

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 grudnia 2012 r., skierowanym przeciwko Miastu Ł. reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta Ł., powodowie A. J. i J. J. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Sprawa została zarejestrowana w Repertorium C za numerem **1846/12**.

/pozew – k. 2 – 10/

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanego w wyniku ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Źródła (...)” nie nastąpiło ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

/odpowiedź na pozew – k. 38– 41/

Postanowieniami z dnia 4 stycznia 2013 r. wydanymi w sprawach II C 1844/12, II C 1845/12 i II C 1846/12 Sąd zarządził połączenie ww spraw ze sprawą II C 1843/12 celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia za numerem II C 1843/12 / postanowienia – k. 35, k. 60 akt II C 1844/12, k. 37 akt II C 1845/12/.

Postanowieniem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie II C 1843/12 na podstawie art. 177 par. 1 pkt 3 k.p.c.

/postanowienie – k. 109/

Postanowieniem z dnia 11 marca 2015 r. podjęto zawieszono postępowanie w zakresie sprawy z powództwa A. J. i J. J. i wyłączono ww sprawę do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Sprawa została wpisana pod nowy numer w repertorium **C 306/15**.

/postanowienie – k. 43/

Pismem z dnia 23 października 2015 roku pełnomocnik powodów sprecyzował roszczenie i wniósł o solidarne zasądzenie dochodzonej pozwem kwoty na rzecz powodów.

(pismo k- 226)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. J. i J. J. są właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Powodowie nabyli powyższą nieruchomość aktem notarialnym z dnia 22 listopada 2007 roku rep. (...).

/wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 96 – 99, wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 100 – 104, wydruk z księgi wieczystej (...) – k. 27 - 32/.

Uchwałą z dnia 7 lipca 2010 roku nr (...) Rada Miejska w Ł. ustanowiła zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Źródła (...)”, którego granice obejmują również nieruchomość powodów. Uchwałą w § 3 wprowadziła, w ślad za ustawą z

dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 roku nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) szereg zakazów w stosunku do terenu objętego ochroną:

Zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały na terenie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego zabrania się:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby ;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- umieszczania tablic reklamowych.

/uchwała Rady Miejskiej w Ł. – k. 14 - 15/

Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Źródła (...)” został utworzony w wyniku inwentaryzacji przyrodniczej reliktyw przyrody naturalnej Miasta Ł., która odbyła się w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzeni Miasta Ł. Teren ten stanowią działki rolne, odlogowane, nieużytkowane rolniczo, porośnięte roślinnością murarową, drzewiastą oraz krzewiastą. Wcześniej grunty te były użytkowane rolniczo, ale przynajmniej od kilkunastu lat przestały służyć takim celom. Ideą ustanowienia tego zespołu, w szczególności wytyczenia jego granic była maksymalna ochrona układu ekologicznego obejmującego dno doliny, jego stoki oraz przylegającą wysoczyznę. Są to jedyne czynne źródła (...). Przy ustaleniu granic nie były analizowane poszczególne działki każda z osobna. Granice obszaru były raczej wyznaczane z perspektywy źródeł (...) i systemu całego układu ekologicznego. Same działki charakteryzują się walorami krajobrazowymi. Występują tam także gatunki chronione.

/zeznania świadka P. W. – k. 110 odw. – 111 odw. akt II C 1843/12/.

Fakt objęcia nieruchomości powodów taką formą ochrony środowiska nie był konsultowany z mieszkańcami ani właścicielami okolicznych nieruchomości. Przed ustanowieniem zespołu przyrodniczo – krajobrazowego formalnie nie były przeprowadzone konsultacje społeczne w tej sprawie, gdyż nie ma takiego obowiązku ustawowego, poszczególni właściciele również nie byli o powyższym powiadomieni. W Urzędzie Miasta Ł. odbywało się natomiast spotkanie z mieszkańcami, które dotyczyło wszystkich obszarowych form ochrony przyrody w Mieście Ł.. Mieszkańcy uczestniczyli także w otwartym posiedzeniu komisji kształtowania i ochrony środowiska Rady Miejskiej.

/zeznania świadka P. W. – k. 110 odw. – 111 odw. akt II C 1843/12/.

Powodowie zakupili powyższą nieruchomość z zamiarem wybudowania na niej domu mieszkalnego, w którym w przyszłości miało skupić się ich centrum życiowe. Powodowie nabywali nieruchomość w przeświadczeniu, że bez problemu uzyskają warunki zabudowy. Zakupili działkę jako działkę budowlaną i cena, jaką za nią uścili, odpowiadała cenie działki budowlanej.

/okoliczności bezsporne, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 215, czas nagrania – 00:24:12/.

Powodowie wystąpili do Urzędu Miasta Ł. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu mieszkalnego jednorodzinnego położonego na działce nr (...) w Ł. przy ul. (...). W toku trwającego postępowania administracyjnego powodowie uzyskali informację, że teren ich nieruchomości znalazł się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr (...) na terenie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Źródła (...)”. /okoliczności bezsporne/

W toku postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Ł. wystąpił do (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w Ł. o uzgodnienie treści decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie położonym przy ul. (...) w Ł.. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia nr 1 grudnia 2011 roku odmówił uzgodnienia, uznając, iż planowana inwestycja jest sprzeczna z zapisami uchwały ustanawiającej zespół przyrodniczo - krajobrazowy (...), w tym zwłaszcza z § 3 pkt 7, w którym zakazuje się zmiany sposobu użytkowania ziemi.

Od powyższego postanowienia powodowie złożyli zażalenie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który postanowieniem z dnia 11 czerwca 2012 roku utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

/postanowienie z dnia 1 grudnia 2011 roku – k. 23 – 24 odw., 69 – 70 odw., postanowienie z dnia 11 czerwca 2012 roku – k. 20 – 22 odw., 66 – 68 odw./

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.. Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w sprawie ze skargi A. J. i J. J. na postanowienie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 11 czerwca 2012 r. w przedmiocie uzgodnienia warunków zabudowy oddalił skargę.

/wyrok WSA – k. 71/

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2014 roku Naczelny Sąd Administracyjny w sprawie ze skargi kasacyjnej A. J. i J. J. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 8 stycznia 2013 r. sygn. IV SA/Wa 2124/12 na postanowienie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 11 czerwca 2012 r. w przedmiocie odmowy uzgodnienia warunków zabudowy oddalił skargę kasacyjną.

/wyrok NSA - k. 78/

Jednocześnie, nie czekając na zakończenie postępowania dotyczącego prawidłowości wydania postanowienia przez (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w Ł., decyzją z dnia 3 lipca 2012 r. Prezydent Miasta Ł. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. W uzasadnieniu do decyzji wskazano m. in. iż zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Jak wynika z uzasadnienia do decyzji realizacja na użytkach rolnych zabudowy w postaci posadowienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi (studnia głębinowa, zbiornik bezodpływowy) będzie działaniem stanowiącym ingerencję w wierzchnią warstwę gleby (wykopanie fundamentów) i doprowadzi do jej uszkodzenia, a także zmieni sposób użytkowania ziemi (zmiana użytku ornego, łąki, pastwiska czy nieużytku na zabudowę mieszkaniową) i przekształci obszar. W konsekwencji przyjęto, że skoro działka będąca przedmiotem inwestycji znajduje się w granicach obszaru stanowiącego zespół przyrodniczo- krajobrazowy „Źródła (...)” i nie jest to inwestycja związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (zabudowa siedliskowa czy zagrodowa) - to ustalenia zawarte w ww. uchwale mają zastosowanie w tej sprawie. Zatem, w ocenie organu, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi będzie niezgodna z przepisami ustawy o ochronie przyrody. W związku z powyższym przedmiotowa inwestycja jest niezgodna z przepisami odrębnymi. Z decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy jednoznacznie wynika, iż pozostałe warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy (poza pkt. 5) zostały na nieruchomości spełnione.

Decyzja Prezydenta Miasta Ł. została zaskarżona przez powodów do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł..

/ decyzja z dnia 03.07. 2012 roku – k. 17 – 19, 55 - 59/

Decyzją z dnia 17 grudnia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. utrzymało w mocy decyzję organu I instancji. Podstawą wydania negatywnej dla powodów decyzji była sprzeczność planowanej inwestycji z przepisami szczególnymi, w tym przypadku z ustawą o ochronie przyrody, co wynikało z wydania negatywnego postanowienia przez (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w Ł..

Od powyższego orzeczenia SKO powodowie wnieśli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł..

/decyzja SKO z dnia 17.12.2012 r. – k. 60 - 65, skarga – k. 57 – 63 akt II C 1843/12/

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2015 roku w sprawie sygn. akt II SA/Łd 1111/14 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. oddalił skargę J. J. i A. J. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 17 grudnia 2012 roku w przedmiocie odmowy ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

/wyrok z 16.01.2015 r. – k. 121 akt II C 1843/12/

Powodowie wystąpili też z wnioskiem do Prezydenta Miasta Ł. o ustalenie odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Decyzją z dnia 8 listopada 2012 roku Prezydent Miasta Ł. odmówił przyznania odszkodowania. Powołano się w szczególności na to, iż w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego wiodącą funkcją spornego terenu jest użytkowanie rolne. Dopuszczalna była nowa zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca jej zabudowa gospodarcza jedynie w ramach istniejących skupisk zabudowy wzdłuż istniejących dróg, w pasie 50 m od drogi. Poza skupiskami zabudowy dopuszczana jest wymiana zabudowy mieszkaniowej bez możliwości lokalizacji nowych obiektów. Przeznaczenie to zostało potwierdzone w obowiązującym Studium (...) z dnia 27 października 2010 roku, gdzie teren nie jest przewidziany pod zabudowę, a zaliczony został do terenów zieleni naturalnej i dolin rzecznych. A zatem zdaniem pozwanego nie nastąpiło przeznaczenie gruntu rolnego przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkalną - nie związaną z gospodarstwem rolnym. Konkludując, w ocenie

pozwanego, powodowie nie doznali ograniczenia sposobu korzystania z ich nieruchomości, na skutek ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Źródła (...)”.

/ decyzja z dnia 8.11.2012 r. – k. 25 – 26 odw./

Od dnia 1 stycznia 2004 r. tj. od daty utraty mocy starego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. do 8 września 2010 r. tj. do daty wejścia w życie Uchwały nr (...)z dnia 7 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Ł. o ustanowieniu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła (...)”, dla terenu, na którym jest położona sporna nieruchomość nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na datę podjęcia Uchwały nr (...) z dnia 7 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Ł. nie została również wydana decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla całego miasta Ł. do 27 października 2010 r. było "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł.", uchwalone przez Radę Miasta Ł. uchwałą Nr (...) z dnia 3 kwietnia 2002 r. Na datę podjęcia Uchwały nr (...) z dnia 7 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Ł. w okresie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz funkcjonowania w/w Studium na terenach, na których położona jest przedmiotowa nieruchomość były wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego: m. in. w dniu 12 sierpnia 2010 r. w odniesieniu do działki w bliskim sąsiedztwie została wydana Decyzja Nr (...) o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości przy ul. (...), działka nr (...) (załącznik), w dniu 6 kwietnia 2009 r. została wydana decyzja Nr (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce gruntu nr (...) w obrębie (...) położonej w Ł. przy ul. (...).

Stosownie do wypisu z ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość należy do jednostki ewidencyjnej Ł., obręb (...) i stanowi jednostkę rejestrową nr (...). Jest położona w Ł. przy ul. (...) i oznaczona jako działka gruntu nr (...) o powierzchni ewidencyjnej 0,3486 ha, użytki RV. Właścicielem nieruchomości jest małżeństwo A. J. i J. J..

Opiniowana nieruchomość jest położona w dzielnicy G., w południowo-wschodniej części Ł., w strefie podmiejskiej, w kwartale ulic (...). Nieruchomość położona przy ul. (...), choć faktycznie usytuowana jest bezpośrednio przy ul. (...) (adres nieruchomości pozostał po nieruchomości dzielonej, z której została wyodrębniona przedmiotowa działka gruntu). Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią grunty niezabudowane, z miejscowo rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną o starszej oraz nowoczesnej architekturze. Od południa i zachodu nieruchomość graniczy z niezabudowanymi działkami gruntu wydzielonymi (wraz z opiniowaną działką gruntu) z nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne działka nr (...) o powierzchni 5,5773 ha. Od wschodu graniczy z działką gruntu zabudowaną zabudową zagrodową. Od północy, po drugiej stronie ul. (...) znajdują się działki gruntu zalesione. W bliskim otoczeniu znajdują się tereny leśne, w odległości ok. 500 m górny odcinek rzeki N.. Dojazd do nieruchomości możliwy jest drogami publicznymi: ul. (...) oraz ul. (...). Ulica (...) w tej części stanowi drogę publiczną nie urządzoną, gruntową.

Analiza bliskiego otoczenia przedmiotowej nieruchomości pozwala na stwierdzenie, że w bliskim otoczeniu są położone podobne do spornej działki gruntu wydzielone z nieruchomości rolnych na skutek podobnych podziałów, jak podział działki nr (...), w wyniku którego została wydzielona przedmiotowa działka gruntu nr (...). Na części wydzielonych podobnie działek gruntu są posadowione nowe budynki mieszkalne jednorodzinne, na części trwają inwestycje budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych o różnym stopniu zaawansowania budowy, część działek pozostaje niezabudowanych.

Przedmiotowa działka gruntu nr (...) została wydzielona na skutek podziału działki gruntu nr (...) o powierzchni 5,5773 ha na działki gruntu o nr ewidencyjnych (...). Podział działki nr (...) został dokonany w oparciu o art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie wymagał wydania decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości przez organ administracji samorządowej. W wyniku podziału działki nr (...) została wydzielona działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,3486 ha. Działka gruntu o kształcie foremnym, zbliżonym do kwadratu, z bezpośrednim dostępem do ul. (...). Położenie przedmiotowej działki gruntu korzystne, szerokość od frontu ok. 60 m.

Na datę 7 lipca 2010 r. i 8 września 2010 r. była to działka gruntu niezabudowana, nie ogrodzona, nie uzbrojona. Na datę oględzin wyznaczone zostały geodezyjne granice działki. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. (...) oraz ma prawnie ustanowiony dostęp do drogi publicznej polegający na prawie przejścia i przejazdu przez działki gruntu oznaczone nr (...) stanowiące drogę prywatną. Drogi publiczne ul. (...) oraz dojazd z ul. (...) nie urządzone, gruntowe. Infrastruktura techniczna terenu jest słaba. W ul. (...) sieć gazowa, w ul. (...) sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna do skrzyżowania ul. (...) z ul. (...).

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) działka nr (...) oszacowana według stanu nieruchomości sprzed wejścia w życie uchwały nr (...) z dnia 7 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Ł. o ustanowieniu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła (...)” tj. 8 września 2010 r. i cen aktualnych wynosi 155.800 zł.

Oszacowana wartość rynkowa opiniowanej nieruchomości uwzględnia aktualnie kształtujące się ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lokalnym rynku w obrębach (...). Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia preferencje nabywców tego rodzaju nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Od momentu nabycia w 2007 r. przedmiotowej nieruchomości preferencje potencjalnych nabywców działek gruntu pod zabudowę mieszkaniową uległy zmianie. Na podstawie analiz rynkowych cen transakcyjnych tego rodzaju nieruchomości można stwierdzić, iż w okresie monitorowania cen transakcyjnych największym zainteresowaniem i popytem cieszyły się działki gruntu o powierzchniach do 2000 m², w szczególności ok. 1000 m kw. o korzystnym pod względem zabudowy kształcie. Działki gruntu o powierzchniach 3000-4000 m² cieszyły się znacznie mniejszym zainteresowaniem potencjalnych nabywców i uzyskiwały znacznie niższe ceny transakcyjne gruntu.

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) działka nr (...) o powierzchni 3486 m⁽²⁾ oszacowana według stanu nieruchomości po wejściu w życie uchwały nr (...) z dnia 7 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Ł. o ustanowieniu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła (...)” tj. po 8 września 2010 r. i cen aktualnych wynosi 69.700 zł. Wartość rynkowa nieruchomości zmniejszyła się na skutek ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła (...)” o 86.100 zł.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. wraz z opinią uzupełniającą – k. 115 – 121, 121 – 124, 163 – 164, k. 212, k. 215, czas nagrania – 00:24:12/

Przytoczony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów ze złożonych do akt sprawy dokumentów, których wartości dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron oraz opinii biegłego sądowego. W przedmiotowej sprawie Sąd dokonał oceny dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości zgodnie z kryteriami wymienionymi w przepisie art. 233 § KPC. Biegła oparła się na prawidłowych danych, dotyczących wycenianych nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących. Przede wszystkim uwzględniła charakter działki, różnicując na tej podstawie kryteria, w oparciu o które ustalała spadek jej wartości. Nie sposób zaakceptować zapatrywania strony pozwanej, że rolniczy sposób wykorzystywania działki do tej pory wykluczał możliwość spadku ich cen w wyniku ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania, jak i możliwość dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii biegłej, która przekonująco wyjaśniła przyczyny i zakres utraty wartości nieruchomości powodów. Dlatego też Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika strony pozwanej zgłoszony na ostatniej rozprawie o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Wniosek ów Sąd potraktował jako zmierzający do przedłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy zważył:

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd uznał, że w sprawie spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego uregulowane w treści art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm., dalej: p.o.ś.).

Wspomniany przepis przewiduje, że jeśli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Natomiast w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.

Odpowiedzialność na tej podstawie uzależniona jest od: wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, poniesienia szkody przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości oraz istnienia związku przyczynowego między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

W tym miejscu wypada zaznaczyć, że pojęcie szkody nie zostało zdefiniowane w Kodeksie cywilnym. Treść art. 361 k.c. wskazuje jedynie na zakres szkody, podlegającej naprawieniu. W doktrynie i orzecznictwie przyjęte zostało, że szkodą jest uszczerbek majątkowy, czyli zmniejszenie się majątku wskutek pewnego zdarzenia, niezależnie od istnienia przesłanek odpowiedzialności za nią. Uszczerbek majątkowy może polegać na zmniejszeniu majątku przez ubytek, utratę lub zniszczenie poszczególnych składników majątkowych albo przez ich uszkodzenie lub obniżenie wartości, na zwiększeniu pasywów albo udaremnieniu zwiększenia się majątku przez nieuzyskanie korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Definicja szkody nie została zawarta również w ustawie Prawo ochrony środowiska. Z treści art. 129 ust. 1, 2 i 3 p.o.ś. wynika, że właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługuje rzeczowe prawo do nieruchomości mogą żądać wykupienia nieruchomości lub jej części albo odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości oraz – stosownie do art. 136 ust. 3 p.o.ś. – koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych, dotyczących istniejących budynków, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Nie został zatem oznaczony w tych przepisach wyczerpujący katalog szkód, które podlegają naprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., w sprawie II CSK 254/12, Lex nr 1294477).

Jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie II CSK 565/08) art. 129 Prawa ochrony środowiska znajdzie zastosowanie do szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości, jeśli dojdzie do ważnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia.

W tym miejscu należy też zwrócić uwagę na pojawiający się w odniesieniu do art. 36 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - przewidujący analogiczne odszkodowanie w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - sposób wykładni pojęć „dotychczasowe korzystanie” i „korzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem”. W orzecznictwie (tak m. in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 22 stycznia 2014 o sygn. I ACa 961/13) wyraża się pogląd, że faktyczny sposób korzystania z nieruchomości to także sposób, w jaki właściciel mógłby z niej korzystać. Na aprobatę zasługuje bowiem pogląd wyrażany w orzecznictwie sądów administracyjnych, w myśl którego, faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała zanim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający aktualne przeznaczenie tej nieruchomości wszedł w życie. Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, nie wyklucza to uznania, że faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa. Dla określenia faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem nowego planu miejscowego istotne znaczenie ma nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać (por. wyrok NSA W-wa z 4 grudnia 2012 r., OSK 1378/11, LEX nr 1367241, wyrok WSA we Wrocławiu z 14 marca 2012 r., II SA/Wr 816/11, LEX nr 1139034).

O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową (która to kwestia pozostaje w związku z oceną czy na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości powodów w planie miejscowym doszło do obniżenia jej

wartości) nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też, czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości.

Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w powoływanym wyżej orzeczeniu o możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. Jeżeli więc przed wejściem w życie planu ustalającego, że dana nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na nieruchomości tej istniała możliwość wzniesienia takiej zabudowy np. po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, to przewidziane w nowym planie przeznaczenie - w istocie potwierdzające przeznaczenie dotychczasowe - w rzeczywistości nie miało wpływu na wartość takiej nieruchomości, skoro zarówno przed uchwaleniem planu, jak i po jego uchwaleniu, na tym terenie można było wznosić zabudowę mieszkaniową. W takiej sytuacji dotychczasowy faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości nie uległ zmianie. Dla określenia faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem nowego planu miejscowego istotne znaczenie ma nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać, jeśli wziąć pod uwagę choćby sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Powyższy pogląd przyjęty został także przez inne sądy, m.in.: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie I ACa 89/14 stwierdził, iż przepis art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. wiąże określone w nim rozszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym. Celem takiego rozwiązania jest złagodzenie skutków władczej ingerencji w prawa właścicielskie. Nie ma uzasadnionych podstaw do wyłączenia spod działania tego mechanizmu ochronnego tych wszystkich właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy utracili potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony. Niezależnie od powyższego zaznaczenia wymaga, że o możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości.

W niniejszej sprawie decydujące zatem o przyznaniu odszkodowania jest uznanie, czy wskutek wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 7 lipca 2010 roku w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego (...) doszło do ograniczenia korzystania z nieruchomości powodów „w dotychczasowy sposób” lub zgodnie z jej „dotychczasowym przeznaczeniem.”

Uchwała Rady Miasta wprowadziła następujące zakazy:

- 1/ niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2/ wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3/ uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4/ dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5/ likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6/ wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;

7/ zmiany sposobu użytkowania ziemi;

8/ wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

9/ umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

10/ umieszczania tablic reklamowych.

W niniejszej sprawie kwestia sporna sprowadza się do stwierdzenia, czy wprowadzenie powyższych zakazów, w szczególności zakazu zmiany sposobu użytkowania ziemi, spowodowało ograniczenie korzystania z nieruchomości powodów w postaci niemożności wybudowania na niej budynku - domu jednorodzinnego. Jak bowiem wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, powodowie nabywali przedmiotową nieruchomość w przeświadczeniu, że nabywają działkę budowlaną i jak wynika z opinii biegłej – cena, którą za nią uiszcili, odpowiadała cenie działki o takim właśnie charakterze. Powodowie zakupili sporną nieruchomość z zamiarem wybudowania na niej domu mieszkalnego, w którym w przyszłości miało skupić się ich centrum życiowe. O powyższym zamiarze świadczą podejmowane przez nich działania zmierzające do wybudowania domu polegające na organizowaniu przyłączy, drogi dojazdowej. Kupując nieruchomość nie mieli podstaw do powzięcia wątpliwości co do możliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z celem, dla którego ją nabyli. Wprawdzie według zapisów ewidencji gruntów nieruchomość sklasyfikowana została jako grunt rolny, jednakże w okolicy znajdowała się już zabudowa mieszkaniowa, częściowo stare zabudowania siedliskowe, ale również nowo budowane budynki jednorodzinne, nie spełniające funkcji siedliskowej. Również w ocenie gestorów sieci teren ten miał spełniać w niedalekiej przyszłości funkcję mieszkalną. Na nieruchomości powodów zlokalizowany jest bowiem gazociąg, w niedalekiej odległości znajduje się również linia energetyczna.

Tymczasem decyzją z dnia 3 lipca 2012 r. Prezydent Miasta Ł. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Analizując przesłanki warunkujące wydanie decyzji o warunkach zabudowy wskazane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647) organ administracji wskazał jednoznacznie, że w przypadku nieruchomości powodów nie został spełniony tylko jeden z wymienionych w tym przepisie warunków tj. zgodność decyzji z przepisami odrębnymi. Jak wynika z uzasadnienia do decyzji realizacja na użytkach rolnych zabudowy w postaci posadowienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi będzie działaniem stanowiącym ingerencję w wierzchnią warstwę gleby (wykopanie fundamentów) i doprowadzi do jej uszkodzenia, a także zmieni sposób użytkowania ziemi (zmiana użytku ornego, łąki, pastwiska czy nieużytku na zabudowę mieszkaniową) i przekształci obszar. W konsekwencji przyjęto, że skoro działka będąca przedmiotem inwestycji znajduje się w granicach obszaru stanowiącego zespół przyrodniczo- krajobrazowy „Źródła (...)” i nie jest to inwestycja związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (zabudowa siedliskowa czy zagrodowa) - to ustalenia zawarte w ww. uchwale mają zastosowanie w tej sprawie. Zatem, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi będzie niezgodna z przepisami ustawy o ochronie przyrody. W związku z powyższym w ocenie Prezydenta Miasta Ł. przedmiotowa inwestycja jest niezgodna z przepisami odrębnymi. Z decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy jednoznacznie wynika, iż pozostałe warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy (poza pkt 5) zostały na nieruchomości spełnione.

W ocenie organu rozpatrującego wniosek o ustalenie warunków zabudowy spełniony jest w szczególności warunek dobrego sąsiedztwa. Jeśli zatem wszystkie warunki pozwalające na ustalenie warunków zabudowy w sytuacji, gdy brak jest planu miejscowego zostały spełnione (poza zgodnością z przepisami szczególnymi), należy stwierdzić, iż powodowie z pewnością - pomimo takich a nie innych zapisów w Studium (...) - uzyskaliby możliwość wybudowania budynku mieszkalnego na swojej nieruchomości.

Znamienne jest przy tym, że do daty wejścia w życie Uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 7 lipca 2010 r. o ustanowieniu zespołu przyrodniczo – krajobrazowego w okresie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

funkcjonowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł. na terenach, na których położona jest przedmiotowa nieruchomość, były wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne: m. in. w dniu 12 sierpnia 2010 r. w odniesieniu do działki w bliskim sąsiedztwie została wydana Decyzja Nr (...) o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne na nieruchomości przy ul. (...), działka nr (...), w dniu 6 kwietnia 2009 r. została wydana decyzja Nr (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce gruntu nr (...) w obrębie (...) położonej w Ł. przy ul. (...).

Jak wynika z opinii biegłej, na części wydzielonych podobnie działek gruntu, istotnie, posadowione są nowe budynki mieszkalne jednorodzinne, na części trwają inwestycje budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych o różnym stopniu zaawansowania budowy, tylko część działek pozostaje niezabudowanych.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd przyjął, w ślad za opinią biegłego sądowego, że obszar stanowiący sporną działkę potencjalnie umożliwiał uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym decyzji o pozwoleniu na budowę, czyniąc z nieruchomości działkę budowlaną.

W konsekwencji niewątpliwym jest, że powodowie wskutek ustanowienia zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „Źródła (...)”, obejmującego także obszar ich nieruchomości, ponieśli szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej i zmniejszeniu jej wartości. W wyniku ustanowienia ww aktu prawa miejscowego wprowadzono ograniczenia dotyczące w szczególności zakazu zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, co spowodowało degradację mieszkaniowej funkcji urbanistycznej.

Odwołując się do wyliczeń zawartych w opinii biegłego rzeczoznawcy Sąd ustalił, iż wartość rynkowa nieruchomości zmniejszyła się na skutek ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła (...)” o kwotę 86.100 zł i kwota taka podlega zasądzeniu.

Ponieważ nieruchomość wchodzi w skład majątku wspólnego powodów, Sąd zasądził kwotę odszkodowania solidarnie na rzecz powodów.

Dłużnik ma obowiązek spełnić świadczenie pieniężne w chwili, gdy wskazana została jego wysokość i dopiero od tej chwili można mówić o „świadczeniu pieniężnym” w rozumieniu art. 481 k.c. Dla prawidłowego określenia daty początkowej płatności odsetek konieczne jest ustalenie, przy zastosowaniu zasad art. 481 § 1 k.c., jaka część ze zgłoszonych roszczeń była zasadna co do wysokości w dacie ich wymagalności. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 września 1995 r., I ACr. 393/95, OSA 1995/9/66). O odsetkach od zasądzonego odszkodowania Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je – zgodnie z żądaniem pozwu - od daty wytoczenia powództwa. Należy bowiem zwrócić uwagę, że powodowie wystąpili już znacznie wcześniej z wnioskiem o wypłatę kwoty dochodzonej pozwem, a zatem wyższej niż ustalona w toku niniejszego postępowania. Zatem żądanie zasądzenia odsetek od daty wytoczenia powództwa uznać należy za usprawiedliwione.

Powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu jako nadmiernie wygórowane a tym samym bezzasadne.

Powodowie wygrali zatem proces w 86,10 %.

Na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 11.285 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Łącznie koszty procesu wyniosły 17.288,16 zł /w tym 13.688,16 po stronie powodowej / opłata od pozwu 5.000 zł, koszty zastępstwa procesowego powodów wraz z opłatą od pełnomocnictwa – 3.617 zł, wynagrodzenie biegłej 5.071,16 zł/ oraz 3.600 zł po stronie pozwanej /koszty zastępstwa procesowego pozwanego/. Mając na uwadze zakres, w jakim powodowie wygrali proces /86,10 %/, powinni uiścić tytułem kosztów procesu kwotę 2.403,05 zł. W tej sytuacji zasądzeniu solidarnie na ich rzecz od pozwanego z tytułu zwrotu kosztów procesu podlega kwota 11.285 zł stanowiąca różnicę między kosztami poniesionymi /13.688,16 zł/ a kosztami należnymi z uwagi na wynik sprawy /2.403,05/.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /t.j. Dz.U. 2014.1025/ nakazano pobranie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwoty 128,25 zł tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych, w tym od pozwanego – kwoty 11,40 zł zaś od powoda, z zasądzanego roszczenia – kwoty 17,85 zł.

z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.