

Sygnatura akt I C 1856/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 15-10-2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Śmigiel

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **M. J.**

przeciwko **Gminie W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz powoda M. J. kwotę 256.000 zł (dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 03 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda M. J. kwotę 21.223 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie pozwanej Gminie W. uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwoty 1.799,27 zł tytułem brakującej części kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1856/12

UZASADNIENIE

Powód M. J. pozwem skierowanym przeciwko stronie pozwanej Gminie W. domagał się zasądzenia kwoty 260.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że jego roszczenie znajduje uzasadnienie w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Powód był użytkownikiem wieczystym działki nr (...), o powierzchni 0,2214 ha, obręb K., położonej we W. przy ul (...), działka ta powstała w wyniku podziału działki nr (...). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dniu 2 stycznia 2009 r. wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący między innymi działkę numer (...). Przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości obowiązywały warunki zabudowy wynikające z Decyzji Prezydenta W. nr (...) z 22 grudnia 2004 r. ustalającej warunki zabudowy dla terenu obejmującego działki nr (...) przy ul (...) we W.. Warunki te dotyczyły również działki numer (...) bowiem powstała ona z podziału działki numer (...). W dniu 30 grudnia 2010 r. M. J. przeniósł prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) na rzecz (...) Sp. z o.o. Sp. k. i w oparciu o w/w umowę wniósł do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie podziału działki numer (...) na działki numer (...), odłączenie działki numer (...) i założenie dla niej księgi wieczystej z wpisem w dziale II na rzecz (...) Sp. z o.o. Sp. k. Pismem z 5 sierpnia 2008 r. powód złożył uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę (...), które miały zapobiec niekorzystnym zmianom. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 1. ustawy 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 szkodą albo wykupienia nieruchomości lub jej części. 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 (ust. 3). Powód wskazał, że jako użytkownik wieczysty działki o numerze (...) przed zbyciem tej nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. S. k. nie skorzystał z przysługujących mu praw o których mowa w ust. 1 i 2 art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z uchwaleniem miejscowego planu dla terenu obejmującego działkę nr (...) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Dodał, że przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. (...) we W. korzystał z nieruchomości budując kolejne budynki, których posadowienie dopuszczone zostało decyzją Prezydenta W. o warunkach zabudowy nr (...) z 22 grudnia 2004 r. I tak w decyzji Prezydenta W. nr (...) z 22 grudnia 2004 r. zostały określone warunki dla terenu położonego przy ul. (...) we W., obręb K., (...), działki nr: (...). (...) dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowo-handlowego, magazynu wysokiego składowania, wiaty składowej, myjni samochodowej ręcznej wraz z elementami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu (m. in. budową parkingu terenowego do 200 miejsc). W decyzji tej zawarto także ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m.in. linia zabudowy, szerokość elewacji frontowej czy kąt nachylenia dachu. W uzasadnieniu zamieszczono m.in. informację dotyczącą wyników analizy archiwalnej dokumentacji planistycznej (plan ogólny z roku 1988). Na tej podstawie ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego. Powód na przedmiotowym terenie wybudował wielofunkcyjną halę magazynową wraz z infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 25 września 2006 r. Budową która nie doszła do skutku w związku z wejściem w życie planu zagospodarowania była nadbudowa istniejącego budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania obiektu z przeznaczeniem na funkcję gastronomiczną oraz hotelową (położonego na części działki nr (...)). Powód dodał, że nie tylko uzyskał stosowną decyzję o warunkach zabudowy (decyzja Prezydenta W. numer (...) z 4 kwietnia 2006 r.), ale zlecił też architektowi D. O. przygotowanie inwentaryzacji budynku biurowego i koncepcji architektonicznej do wykonania tej nadbudowy. Za przedmiotowe prace powód zapłacił łącznie kwotę 18.910 zł. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 16 października 2008 r. działka (...) znalazła się na w obrębie obszaru oznaczonego symbolem (...) (...). Przeznaczenie dla tego obszaru określił § 32 powyższej uchwały: podstawowe – ulice oraz uzupełniające: urządzenia telekomunikacyjne, wody powierzchniowe. Przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) mogła być zabudowana w całości lub częściowo. Procesy budowane na nieruchomości obejmującej działkę numer (...) trwały cały czas, przerwano je dopiero z wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 16 października 2008 r. Zarówno przeznaczenie działki, jak i faktyczny sposób korzystania z niej zmieniły się wraz z wejściem w życie planu bowiem nie mogła odtąd być traktowana jako działka pod zabudowę. Powyższe oznacza to, iż wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiło powodowi korzystanie z działki w dotychczasowy sposób i zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Daje to tym samym powodowi roszczenie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wysokość tego roszczenia ustala się zgodnie z art. 37 ust. 1. zd. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym 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. Różnica ta została obliczona na dzień zbycia nieruchomości to jest na dzień 30 grudnia 2010 r. Wartość gruntu - działki (...) - położonej przy ul. (...) we W. określona na 30 grudnia 2010 r. z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego z wydanych warunków zabudowy (decyzji Prezydenta W. z 22 grudnia 2004 r.) wynosiła 332.000 zł, zaś wartość gruntu określona z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego uchwalonego 16 października 2008 r. określona na 30 grudnia 2010 r. wynosi 72.000 zł. Różnica tych wartości daje dochodzoną pozwem kwotę 260.000 zł. Dla uzasadnienia roszczenia odsetkowego powód podał, że roszczenia z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób

dotychczasowy w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą stają się wymagalne z datą wejścia w życie planu wobec czego powód nalicza odsetki od dnia 3 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że bezspornym w sprawie jest fakt, iż na zasadzie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodowi przysługuje względem strony pozwanej roszczenie odszkodowawcze w wysokości równej obniżeniu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strona pozwana zakwestionowała rozmiar ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, a co za tym idzie wysokość dochodzonego roszczenia. Zgodnie z art. 36 ust. 1 w/w ustawy jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ust. 3 stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu miejscowego 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. Wysokość tego odszkodowania, w myśl art. 37 ustawy, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu lub jego faktycznego wykorzystywania przed jego uchwaleniem, a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu tego planu. Podał, że dla oceny stanu faktycznego sprawy istotne są dwie kwestie - po pierwsze należy ustalić w jakim stopniu uchwalenie miejscowego planu uniemożliwiło bądź ograniczyło dotychczasowe korzystanie z nieruchomości i czy to ograniczenie w dotychczasowym korzystaniu przez powoda z gruntu miało charakter istotnego ograniczenia, a po drugie należy ustalić różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu lub jego faktycznego wykorzystywania przed jego uchwaleniem, a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu tego planu. W pozwie powód wskazał iż w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób, a przy tym zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, albowiem uniemożliwiło ono powodowi nadbudowę istniejącego budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania obiektu z przeznaczeniem na funkcję gastronomiczną oraz hotelową na którą to nadbudowę powód stosowną decyzją Prezydenta W. o warunkach zabudowy uzyskał. Wskazała, że w planie zagospodarowania przestrzennego działka numer (...) znalazła się w obrębie obszaru oznaczonego symbolem (...) (...), a § 32 uchwały Rady Miejskiej W. przewiduje, że obszar oznaczony wspomnianym symbolem to obszar przeznaczony na cel publiczny. Przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego działka numer (...) mogła być w całości lub częściowo zabudowana, a wejście w życie planu miejscowego przerwało prace budowlane. Strona pozwana podniosła, że zarzuty te nie polegają na prawdzie. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że działka numer (...) ma powierzchnię 2214 mkw. Pod cel publiczny oraz ograniczenia wynikające z linii zabudowy wyznaczonych w planie, powierzchniowo przeznaczono ok. 1110 mkw, z tego około 673 mkw znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolem (...) poza liniami zabudowy, a ok. 437 mkw na obszarze oznaczonym w planie symbolem (...) (...) jako cel publiczny. Dodać w tym miejscu należy, iż zgodnie z § 25 uchwały Rady Miejskiej W. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym K. P. we W. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem (...) ustala się następujące kategorie i grupy kategorii przeznaczenia terenu - podstawowe są to: usługi, handel detaliczny wielkopowierzchniowy, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, produkcja, magazyny i handel hurtowy, obiekty do parkowania, infrastruktura drogowa, telekomunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej; a w kategorii uzupełniającej zbiórka odpadów, skwery. Powyższe oznacza, że tylko niewielka część działki ewidencyjnej (...) jest przeznaczona na cel publiczny i w niewielkim zakresie ograniczała ona powodowi możliwość korzystania z tej nieruchomości. W pozostałym obszarze działki nadal można ją użytkować w sposób dotychczasowy. Dodatkowo przytoczyła treść art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba

że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Tymczasem z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym K. P. we W. wynika, że w planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania. Sytuacja ta ulegnie zmianie wtedy gdy Gmina W. zdecyduje o przystąpieniu do realizacji ulicy (...) (...) (w planie tym symbolem oznaczono cel publiczny) i będzie zainteresowana nabyciem tych działek. Nie sposób w tym momencie określić kiedy może nastąpić realizacja tych inwestycji. Jednocześnie w sytuacji takiej po stronie właścicieli takich działek zaktualizują się roszczenia przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W świetle powyższego konieczne staje się ustalenie wysokości przysługującego powodowi odszkodowania zgodnie art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem zakresu i rozmiaru ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości po uchwaleniu planu. Na koniec strona pozwana wskazała, że wprawdzie powód przedłożył operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę biegłych trudno przyznać jednak tej opinii cechę niezależności skoro sporządzono ją na zlecenie powoda. Nie może ona stanowić miarodajnego i wyczerpującego środka dowodowego. Z tych względów zawnioskowany przez stronę pozwaną dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości jest w pełni zasadny. W myśl wspomnianego art. 37 opinia ta powinna określać wartość działki ewidencyjnej nr (...) przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu lub faktycznego sposobu jej wykorzystywania przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tych okolicznościach żądanie pozwu winno zostać oddalone.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. J. od 1 października 1999 r. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych we W. przy ul. (...) oznaczonych ewidencyjnie jako działki numer (...) o powierzchni 0,5133 ha, (...) o powierzchni 0,5682 ha, (...) o powierzchni 0,4105 ha, (...) o powierzchni 0,4710 ha, (...) o powierzchni 0,2214 ha powstałej w wyniku podziału działki numer (...) o powierzchni 0,1396 ha, (...) o powierzchni 0,0545 ha oraz (...) o powierzchni 0,0591 ha. Dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (wydzielonej z działki numer (...)) Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadził księgę wieczystą o numerze KW (...). Działka numer (...) jest zabudowana budynkiem biurowym i ma powierzchnię 2214 mkw.

Dowód: okoliczności bezsporne

Na działce numer (...) M. J. planował rozpocząć realizację inwestycji obejmującej kompleks hotelowo-restauracyjny. W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotowy grunt powód wystąpił do Prezydenta W. o wydanie decyzji w przedmiocie warunków zabudowy działki. Decyzją numer (...) z dnia 22 grudnia 2004 r. Prezydent W. ustalił warunki zabudowy dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) (obejmującej działkę numer (...)) dla inwestycji obejmującej budynek biurowo-handlowy, magazyn wysokiego składowania, wiatę składową, myjnię samochodową ręczną wraz z elementami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu. Powyższe warunki nie odpowiadały inwestycji jaką zamierzał realizować M. J..

Dowód: decyzja Prezydenta W. z dnia 22 grudnia 2004 r. k. 65-70, przesłuchanie powoda M. J. e-protokół z dnia 8 maja 2013 r. od 00:13:49 do 00:27:11 k. 155

Nie godząc się z uzyskanymi warunkami zabudowy M. J. czynił starania o uzyskanie nowej decyzji w tym przedmiocie. Decyzją z dnia 4 kwietnia 2006 r. numer (...) Prezydent W. ustalił warunki zabudowy dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę numer (...), dla inwestycji obejmującej nadbudowę istniejącego budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania obiektu z przeznaczeniem na funkcję gospodarczą oraz hotelową. Po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy M. J. zawarł z D. O. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) wykonanie projektu architektonicznego w zakresie przebudowy istniejącego budynku biurowego na hotel, nadbudowy tegoż budynku, przeprowadzenia jego inwentaryzacji, a ponadto budowy kolejnego budynku w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego biurowca. Powód na przedmiotowym gruncie chciał prowadzić działalność hotelarsko-gastronomiczną – planowany kompleks miał składać się z dwóch budynków z czego jeden miał być

całości przeznaczony na usługi hotelarskie, drugi budynek stanowić miał kompleks restauracyjno-gastronomiczny, nowo powstały budynek miał składać się z czterech pięter naziemnych oraz piwnicy. Projekty wykonane przez D. O. stanowiły podstawę do zlecenia wykonania projektu budowlanego. Za realizację projektów architektonicznych wykonawca D. O. uzyskał wynagrodzenie w łącznej kwocie 18.910 zł.

Dowód: faktury VAT k. 71-75, decyzja Prezydenta W. z dnia 4 kwietnia 2006 r. numer (...) k. 76-86, zeznania św. D. O. e-protokół z dnia 8 maja 2013 r. od 00:02:48 do 00:13:49 k. 155, przesłuchanie powoda M. J. e-protokół z dnia 8 maja 2013 r. od 00:13:49 do 00:27:11 k. 155

Na początku roku 2007 powód powziął informację o trwających pracach architektonicznych nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – obejmującym między innymi działkę numer (...). Po zapoznaniu się z projektem planu zakładającym że część działki numer (...) miałyby zostać przeznaczona na cel publiczny powód pismem z dnia 5 sierpnia 2008 r. wniósł uwagi do projektu wskazując, że na nieruchomości objętej projektem planu od 10 lat funkcjonuje przedsiębiorstwo zajmujące się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, przez ten okres powód zrewitalizował znajdujące się na terenie nieruchomości budynki, infrastrukturę techniczną, wodociągową i kanalizacyjną, drogi – opisane przedsięwzięcia były zgodne z ustaleniami ogólnego planu zagospodarowania z roku 1988 r. oraz ze studium uwarunkowań obowiązujących dla tego terenu. Powód wskazał, że założenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie niweczą dotychczasowe działania użytkownika wieczystego i zagrażają dalszemu funkcjonowaniu przedsiębiorstwa, uchwalenie planu w proponowanym kształcie spowoduje konieczność likwidacji przedsiębiorstwa.

Dowód: pismo powoda do Prezydenta W. z dnia 5 sierpnia 2008 r. k. 116-118, przesłuchanie powoda M. J. e-protokół z dnia 8 maja 2013 r. od 00:13:49 do 00:27:11 k. 155

Umową z dnia 30 grudnia 2010 r. M. J. przeniósł na rzecz (...) Sp. z o.o. Sp. k. prawo użytkowania wieczystego między innymi działki o numerze (...) o powierzchni 0,2214 ha.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 30 grudnia 2010 r. rep. A numer (...) k. 57-64, przesłuchanie powoda M. J. e-protokół z dnia 8 maja 2013 r. od 00:13:49 do 00:27:11 k. 155

Nieruchomość stanowiąca działkę numer (...) położona jest we wschodniej części W., ul. (...) przy której usytuowana jest działka stanowi główną drogę wyjazdową na O. oraz część drogi krajowej numer (...). Działka numer (...) zlokalizowana jest na obszarze zabudowy usługowej i stanowi część kompleksu magazynowo-usługowego, działka przylega bezpośrednio do ul. (...). Działka jest uzbrojona w sieć wodno-kanalizacyjną z podłączeniem do sieci sanitarnej kanalizacji miejskiej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć energetyczną, sieć gazową i sieć teletechniczną. Przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 16 października 2008 r. dla terenu nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, teren objęty był studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W., w studium tym działka numer (...) oznaczona była jako tereny usługowe. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – data wejścia w życie 2 stycznia 2009 r. – działka numer (...) położona jest w obszarze oznaczonym jako (...) (...) oraz (...). Dla terenów oznaczonych (...) (...) ustalono przeznaczenie terenu: podstawowe w ulice i obiekty do parkowania oraz uzupełniające w tym urządzenia telekomunikacyjne i bocznice kolejowe. Dla terenu oznaczonego symbolem (...) ustalono przeznaczenie: podstawowe - usługi, handel detaliczny, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, produkcja, magazyny i handel hurtowy, obiekty do parkowania, infrastruktura drogowa, telekomunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej oraz uzupełniające: zbiórka odpadów oraz skwery.

Dowód: zeznania św. D. S. e-protokół z dnia 15 marca 2013 r. od 00:08:56 do 00:13:33 k. 143, opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. S. wraz z opinią uzupełniającą k. 181-222, 261-264

Wartość nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka numer (...) przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to jest przed dniem 2 stycznia 2009 r. wynosiła 1.763.000 zł, po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości leży częściowo na terenie przeznaczonym pod

usługi – powierzchnia działki położona na tym terenie wynosi 1807 mkw, a częściowo na terenie przeznaczonym pod drogi publiczne – 407 mkw. Wartość gruntu o powierzchni 1807 mkw wynosi 1.439.000 zł, a wartość nieruchomości o powierzchni 407 mkw wynosi 68.000 zł – łączna wartość nieruchomości po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 1.507.000 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. S. wraz z opinią uzupełniającą k. 181-222, 261-264, przesłuchanie biegłego sądowego M. S. e-protokół z dnia 10 października 2014 r. od 00:02:25 do 00:19:54 k. 291

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Żądanie pozwu w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów, a to odpis pełny księgi wieczystej numer (...), decyzje Prezydenta W. z dnia 22 grudnia 2004 r. numer (...) oraz z dnia 4 kwietnia 2006 r. numer (...) w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, faktury VAT wystawione przez D. O., umowę sprzedaży z dnia 30 grudnia 2010 r., pismo powoda do Prezydenta W. z dnia 5 sierpnia 2008 r., w oparciu o wiarygodne zeznania świadków D. S. i D. O., a nadto w oparciu o przesłuchanie powoda M. J..

Bezspornym w sprawie było, że powód M. J. od 1999 r. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych we W. przy ul. (...), w tym nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (wydzielonej z działki numer (...)). Dla terenów tych w przeszłości, do roku 2003, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po jego uchyleniu dla nieruchomości obowiązywało studium uwarunkowań. M. J., przygotowując się do realizacji inwestycji na działce numer (...), wystąpił do Prezydenta W. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 22 grudnia 2004 r. Prezydent W. wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budynek biurowo-handlowy, magazyn, wiatę składową, myjnie samochodową wraz z elementami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu. Powód na przedmiotowej nieruchomości zamierzał rozpocząć działalność hotelarsko-gastronomiczną w związku z czym ponownie wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy – decyzją z dnia 4 kwietnia 2006 r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej nadbudowę istniejącego budynku biurowego ze zmianą sposobu użytkowania obiektu z przeznaczeniem na funkcję gastronomiczną. Po uzyskaniu tej decyzji powód zawarł z D. O. umowy zlecając mu opracowanie projektów architektonicznych na nadbudowę istniejącego obiektu biurowego oraz budowę budynku hotelowego. W dniu 16 października 2008 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (wszedł w życie 2 stycznia 2009 r.) zgodnie z którym działka numer (...) została oznaczona symbolami (...) (...) i (...) to jest część działki przeznaczono pod drogi publiczne, obiekty do parkowania oraz urządzenia telekomunikacyjne i bocznice kolejowe, a w pozostałym zakresie na szeroko rozumiany handel i usługi.

Z wiarygodnych twierdzeń powoda, jak również zeznań świadka D. O., wynikało że na przedmiotowej nieruchomości powód zamierzał prowadzić działalność hotelarską – planowana inwestycja miała obejmować dokonanie nadbudowy istniejącego budynku biurowego oraz budowę budynku sąsiedniego, na działce numer (...) miał powstać kompleks hotelowy z infrastrukturą gastronomiczną. Dopiero na początku 2007 r., kiedy powód zamierzał wejść w fazę realizacji projektu budowlanego mającego być podstawą do ubiegania się o pozwolenie na budowę, powziął on informację że Gmina W. opracowuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, powód dowiedział się też wówczas że w projekcie część działki numer (...) przeznaczona jest pod drogi publiczne. W tej sytuacji powód wstrzymał się z dalszymi działaniami inwestycyjnymi. Ostatecznie do projektu miejscowego planu zagospodarowania powód złożył pisemne zastrzeżenia, które nie zostały jednak w żadnej części uwzględnione. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dniu 16 października 2008 r. uchwalono w kształcie wcześniej proponowanym gdzie działka numer (...) została częściowo przeznaczona pod cel publiczny. Wobec takiego stanu rzeczy powód zaprzestał dalszych działań związanych z przygotowywaniem inwestycji na nieruchomości.

Powód swoje żądanie wywodzi z treści art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym 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 albo 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 (ust. 2). 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 (ust. 3). 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.

W sprawie co do zasady bezsporne pozostawało, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda (działa numer 6/13) uległa obniżeniu. Kwestia sporna sprowadzała się do ustalenia wartości tego spadku - strona pozwana w odpowiedzi na pozew ograniczyła się bowiem do kwestionowania wartości wyliczonej przez powoda.

Dla ustalenia wartości należnego powodowi odszkodowania niezbędnym było skorzystanie z wiadomości specjalnych biegłego z zakresu szacowania nieruchomości sprowadzająca się do ustalenia wartości nieruchomości sprzed daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2 stycznia 2009 r.) i wartości nieruchomości po tej dacie. W tych okolicznościach Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, opinia ta jako sporządzona w sposób fachowy i rzetelny stanowiła podstawę do ustalenia wartości nieruchomości, a tym samym do ustalenia należnego powodowi odszkodowania. Biegły sądowy opisał metodę przyjętą do oszacowania nieruchomości, wymienił nieruchomości stanowiące bazę porównawczą, określił ceny jednostkowe nieruchomości przyjęte do wyceny działki numer (...), a ponadto określił cechy różnicujące porównywane nieruchomości ze wskazaniem stopnia ich wagi oraz podaniem współczynników zastosowanych dla nieruchomości będących przedmiotem postępowania. Całość opinii została sformułowana jasno i jednoznacznie, a tym samym dawała podstawy do ustalenia wartości nieruchomości sprzed i po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym wysokości należnego powodowi odszkodowania.

Do przedmiotowej opinii strona pozwana wniosła szereg zarzutów wskazując między innymi na: brak odniesienia się przez autora opinii do obowiązującego do 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znacznego rozrzutu cenowego pomiędzy jednostkowymi transakcjami nieruchomości przyjętymi do wyceny działki numer (...), braku wyjaśnienia w jaki sposób biegły ustalił powierzchnie drogi skoro nie ma podziału nieruchomości, braku wyjaśnienia na jakiej podstawie biegły stwierdził że w tamtym okresie występowała stagnacja cen skoro w dalszej części opinii wskazuje na znaczny rozrzut cenowy.

Do powyższych zarzutów biegły pierwotnie ustosunkował się w formie pisemnej opinii uzupełniającej, z kolei podczas rozprawy w dniu 10 października 2014 r. podtrzymał sformułowane wnioski. Sąd wnioski opinii w całej rozciągłości popiera – biegły wyjaśnił iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który przestał obowiązywać w 2003 r. nie mogły być przy sporządzaniu opinii brane pod uwagę bowiem w dacie na jaką biegły miał określić wartość nieruchomości ten akt prawa miejscowego już nie obowiązywał, jego ustalenia zatem określające przeznaczenie nieruchomości – działki numer (...) – nie mogły mieć dla ustalenia wartości żadnego znaczenia. Biegły, jak wyjaśnił, wyceniając nieruchomość na stan sprzed 2 stycznia 2009 r. kierował się istniejącym już wówczas studium uwarunkowań, a przede wszystkim decyzją z dnia 4 kwietnia 2006 r. o warunkach zabudowy, tylko te dokumenty – jak wyjaśnił - stanowiły podstawę do ustalenia przeznaczenia nieruchomości. Gdy chodzi o zarzut dotyczący zbyt dużego rozrzutu cen jednostkowych nieruchomości biegły wyjaśnił, że przyjmując transakcje do porównania nie ograniczał się do transakcji nieruchomości z dzielnicy K. bowiem w tym rejonie w tamtym okresie czasu nie występowały transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej mogące stanowić bazę porównawczą. Przyjmując nieruchomości

podobne biegły uwzględnił transakcje nieruchomości z innych dzielnic W., w tym dzielnic peryferyjnych – K., P., P.. Ceny tych nieruchomości odzwierciedlały panujący wówczas trend cenowy na rynku. Każdej z wybranych cech nieruchomości przypisał określoną wagę i sumując średnią cenę jednostkową za metr kwadratowy powierzchni gruntu. W świetle szczegółowych wyjaśnień biegłego i odniesienia się w sposób skrupulatny do każdego z zarzutów Sąd uznał, iż opinia jak sporządzona w sposób rzetelny i fachowy odzwierciedla faktyczną wartość nieruchomości, a tym samym rozmiar należnego powodowi odszkodowania. Co więcej wartość odszkodowania wynikająca z opinii biegłego sądowego pozostaje istotnie zbliżona do wartości odszkodowania wynikającego z opinii rzeczoznawcy który sporządził opinię na zlecenie powoda – wprawdzie opinia ta nie mogła stanowić dowodu z niniejszej sprawie bowiem jest opinią prywatną sporządzoną na zlecenie jednej ze stron, jednak zbliżone ustalenia opinii uzasadniają twierdzenia, że wnioski opinii sporządzonej w procesie są prawidłowe. Dodać w tym miejscu należy, że wprawdzie powód nie był w stanie samodzielnie ocenić wymiaru poniesionej szkody jednak z jego twierdzeń i zgromadzonych w sprawie dokumentów wynikało, że efektem wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z października 2008 r. było zajęcie części działki numer (...) pod drogi publicznej, a tym samym skuteczne uniemożliwienie realizacji inwestycji planowanej przez powoda. Część przyszłej drogi, na co wskazał powód, planowo przebiega przez budynek biurowy posadowiony na nieruchomości. Biorąc zatem wszystkie okoliczności pod uwagę w szczególności stopień ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) zasadnym jest twierdzenie, że w sprawie doszło do wypełnienia dyspozycji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wobec czego żądanie odszkodowania uznać należało co do zasady za słuszne. Gdy chodzi o wysokość należnego odszkodowania to podstawą do jego ustalenia były wnioski opinii biegłego sądowego – wartość nieruchomości przed wprowadzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 1.763.000 zł, a po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosła 1.507.000 zł, zatem różnica pomiędzy wartością nieruchomości, a tym samym wysokością odszkodowania wyniosła 256.000 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, przyjmując iż datą wymagalności tych roszczeń był dzień wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2 stycznia 2009 r.) a zatem odsetki ustawowe należały się powodowi od dnia następnego to jest od 3 stycznia 2009 r. Dalej idące powództwo Sąd oddalił.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Biorąc pod uwagę wynik postępowania, a to przegraną powoda w nieznacnej części, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 21.223 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na które składają się opłata sądowa od pozwu, koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz uiszczona zaliczka na biegłego.

Nadto w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zgodnie z którym kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu Sąd nakazał stronie pozwanej Gminie W. uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwoty 1.799,27 zł tytułem brakującej części kosztów sądowych.