

Sygn. akt: I C 103/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Marszałkowska
Protokolant:	Anna Rambowicz

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **A. D., R. S., J. M., R. F., L. D., A. S., D. M.**

przeciwko **Gminie M. B.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 38.107,01 zł (trzydzieści osiem tysięcy sto siedem złotych 01/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 2.10.2011r. do dnia zapłaty,
- w pozostałej części powództwo oddala,
- zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 480 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego
- nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 1.399 zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem kosztów sądowych,
- nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów sądowych.

SSO Dorota Marszałkowska

sygn. akt: I C 103/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. D., L. D., R. S., A. S., J. M., D. M., R. F. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy M. B. na ich rzecz kwoty 127.687,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od powyższej sumy od dnia 2 października 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego /k.2-6/.

W uzasadnieniu powodowie podali, iż na mocy umowy o oddanie gruntu państwowego w użytkowanie wieczyste, zawartej z pozwaną, uzyskali prawo użytkowania wieczystego działki stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w B. przy ul. (...), jednak strona pozwana nie wydała im nigdy nieruchomości. Powodowie na przedmiotowej działce chcieli pobudować pawilony handlowe i osiągać w ten sposób dochód. Żądane odszkodowanie stanowi naprawienie

szkody, której powodowie doznali na skutek pozbawienia ich możliwości korzystania z gruntu oddanego im celem pobudowania na nim pawilonów handlowych. Kwota 127.687,68 zł dochodzona pozwem to roszczenie za okres od stycznia 2005 roku do grudnia 2007 roku. Ponadto powodowie wskazali, że gdyby pozwana zmieniła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tak aby na przedmiotowych gruntach mogli realizować funkcję zabudowy oraz wydała im nieruchomości, wówczas mogliby wybudować zgodnie z celem umowy pawilony handlowe i czerpać z tego tytułu korzyści. Powodowie jako podstawę ustalenia wysokości odszkodowania przyjęli wysokość stawek czynszu dzierżawy pobieranego przez pozwaną z tytułu dzierżawy gruntów przeznaczonych pod działalność handlową.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu solidarnie od powodów /k.41-43/.

W uzasadnieniu pozwana przyznała wskazany przez powodów stan faktyczny, tj. iż posiadają oni prawo użytkowania wieczystego wskazanych działek. Jednak pozwana podała, iż teren ten na mocy uchwały Rady Miasta B. z 2004 roku zmienił przeznaczenie, w związku z czym niemożliwym było wybudowanie tam pawilonów handlowych i prowadzenie działalności usługowej.

Zdaniem pozwanej szkoda, którą wykazują powodowie, została spowodowana powstawaniem kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego, wobec czego

odpowiedzialność za skutki planów ograniczona została ustawami do rzeczywistej szkody, a nie utraconych korzyści, jak wywodzą powodowie.

Ponadto zdaniem pozwanej, skoro od 1994 roku na działkach objętych żądaniem pozwu przewidziane przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości wybudowania pawilonów, to nie można mówić o wyrządzeniu szkody, lecz o skutkach uchwalania planów, które to skutki oraz możliwości ich kompensacji przewidują ustawy o planowaniu obowiązujące od 1 stycznia 1994 roku. Pozwana zakwestionowała także wysokość wyliczonego przez powodów odszkodowania.

Sąd ustalił, co następuje:

Na mocy decyzji z 26 czerwca 1989 roku oddano powodom w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres, nieruchomości stanowiącą własność Skarbu Państwa położoną w B. przy ul. (...), oznaczoną numerami działek (...) o łącznej powierzchni 1053 m², dla których prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy KW nr (...) oraz KW nr (...). W przedmiotowej decyzji ustalono, iż działki przekazane zostaną pod budowę pięciu pawilonów handlowych. Ponadto wskazano, iż rozpoczęcie budowy ma nastąpić w ciągu dwóch lat, a jej zakończenie w ciągu następnych 3 lat, przy czym terminy te będą biegły od dnia oddania gruntów w użytkowanie wieczyste.

Okoliczność bezsporna, a nadto

dowód ; decyzja administracyjna z 26.06.1989 r. /k,10- (...).

W dniu 27 grudnia 1989 roku strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem powyższej umowy były działki nr (...) karta mapy 406b o łącznej powierzchni 787 m², dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy KW nr (...) oraz działka numer (...) karta mapy 435 o powierzchni 266 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta numer KW nr (...). W § 4 umowy wskazano, iż przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje celem wzniesienia na niej pięciu pawilonów handlowych.

Okoliczność bezsporna, a nadto

dowód : umowa użytkowania wieczystego zawarta w formie aktu notarialnego z 27.12.1989r./kll-13v/.

Pozwana nie wydała przedmiotowej nieruchomości powodom. Okoliczność bezsporna.

Pismem z dnia 18 marca 2000 roku powód - R. S., zwrócił się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru Urzędu Miasta B. o możliwość zamiany działek nr (...) położonych przy ul. (...) oraz o udostępnienie w/w nieruchomości pod budowę 5 pawilonów. Kolejnym pismem, z dnia 30 grudnia 2004 roku powód zwrócił się do pozwanej m.in. o wskazanie terenu zamiennego, na którym mógłby pobudować pawilon handlowy.

Dowód : pismo powoda R. S. z 18.03.2000 r. (k. 17-18/;

pismo powoda R. S. 30.12.2004 r. /k.16/.

Plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniający działki powodów ulegał zmianom na przestrzeni lat, już po zawarciu umowy notarialnej z 27 grudnia 1989 roku, zmieniając tym samym przeznaczenie gruntów będących przedmiotem umowy. W uchwale Rady Miasta B. z dnia 29 września 2004 roku działki nr (...) znalazły się na liniach rozgraniczających jednostki planistycznej, której przeznaczeniem jest wykorzystanie pod drogę.

Okoliczność bezsporna, a nadto

dowód : kserokopia części uchwały Nr XXXIII/776/04 Rady Miasta B. z

29.09.2004 r/k.53-60/.

Pismem z dnia 17 lipca 2009 roku Urząd Miasta B. Wydział Mienia i Geodezji poinformował powodów, że w związku z rozbudową ul. (...) w B. wydana została decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, która spowoduje wygaśnięcie użytkownika wieczystego nieruchomości ustanowionego na działce nr (...). W zamian za wygaszone prawo użytkownika wieczystego nieruchomości powodowie otrzymają odszkodowanie.

Dowód : pismo pozwanej (Wydział Mienia i Geodezji) z 17.07.2009 r. dotyczące

przebudowy z rozbudową ulicy (...) /k. 25-26/;

Gmina M. B. wniosła o rozwiązanie za odszkodowaniem w/w notarialnej umowy z dnia 27 grudnia 1989 roku o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Wyrokiem z dnia 31 marca 2011 roku Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił powyższe

powództwo o ukształtowanie.

Dowód : wyrok z 31.03.2011 r. Sądu Rejonowego w Bydgoszczy I Wydział Cywilny sygn. akt IC 220/09 wraz z uzasadnieniem /k. 22- 23v/.

Pismem z dnia 2 września 2011 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 164.773,44 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, wyznaczając nieprzekraczalny termin spełnienia świadczenia na dzień 1 października 2011 roku. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 7 października 2011 roku, pozwana odmówiła zapłaty, kwestionując m.in. wadliwie wyliczone odszkodowanie oraz zasadność przedmiotowego żądania.

Dowód ; wezwanie do zapłaty z 22.09.2011 r. /k.19-20/.

Z uzasadnienia decyzji wydanej w sprawie (...). (...) -3/09 w dniu 20 stycznia 2012 roku wynika, iż w wyrzysie z planu realizacyjnego zatwierdzonego decyzją z dnia 21 czerwca 1988 roku, na terenie działek powodów miały powstać m.in. drogi, pawilony rzemieślnicze i kioski ruchu.

Dowód : decyzja administracyjna nr (...). (...) -3/09 z 20.01.2012r. /k. 27-37/.

Z całej powierzchni nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (1054m²) została wywłaszczona na drogę w 2009 roku działka nr (...) z obrębu 406 o powierzchni 509 m² stąd podstawą ustalenia odszkodowania była powierzchnia działki - 544 m². Do pozwu przyjęto powierzchnię 435,20 m², gdyż powierzchnię 544 m² pomniejszono o 108,8 m² - 1/5 z 544 m², która została zbyta na rzecz powodów przez I. i K. M..

Okoliczność bezsporna, a nadto

dowód : opinia biegłego sądowego do sprawy wyceny nieruchomości mgr inż.

R. G. /k. 90 - 132/

Wartość stawki czynszowej możliwej do uzyskania w przypadku dzierżawy nieruchomości będących przedmiotem postępowania, położonych w B. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi KW nr (...) oraz KW nr (...), z przeznaczeniem pod pawilony handlowe, w okresie od stycznia 2005 roku do grudnia 2007 roku wynosi 38.107,01 zł.

Dowód : opinia biegłego sądowego do sprawy wyceny nieruchomości mgr inż.

R. G./k.90- 132/czy/k.98/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty oraz na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Strony w żaden sposób nie kwestionowały ich wiarygodności i prawdziwości. Autentyczność zgromadzonych dokumentów nie budziła również wątpliwości Sądu.

W swojej ocenie Sąd oparł się na opinii sądowej sporządzonej przez biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości mgr inż. R. G.. Biegły jest specjalistą w dziedzinie, w której opiniował, wnioski sformułował w sposób precyzyjny i logiczny. W ocenie Sądu powyższa opinia jednoznacznie i jasno odpowiada na pytania zawarte w tezie dowodowej.

Zgodnie z treścią tezy dowodowej biegły w opinii określił wysokość odszkodowania należnego powodom od pozwanej z tytułu posiadania przez pozwaną spornej nieruchomości, która nie została powodom wydana zgodnie z umową użytkowania wieczystego, za okres od stycznia 2005 do grudnia 2007 roku, przy ustaleniu, że kryterium obliczenia wartości powinna być kwota jaką pobiera pozwana od dzierżawców, którym oddaje grunty pod budowę pawilonów handlowych. Określona w opinii kwota 38.107,01 zł oparta jest o stawki czynszowe stosowane w warunkach gospodarczych przez Miasto B. za dzierżawę podobnych terenów.

Przedmiotowa opinia została sporządzona w zgodzie z zasadami fachowej wiedzy i doświadczenia opiniującego. Jej treść pozwoliła na jednoznaczne ustalenie wartości należnego powodom odszkodowania.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, iż co do zasady stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny, za wyjątkiem okoliczności towarzyszących uchwalaniu kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego i roli powodów w tych postępowaniach, co jednak nie było przedmiotem oceny Sądu.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się od pozwanej zapłaty kwoty stanowiącej odszkodowanie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej pozwanej, za szkodę poniesioną wskutek niewykonania postanowień umowy łączącej strony, której przedmiotem

było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości należącej do pozwanej. Pozwana nie spełniła ciążącego na niej obowiązku, bowiem nigdy nie wydała powodom nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wskutek czego powodowie nie mogli wybudować na niej pawilonów handlowych i osiągać zysku z tego tytułu. Zatem powodowie domagali się szkody w postaci utraconych korzyści. Ustaleniu podlegało, czy gdyby dłużnik nie zachował się sprzecznie z zobowiązaniem, wierzyciel osiągnąłby zysk w określonym czasie i w określonej wysokości. Zarówno utrata zysku, jak i jego wysokość, muszą bowiem zostać w procesie udowodnione (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 czerwca 2013 r. VACa (...), LexPolonica nr 7225939).

Natomiast pozwana broniąc się przed powództwem wskazała na przepis art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje określone uprawnienia właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w przypadku uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. Stosownie do wskazanego wyżej przepisu, 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Pozwana wywodziła z powyższego, iż w niniejszej sprawie nie można mówić o wyrządzeniu szkody, lecz o skutkach uchwalania planów. Ponadto zdaniem pozwanej niezasadne było domaganie się utraconych korzyści, a jedynie rzeczywistej poniesionej przez powodów szkody.

Zatem spór w niniejszej sprawie ogniskował wokół kwestii, czy pozwanej można przypisać odpowiedzialność kontraktową na zasadzie art. 471 kc W tym miejscu wskazać należy, iż o odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 kc można mówić wtedy, gdy normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest powstanie szkody. Ustalony w sprawie stan faktyczny pozwolił na przyjęcie, że powodowie, na skutek postępowania pozwanej, która nie wydała im nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jak również nie uchwaliła planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiłby wybudowanie pawilonów handlowych, ponieśli szkodę. Dla oceny niniejszej sprawy istotne znaczenie ma fakt, iż strona pozwana miała możliwość dokonywania zmian planu zagospodarowania przestrzennego wskutek którego powodowie nie mogli realizować celu określonego w umowie.

Odnosząc się do argumentacji strony pozwanej trudno przyznać rację pozwanej, iż powodowie winni dochodzić odszkodowania na zasadzie art. 36 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź w istotny sposób ograniczone, skoro powodowie nigdy nie mieli możliwości faktycznego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Kwota żądana przez powodów jest następstwem działań podjętych przez pozwaną już po zawarciu umowy, a więc niewydania nieruchomości, a nie wynika ze zmian planu zagospodarowania przestrzennego, jakie następowały od 1994 roku.

Ponadto wskazać należy, iż strony w umowie o oddanie działki w użytkowanie wieczyste wyraźnie wskazały jaki jest jej cel. Umowa dotyczyła przekazania nieruchomości powodom, w treści zobowiązania strony szczegółowo przewidziały w jakim terminie ma nastąpić rozpoczęcie budowy pawilonów handlowych, kiedy zaś zakończenie. A zatem to pozwana przez szereg lat nie wywiązywała się ze swego zobowiązania. Wskutek powyższego powodowie nie mogli czerpać dochodów z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości i wykonywania umowy. Tym samym zasadnie kryterium obliczenia wartości poniesionej przez powodów szkody powinna być kwota jaką pozwana pobiera od dzierżawców, którym oddaje grunty pod budowę pawilonów handlowych, bowiem jest to wartość, którą realnie mogliby powodowie uzyskiwać. W przedmiotowej sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność wysokości odszkodowania należnego powodom od pozwanej z tytułu posiadania przez pozwaną spornej nieruchomości, które nie zostały powodom wydane zgodnie z umową użytkowania wieczystego, za okres od stycznia 2005 do grudnia 2007 roku, przy ustaleniu, że kryterium obliczenia wartości powinna być kwota jaką pobiera pozwana od dzierżawców, którym oddaje grunty pod budowę pawilonów handlowych. Biegły wskazał, iż w analizowanym okresie czasu obowiązywały następujące Zarządzenia Prezydenta Miasta B.: nr 526/04 z dnia 21 grudnia 2004 roku, w okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 stycznia 2006 roku, nr 26/06 z

dnia 9 stycznia 2006 roku w okresie od 1 lutego 2006 roku do 31 stycznia 2007 roku, nr 18/07 z dnia 11 stycznia 2007 roku, w okresie od 1 lutego 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku. Wszystkie przywołane zarządzenia uzależniały wysokość stawki czynszu dzierżawnego od lokalizacji nieruchomości na terenie miasta oraz od funkcji na jaką grunt był oddawany w dzierżawę. Ponadto teren działek zgodnie z umową o oddanie w użytkowanie wieczyste potraktowano łącznie. Uwzględniono odległości od działek, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 z późn.zm.), przyjmując, że podobnie jak w innych przypadkach, pawilony będą

posiadać okna na jednej ścianie. Tym samym odległość od granicy północnej przyjęto jako równą 4 m a od strony pozostałych granic zewnętrznych terenu jako równą 3 m. Ze względu zaś na wyłączenie z obszaru roszczenia działki nr (...) granicę pomiędzy wskazaną działką a działką (...) potraktowano jako zewnętrzną granicę terenu. Konkludując, określona w opinii wielkość kwoty odszkodowania oparta została o stawki stosowane w stosunkach gospodarczych przez Miasto B. za dzierżawę podobnych terenów i w okresie od stycznia 2005 roku do grudnia 2007 roku wyniosła 38.107,01 zł.

Skoro zatem Sąd uznał opinię biegłego sądowego za wiarygodną to w konsekwencji powodowie wykazali przesłankę odpowiedzialności kontraktowej pozwanej w świetle art 471 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd podstawie art. 471 kc zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 38.107,01 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 października 2011 roku do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku), tj. od daty doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty z wyznaczeniem nieprzekraczalnego terminu spełnienia świadczenia na dzień 1 października 2011 roku - do dnia zapłaty, na zasadzie art. 481 §1 kc.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił (punkt 2 wyroku).

Powodowie wygrali niniejszą sprawę w 30%. Wobec tego, stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, na podstawie art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 r., Poz. 461) Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 480 (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt 3 wyroku).

Sąd na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity - Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.), przy zastosowaniu art. 100 kpc, zasądził od powodów na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 1.399 zł tytułem kosztów sądowych (punkt 4 wyroku). Natomiast na podstawie tych samych przepisów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 600 zł tytułem kosztów sądowych (punkt 5 wyroku).