

Sygnatura akt II C 773/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódź, dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: p.o. S.S.O. Paweł Filipiak

Protokolant: Sylwia Lewy

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014 r. w Łodzi

sprawy z powództwa J. Ł.

przeciwko Gminie Ł. – Urzędowi Miasta Ł.

o zapłatę 77.200 zł

1. zasądza od Gminy Ł. – Urzędu Miasta Ł. na rzecz J. Ł. kwotę 75.100 (siedemdziesiąt pięć tysięcy sto) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od Gminy Ł. – Urzędu Miasta Ł. na rzecz J. Ł. kwotę 4.000 (cztery tysiące) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu przez adwokata T. G.;
4. zasądza od Gminy Ł. – Urzędu Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 6.515,46 (sześć tysięcy pięćset piętnaście 46/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 773/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 maja 2012 roku skierowanym przeciwko Gminie Ł., sprecyzowanym pismem z dnia 16 kwietnia 2013 roku, J. Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Ł. kwoty 77.200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 883 m², dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...), a do którego doszło na skutek uchwalenia innego przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonego w rejonie ulic: R. i A. oraz torów (...), zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 5 grudnia 2007 roku, która weszła w życie dnia 1 lutego 2008 roku.

Ustanowiony w sprawie dla powoda pełnomocnik z urzędu wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej według norm przepisanych, oświadczając, że koszty te nie zostały zapłacone w całości, ani w części.

(pozew k. 3-4, pismo k. 44-45)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 września 2012 roku Gmina Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc, iż powód nie spełnia przesłanek roszczenia z art. 36 u.p.z.p., a ponadto wartość roszczenia nie została udowodniona w prawidłowy sposób.

(odpowiedź na pozew k. 25)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. Ł. w dniu 8 czerwca 2001 roku nabył nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) w Ł., stanowiącą działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgą wieczystą nr (...).

(umowa sprzedaży z dnia 08.06.2001r. - rep. A nr (...)k. 5-6)

W dniu 5 grudnia 2007 roku Rada Miejska w Ł. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonego w rejonie ulic (...), na mocy którego ustalone zostało, że część działki położonej przy ulicy (...) w Ł. może być przeznaczona pod zieleń izolacyjną oraz (w niewielkiej części) pod drogę publiczną. Plan zagospodarowania przestrzennego zaczął obowiązywać od 16 lutego 2008 roku.

(miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego k. 15, uchwała nr (...)z dnia 05.12.2007r. k. 68-23 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie, pismo k. 116 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie)

W dniu 26 lutego 2009 roku J. Ł. sprzedał swojej matce K. Ł. nieruchomość położoną przy ulicy (...) w Ł., oznaczoną jako działka (...), o obszarze 883 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgą wieczystą nr (...).

(umowa sprzedaży z dnia 26.02.2009r. - rep. A nr(...)k. 9-10)

W dniu 10 grudnia 2009 roku powód zwrócił się do Wydziału Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Ł. o wykupienie jego działki budowlanej nr (...), położonej przy ulicy (...) w Ł..

(pismo z 10.12.2009r. k. 2 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie)

Ze sporządzonego w dniu 15 kwietnia 2011 roku na zlecenie powoda przez rzeczoznawcę majątkowego T. K. operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej według jej stanu po uchwaleniu planu miejscowego w kwocie 90.000 zł jest niższa niż wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego w kwocie 181.000 zł.

(operat szacunkowy k. 88-112 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie)

21 kwietnia 2011 roku powód wystąpił do Urzędu Miasta Ł. o wypłatę odszkodowania w wysokości 91.000 zł w oparciu o operat szacunkowy określający utraconą wartość nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł..

(pismo z 21.01.2011r. k. 113 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie)

W odpowiedzi na powyższe pismo strona pozwana wskazała, że przyjęte przez rzeczoznawcę majątkowego założenia oraz wynikające z nich czynności wyceny nie mogą być uznane jako zasadne pod względem prawidłowości procesu szacowania.

(pismo z 27.06.2011r. k. 117-119 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie)

Ze sporządzonego przez A. Z. w dniu 20 września 2011 roku na zlecenie strony pozwanej operatu szacunkowego wynika, że obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego wyniosło 77.200 zł.

(operat szacunkowy k. 149-169 załączonej przez stronę pozwaną dokumentacji zgromadzonej w związku ze złożonym przez powoda wnioskiem o odszkodowanie)

W związku ze złożoną w dniu 16 listopada 2011 roku ofertą powoda przyjęcia kwoty 75.000 zł, stanowiącej odszkodowanie ustalone zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., poz. 717 z późn. zm) w stosunku do niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...), Urząd Miasta Ł. zaakceptował wysokość kwoty odszkodowania. Wypłata odszkodowania miała nastąpić po uchwaleniu budżetu miasta na rok 2012 i po podjęciu przez Prezydenta Miasta Ł. zarządzenia w sprawie wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(pismo z 23.11.2011r. k. 11)

Na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Ł., które odbyło się 29 marca 2012 roku, Prezydent Miasta Ł. podjęła decyzję o niewypłaceniu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...).

(pismo z 10.05.2012r. k. 12)

Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), działka gruntu nr (...) o pow. 883 m², według przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego na datę 26 lutego 2009 roku wynosi 147.600 zł, natomiast po uchwaleniu planu miejscowego wynosi 72.500 zł.

Obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonego w rejonie ulic (...) oraz torów (...) zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 5 grudnia 2007 roku na datę 26 lutego 2009 roku wynosi 75.100 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 65-88 wraz ustną opinią uzupełniającą k. 116-119, protokół rozprawy z 04.02.2014r. - 00:01:41, 00:02:40)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych dowodów. Opinia biegłej E. R. jest - w ocenie Sądu - logiczna, spójna, precyzyjna i dokładnie udziela odpowiedzi na postawione pytania objęte tezą dowodową. Sąd, oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, w pełni uznał wartość dowodową opinii i zaakceptował jako całkowicie przekonujące wnioski wynikające z jej treści. Opinia ta sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości, a przy ich wydawaniu, biegła dysponowała potrzebną dokumentacją. Wszelkie zgłaszane przez stronę pozwaną wątpliwości co do opinii zostały wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie, na której biegła złożyła korektę do sporządzonej wcześniej pisemnej opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione w przeważającej części.

Powództwo w niniejszej sprawie opiera się na art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647).

Zgodnie z art. 36 ust. 1 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.

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 (art. 36 ust. 3 ustawy).

Natomiast na podstawie art. 37 ust. 1 i 3 wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 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.

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.

Określając legitymację procesową do wniesienia powództwa o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 roku, IV CSK 508/08, LEX nr 520034, stwierdził, że uprawnionym jest właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, który zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2.

W rozpoznawanej sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonego w rejonie ulic (...), na mocy którego ustalone zostało, że część działki położonej przy ulicy (...) w Ł. może być przeznaczona pod zieleń izolacyjną oraz (w niewielkiej części) pod drogę publiczną uchwalony został 5 grudnia 2007 roku, a obowiązywać zaczął od 16 lutego 2008 roku.

Niewątpliwie z związku z uchwaleniem planu miejscowego powód jako właściciel w/w nieruchomości nie mógł korzystać z tej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W lutym 2009 roku sprzedał nieruchomość K. Ł., a następnie w grudniu 2009 roku zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. o wykupienie jego działki budowlanej nr (...), położonej przy ulicy (...) w Ł.. 21 kwietnia 2011 roku J. Ł. w oparciu o treść art. 36 ust. 3 u.p.z.p. wystąpił ponownie do Urzędu Miasta Ł. o odszkodowanie w związku z obniżeniem wartości nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł..

Roszczenie o odszkodowanie J. Ł. zgłosił w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy ustalony uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) stał się obowiązujący, tj. od 16 lutego 2008 roku. Tym samym termin wskazany w art. 37 ust. 3 ustawy został przez powoda zachowany.

Mając pod uwagę powyższe rozważania, Sąd uznał, że J. Ł. przysługuje na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647) odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. W ślad za opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. Sąd przyjął, że obniżenie wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonego w rejonie ulic (...) oraz torów (...) zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 5 grudnia 2007 roku wynosi 75.100 zł. W związku z tym należało zasądzić od Gminy Ł. – Urzędu Miasta Ł. na rzecz J. Ł. kwotę 75.100 zł, oddalając powództwo w pozostałej części.

O odsetkach ustawowych naliczanych od zasądzonej kwoty tytułem odszkodowania orzeczono na podstawie art. 37 ust. 9 omawianej ustawy, zgodnie z którym wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art.

36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Powód złożył wniosek o wypłatę odszkodowania w kwietniu 2011 roku. Odsetek ustawowych od odszkodowania domaga się natomiast od 6 stycznia 2012 roku, dlatego Sąd zasądził odsetki od tej daty.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Ponieważ powód wygrał sprawę prawie w całości, Sąd zasądził od pozwanego na jego rzecz kwotę 4.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się poniesione przez powoda koszty sądowe w łącznej wysokości 400 zł oraz kwota 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu przez adwokata T. G. ustalona w oparciu o przepis § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461).

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 lipca 2012 roku powód został zwolniony od kosztów sądowych w części powyżej kwoty 200 zł każdorazowej należności. W związku z tym o obowiązku zwrotu kosztów sądowych, od których powód została zwolniony, a na które składała się opłata od pozwu w wysokości 3.660 zł oraz wynagrodzenie biegłej w wysokości 2.855,46 zł, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. i zasądził od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 6.515,46 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.