresztą z samego brzmienia art. 37 ust. 1 u.p.z.p. Zatem zupełnie bezzasadny jest zarzut pozwanego, iż brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz powodów odszkodowania, skoro nieruchomość nie była objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przed tym wprowadzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 17 maja 2011r. Przywołać w

tym miejscu ponadto należy art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomości, zgodnie z którym, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wartość nieruchomości sprzed wprowadzenia MPZP została zatem prawidłowo określona przez biegłego w oparciu o jej przeznaczenie wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – tj. tereny strategiczne dużego biznesu.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy należało odnieść się także do okoliczności, iż powodowie zbyli prawo własności gruntu już po uchwaleniu MPZP, co mogłoby prowadzić do konkluzji, że uzyskali oni korzyść konsumującą ewentualne odszkodowanie. Okoliczność ta jednak nie ma w niniejszej sprawie znaczenia, albowiem z brzmienia art. 36 ust. 3 u.p.z.p., wynika, iż wysokość należnego od gminy odszkodowania równa jest obniżeniu wartości nieruchomości. Sposób ustalenia stopnia obniżenia wartości nieruchomości został w sposób zbiektywizowany określony w art. 37 ust. 1 u.p.z.p. i stanowi on różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Za takim rozumieniem pojęcia szkody na gruncie powyżej wskazanych przepisów przemawia także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie V CSK 573/15 (Legalis nr 1472805), pojęcie szkody w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. ma charakter autonomiczny. Nie polega ona na różnicy cen (która musi być ekwiwalentem w znaczeniu normatywnym a nie ekonomicznym) tylko różnicy wartości nieruchomości wynikającej z dokonanej zmiany przeznaczenia.

W ocenie Sądu, niezasadny okazał się także zarzut pozwanego, iż zbycie przez powodów własności nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. było czynnością pozorną w rozumieniu art. 83 k.c., skoro powodowie są jedynymi współnikami tejże spółki. Stosownie do treści art. 83 § 1 k.c., nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozoru.

Sąd podziela w całości stanowisko powodów, iż (...) Sp. z o.o. jest odrębnym podmiotem prawa, posiada osobowość prawną i nabywa prawa i obowiązki na swoją rzecz. Jej powiązanie osobowe z powodami, jako udziałowcami spółki, nie ma znaczenia dla oceny zasadności roszczenia przysługującego powodem wobec pozwanego.

Powodowie wykazali także, iż zachodzi bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy zmianą wartości nieruchomości a przyjętymi ustaleniami uchwalonego MPZP.

Uznając dostarczone dowody za wystarczające dla wykazania, że wartość prawa własności nieruchomości uległa obniżeniu się o kwotę 225.551 zł, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 112.775,50 zł oraz na rzecz powoda kwotę 112.775,50 zł oddalając powództwo w pozostałej części. (punkt 1 i 2 wyroku)

O odsetkach rozstrzygnięto na podstawie art. 481 § 1 k.c., oraz art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

Skoro powodowie zgłosili pozwanemu wniosek o wypłatę odszkodowania dnia 5 września 2013r. (data doręczenia wezwania pozwanemu), to odsetki ustawowe za opóźnienie należało zasądzić od dnia następującego po upływie 6-miesięcznego terminu, to jest od dnia 6 marca 2014r. (punkt 1 i 2 wyroku)

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu znajduje uzasadnienie w art. 100 kpc. Sąd obciążył strony kosztami stosunkowo, skoro powodowie wygrali proces w 76,27%.

Na koszty postępowania w niniejszej sprawie składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 7.394 zł, wydatki na opinię biegłego w kwocie 4.961,35 zł oraz wynagrodzenie pełnomocników obu stron w kwotach po 7.217 zł, ustalone

w oparciu o § 2 ust. 6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016r. Zaliczkę na poczet opinii biegłego wpłaciła strona powodowa w kwocie 1.500 zł.

Łącznie koszty postępowania stanowią kwotę 26.789,35 zł, z czego na pozwanego przypada 20.432,23 zł, w tym: 5.639,40 zł (7.394 zł x 76,27%) tytułem opłaty sądowej od pozwu, 3.784,02 zł (4.961,35 zł x 76,27%) tytułem wydatków na opinię, a także 11.008,81 zł (14.434 zł x 76,27%) tytułem kosztów zastępstwa. Pozwany powinien zwrócić powodowi kwotę 3.791,81 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (11.008,81 zł – 7.217 zł = 3.791,81 zł), każdemu z powodów po połowie, to jest po 1.895,90 zł.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że wynagrodzenie biegłego wypłacono w kwocie 3.500 zł tymczasowo ze Skarbu Państwa oraz w kwocie 1.461,26 zł z zaliczki powodów. Na powodów natomiast przypadają wydatki na opinię w kwocie 1.177,48 zł.

Stąd też Sąd zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów, będących współuczestnikami materialnymi (uchwała SN z 30 stycznia 2007r., III CZP 130/06), po połowie kosztów postępowania przypadających na pozwanego, to jest:

- na rzecz powoda kwotę 2.819,70 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwotę 142,01 zł tytułem wydatków oraz kwotę 1.895,90 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powoda,

- na rzecz powódki kwotę 2.819,70 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwotę 142,01 zł tytułem wydatków oraz kwotę 1.895,90 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powódki.

Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.500 zł tytułem wydatków.

SSO Maria Taront