

*Sygn. akt I C 1172/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 20 listopada 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa D. Z.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki D. Z. na rzecz pozwanego Gminy W. kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1172/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z 28 lipca 2014 powódka D. Z. domagała się zasądzenia od pozwanego Gminy W. kwoty 180.645 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 10 kwietnia 2014 i kosztami procesu tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer (...), obręb J., miasto W., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała numer (...) Rady Miejskiej W. z 21 maja 2009 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego S.– (...) we W..

Uzasadniając, powódka wskazała jako podstawę powództwa, żądanie zasądzenia odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równego obniżeniu wartości nieruchomości gruntowej, której właścicielem była powódka (z uwzględnieniem kwoty uzyskanej w wyniku zbycia nieruchomości), na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 21 września 2009. Powódka wskazała, że przed uchwaleniem planu z 2009, na terenie nieruchomości nie obowiązywał żaden plan miejscowy, stąd o przeznaczeniu terenu decydował faktyczny sposób korzystania; teren ten był faktycznie wykorzystywany na cele rolnicze. Pismem z 06 maja 2011 powódka została zawiadomiona przez pozwanego o wydaniu 02 maja 2011 decyzji Prezydenta W. numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na rzecz Gminy W. dla zadania pod nazwą „Budowa połączenia (...) ze (...) w ciągu drogi krajowej numer (...) we W.– etap (...) Na mocy tej decyzji zatwierdzeniu podlegał podział nieruchomości w obrębie J., to jest działki (...), na działki (...), a działka (...) stała się własnością pozwanego, wykonującego zadania powiatu, jako miasto na prawach powiatu. W związku z przymusowym zbyciem przez powódkę na rzecz pozwanego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer (...) Starosta (...) wydał decyzję z 30 sierpnia 2012, w której orzekł o ustaleniu odszkodowania w kwocie 1.043.886 zł. Wartość nieruchomości ustalono w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych (nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod przebudowę, budowę lub poszerzenie dróg). Według operatu sporządzonego na zlecenie powódki wartość nieruchomości wskutek uchwalenia planu uległa obniżeniu o kwotę 217.365 zł. Jest to

różnica między wartością nieruchomości przed uchwaleniem planu w kwocie 1.224.531 zł i po jego uchwaleniu w kwocie 1.007.166 zł. Z uwagi na fakt, że na podstawie specustawy drogowej powódka otrzymała odszkodowanie z tytułu przymusowego zbycia nieruchomości, domaga się od pozwanego jedynie kwoty, stanowiącej różnicę pomiędzy określoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością nieruchomości sprzed uchwalenia planu, a wartością uzyskaną przez powódkę w wyniku przymusowego zbycia nieruchomości na rzecz pozwanego, to jest kwoty 180.645 zł.

Zarządzeniem wydanym na rozprawie 20 listopada 2015 Przewodniczący zwrócił odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie 20 listopada 2015 pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako nieuzasadnionego, zarzucając, że w jego ocenie droga sądowa nie jest właściwa, bowiem nie nastąpiła zmiana wartości w wyniku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, zaś zmiana ta wyniknęła z wywłaszczenia, w związku z wydaniem decyzji zezwalającej na budowę drogi, do czego stosuje się przepisy właściwe dla tego zezwolenia, a co wyłącza pozostałe przepisy. W ocenie pozwanego odszkodowanie za wywłaszczenie zostało wypłacone we właściwym trybie i w tym samym trybie należałoby skarżyć jego wysokość. Z ostrożności wniósł o powołanie biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:**

21 maja 2009 Rada Miejska W. uchwałą numer (...) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego (...) – (...) we W., zgodnie z którym dla terenu działki numer (...), obręb J., (...), objętego na rysunku planu symbolem (...) (...), ustalono następujące przeznaczenie: ulice, urządzenia telekomunikacyjne. W tym planie dla terenu działki numer (...), obręb J., (...), objętego na rysunku planu symbolem (...), ustalono następujące przeznaczenie: hotele, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1. Dla terenu działki numer (...), obręb J., (...), objętego na rysunku planu symbolem (...), ustalono następujące przeznaczenie: linie kolejowe, bocznice kolejowe, stacje i przystanki kolejowe. Uchwała weszła w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), to jest 27 lipca 2009. Przed tą datą na wskazanym terenie nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: okoliczność bezsporna,

uchwała numer (...) Rady Miejskiej W. k. 50-58 i 59)

W dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właścicielką nieruchomości rolnej niezabudowanej, składającej się z działki numer (...), o powierzchni 1,7871 ha, położonej w obrębie J. we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) była D. Z.. Nieruchomość w tej dacie wykorzystywana była na cele rolnicze.

(dowód: okoliczność bezsporna,

wyciąg z operatu szacunkowego k. 12,

elektroniczny wydruk księgi wieczystej (...) k. 37-45)

02 maja 2011 Prezydent W. wydał decyzję numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na rzecz Gminy W. dla zadania pod nazwą „Budowa połączenia (...) ze (...) (...) w ciągu drogi krajowej nr (...) we W. – etap (...) w zakresie obejmującym budowę alei (...) na odcinku (...) (...) do ul. (...) – drogi publicznej kategorii powiatowej wraz z infrastrukturą techniczną, której to decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Zatwierdzeniu uległ podział nieruchomości między innymi w obrębie J. (...) działka (...) na działki numer (...). Własnością Gminy W. wykonującej zadania powiatu, jako miasto na prawach powiatu, stała się między innymi działka (...), obręb J. (...) (przed podziałem numer (...)), która weszła w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: okoliczność bezsporna,

zawiadomienie z 06 maja 2011 k. 60-61,

wypis z rejestru gruntów k. 46,

elektroniczny wydruk księgi wieczystej (...) k. 76-88)

Decyzją z 30 sierpnia 2012 Starosta (...) orzekł o ustaleniu odszkodowania na rzecz D. Z. w kwocie 1.043.886 zł z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę W. wykonującą zadania powiatu, jako miasta na prawach powiatu, praw własności nieruchomości, oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...) o powierzchni 8.246 m<sup>2</sup>, (...), obręb J., miasto W..

(dowód: decyzja (...) k. 62-63)

Pismem z 06 października 2013 powódka D. Z. na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wezwała Gminę W. do wypłaty odszkodowania, w związku ze spadkiem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia i wejścia w życie planu miejscowego w wysokości 180.645 zł.

(dowód: wniosek wraz z potwierdzeniem odbioru k. 64-65)

Wezwaniem do zapłaty z 05 czerwca 2014 D. Z. zażądała od Gminy W. zapłaty kwoty 180.645 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, którą stanowi działka numer (...), położona w obrębie J. przy ulicy (...) we W., na skutek uchwalenia planu miejscowego.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 67)

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem żądania pozwu było roszczenie odszkodowawcze wyprowadzone z normy art. 36 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 j.t z późn. zm.) związane z utratą wartości nieruchomości gruntowej, którą według twierdzeń pozwu, stanowiła działka numer (...), położona we W., obręb J..

Bezspornym przy tym w sprawie były okoliczności przysługującego powódce w dacie uchwalenia, a to 21 maja 2009, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego (...) – (...) we W., prawa własności nieruchomości rolnej, składającej się z działki numer (...), o powierzchni 1,7871 ha, położonej w obrębie J. we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Niekwestionowanym pozostawał także fakt podziału tej nieruchomości na działki (...) oraz pozbawienie powódki prawa własności działki numer (...), na rzecz Gminy W. wykonującej zadania powiatu, jako miasta na prawach powiatu, na podstawie decyzji Prezydenta W. numer (...) z 02 maja 2011, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, na rzecz Gminy W. dla zadania pod nazwą „Budowa połączenia (...) ze (...) (...) w ciągu drogi krajowej nr (...) we W. – etap (...) w zakresie obejmującym budowę alei (...) na odcinku (...) (...) do ul. (...) – drogi publicznej kategorii powiatowej wraz z infrastrukturą techniczną. Decyzją tą, zatwierdzeniu uległ także podział nieruchomości, między innymi w obrębie J. (...) działka (...) na działki numer (...). Własnością Gminy stała się wówczas działka (...), obręb J. (...).

Sporne zaś pozostawało samo żądanie, jakkolwiek przy tym pozwany twierdził, że droga sądowa nie jest dopuszczalna, to argumentując wskazywał na niezasadność powództwa (z wnioskiem o jego oddalenie), twierdząc, że nie doszło do zmiany wartości w wyniku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w sprawie miało miejsce wywłaszczenie i w tym trybie powódka winna kwestionować ustalenie wartości nieruchomości i należne za wywłaszczenie odszkodowanie. Z ostrożności procesowej wniósł o powołanie biegłego, na okoliczność czy doszło do zmiany wartości nieruchomości (k. 111 i 114).

Jak stanowi zatem norma inkorporowana w przepisie art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 j.t z późn. zm.) 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 (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).

W ocenie Sądu okoliczności faktyczne sprawy nie spełniają przesłanek zastosowania powoływanej, jako podstawa żądania pozwu, normy art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Użyte bowiem w przepisie art. 36 ust. 3 (jaki i ustęp 4) powołanej ustawy pojęcie „zbywania” należy rozumieć jako przeniesienie prawa własności albo użytkowania wieczystego w drodze odpłatnej czynności prawnej (tak też I. Z. [w:] komentarz do art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (...) Lex].

Przez czynność prawną z kolei rozumieć należy skonstruowaną przez system prawny czynność konwencjonalną podmiotu prawa cywilnego, której treść określa – co najmniej w podstawowym zakresie – jej konsekwencje prawne (Zbigniew Radwański [w:] System Prawa Prywatnego Prawo Cywilne – część ogólna; Tom 2, 2. Wydanie; Wydawnictwo C.H. Beck Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2008, s. 34). Czynnościami prawnymi w rozumieniu art. 56 k.c. są tylko czynności konwencjonalne regulujące stosunki prawne między podmiotami prawa cywilnego i kształtujące te stosunki na zasadzie równorzędności stron (por. M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 301). Charakteru takiego nie mają zatem na przykład porozumienia zawierane pomiędzy wewnętrznymi jednostkami organizacyjnymi urzędu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 07 września 2005, sygn. akt II GSK 116/05, Lex numer 179655), [A. J. [w:] komentarz do art. 56 k.c.; (...) Lex].

Tymczasem w niniejszej sprawie powódka została pozbawiona prawa własności działki z mocy samego prawa w związku z wydaną decyzją administracyjną na podstawie ustawy z 10 kwietnia 2003 o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 687 z późn. zm.). Tym samym nie nastąpiło zbycie nieruchomości, upoważniające właściciela do żądania odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości. Z tej zatem już tylko przyczyny powództwo nie zasługiwało na ochronę prawną o którą powódka wnosiła, podlegając oddaleniu.

Dodatkowo zauważyć należy, iż wyjaśnił to Sąd Najwyższego w wyroku z 22 lutego 2012, sygn. akt IV CSK 278/11; OSNC z 2013, nr 3, poz. 35, Biul. SN z 2012, z. 12, poz. 13; Lex numer 1281385) graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”. Teza ta w okolicznościach tej sprawy ma o tyle istotne znaczenie, że zakładając hipotetycznie, że doszło do zbycia w rozumieniu przepisu ustawy, czemu Sąd kategorycznie się sprzeciwia, to powoływany przepis art. 36 ust. 3 ustawy stanowi o zbyciu nieruchomości, tymczasem własnością pozwanego stała się wyłącznie część nieruchomości powódki, w postaci jednej z trzech działek. Ustęp 3. nie przewiduje zaś w takim przypadku możliwości przyznania odszkodowania. Wykładnia ta jest tym bardziej uzasadniona, że w przypadku żądania skierowanego do Gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany, właściciel (albo użytkownik wieczysty) ma żądania odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części (ust. 1), czego nie przewiduje ustęp 3.

Nadto stwierdzić należy, że żądane odszkodowanie dotyczy obniżenia wartości nieruchomości (jako całości). Tymczasem powódka w swoim pozwie odnosi się wyłącznie do jednej z działek nieruchomości (czyli części nieruchomości), której dotyczył uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego. Zważywszy zatem, że kolejne z

działek wchodzących w skład nieruchomości powódki uzyskały przeznaczenie: hotele oraz linie kolejowe, bocznice kolejowe, stacje i przystanki kolejowe, to już zważywszy tylko na przeznaczenie działki (...), nie sposób przyjąć by do obniżenia wartości nieruchomości w ogóle doszło. Oczywiście konstatacja ta, by miała walor obiektywny i relewantny, wymagałaby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Jednakże z uwagi na wcześniejszą argumentację, związaną z bezzasadnością powództwa co do zasady, wniosek o biegłego podlegał oddaleniu postanowieniem z 20 listopada 2014 (elektroniczny protokół rozprawy z 20 listopada 2014 00:08:32 – 00:16:00 k. 112 i 114). Co istotne, żadna ze stron tego orzeczenia w toku procesu nie kwestionowała (art. 162 k.p.c. – elektroniczny protokół rozprawy z 20 listopada 2014, 00:16:02 k. 112 i 114).

Z tych względów, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach, zawarte w punkcie II. sentencji wyroku, oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia zasadę, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na zasądzone od powódki koszty procesu składały się wyłącznie koszty zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 3.600 zł ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).