

Sygn. akt I C 2522/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: sekr. sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa J. S.,

przeciwko Gminie O.,

o zapłatę,

I zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki J. S. kwotę 46.000 zł (czterdzieści sześć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 14.02.2014 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki J. S. kwotę 3.922,77 zł (trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia dwa złote 77/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Olsztynie) tytułem tymczasowo poniesionych wydatków: od powódki J. S. kwotę 463,23 zł (czteryście sześćdziesiąt trzy złote 23/100) zaś od pozwanej Gminy O. kwotę 2.917,98 zł (dwa tysiące dziewięćset siedemnaście złotych 98/100).

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt I C 2522/14

UZASADNIENIE

Powódka J. S. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy O. kwoty 53.300 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20.07.2013r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że na skutek wydania przez Gminę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie użytkowania parteru budynku przy ul. (...) w O. oraz nadbudowie pierwszego piętra i wykonaniu podpiwniczenia tego budynku, powstał budynek sięgający okien nieruchomości powódki, tj. jej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w sąsiednim budynku (tj. budynku przy ul. (...) w O.). Na wysokości okien jej lokalu znalazł się dach nowo powstałego budynku, który spowodował ograniczenie widoku z okna a ponadto zacielenie lokalu. Dodatkowo charakter prowadzonej działalności w budynku polegającej na urządzaniu imprez tanecznych powodował, że po godzinie 22 słychać było głośną muzykę która przeszkadzała i uniemożliwiała sen. Skutkiem powyższego powódka zdecydowała się sprzedać swoją nieruchomość i w dniu 16.09.2013r. dokonała tego za kwotę 112.000 zł, to jest o wiele niższą niż kwota możliwa do uzyskania za mieszkanie o podobnej wielkości i standardzie.

Powódka zwracała się do Gminy o wypłatę odszkodowania w trybie art. 63 ust. 3 w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina odmówiła zapłaty wskazując, że koszty realizacji roszczeń wymienionych w tych przepisach ponosi inwestor. Dochodzona pozwem kwotą stanowi różnicę między ceną sprzedaży nieruchomości powódki a średnią ceną nieruchomości podobnej wielkości i standardzie (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Jednocześnie złożyła wniosek o przypozwanie inwestorów. W uzasadnieniu wskazała, że podnoszone przez powódkę zarzuty dotyczące okoliczności które miałyby mieć wpływ na obniżenie wartości jej lokalu były wnikliwie badane w toku postępowania administracyjnego, gdzie nie zostały potwierdzone. Dodatkowo skazała, że wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu musiała zostać wydana i „nie zmieniła ani istniejącej na tym terenie funkcji ani sposobu jej zabudowy a jedynie sankcjonowała kontynuację już istniejących” co oznacza, że nie mogła spowodować obniżenia wartości lokalu powódki. Ponadto zdaniem powódki nie udowodniła ona ani wysokości szkody ani związku przyczynowego (k. 56).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka była właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), dla którego tut. Sąd Rejonowy prowadził księgę wieczystą nr (...) z własnością którego związany był udział (...) w nieruchomości wspólnej opisanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej działkę nr (...). Działka ta sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...), na której znajdował się budynek opatrzony nr (...). W dniu 14.04.2010r. na wniosek K. W. i K. F. Prezydent Miasta O. decyzją z dnia 17.06.2010r. nr I- (...) (sygn.. AB. (...) -15-25/10) ustalił na ich rzecz warunki zabudowy. Kolejną decyzją z dnia 11.02.2011r. nr II- (...) (sygn.. 7353-15-1/11) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Następnie decyzją z dnia 18.01.2012r. Nr I-18/2012r. (sygn.. PP.6730.158.2011) Prezydent Miasta O. ustalił na wniosek wymienionych warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej przebudowę istniejącego budynku handlowego na potrzeby Centrum Kulturalnego wraz z rozbiórką budynku magazynowego na działce (...) i zmianą sposobu użytkowania fragmentu parteru, piwnicy i pietra budynku położonego na działce (...) i budową miejsc postojowych na działce (...) oraz budową niezbędnych przyłączy. Na tej podstawie kolejną decyzją z dnia 16.04.2012r. nr II (...) (sygn. (...)) zmieniającą decyzję z dnia 11.02.2011r. nr II- (...) zostało udzielone pozwolenie na wykonanie prac budowlanych oraz został zatwierdzony projekt budowlany zamienny. W wyniku wydania ww. decyzji powstał budynek dwupiętrowy, który sięgał okien mieszkania powódki.

(bezsporne, por. decyzje w aktach postępowania administracyjnego – załączniku; kserokopie zdjęć k. 34-35)

Pismem z dnia 18.07.2013r. powódka bezskutecznie zwracała się do Gminy O. z wnioskiem o wykup nieruchomości. W dniu 16.09.2013r. sprzedała mieszkanie za kwotę 112.000 zł.

(bezsporne, por. pismo k. 37, umowa k. 7-9)

Po sprzedaży lokalu pismem z dnia 07.10.2013r. powódka złożyła wniosek o wypłatę odszkodowania z powodu obniżenia wartości jej nieruchomości będącej skutkiem wydania decyzji dotyczących inwestycji poczynionych w jej sąsiedztwie. W dniu 24.02.2014r. pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania wskazując, że koszty realizacji dochodzonych przez powódkę roszczeń ponosi inwestor.

(bezsporne, por. pisma k. 38, k. 39)

Powódka pismem z dnia 12.03.2014r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 54.300 zł wyznaczając termin 7 dni. Pismo to pozwana otrzymała w dniu 13.03.2014r. Pozwana zapłaty odmówiła, podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko.

(dowód: pisma k. 40-41, k. 42).

Różnica między wartością sprzedanej przez powódkę nieruchomości (lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...)), określoną na dzień jej sprzedaży, przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po wydaniu decyzji o

warunkach zabudowy a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed wydaniem tych decyzji lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed wydaniem tych decyzji wynosi **46.000 zł**. Wartość rynkowa sprzedanej nieruchomości na dzień sprzedaży wynosiła 115.000 zł, tj. była niższa niż cena sprzedaży o 3.000 zł.

(dowód: opinia biegłej k. 104-151)

Sąd zważył, co następuje:

Uwzględniając zebrany materiał dowodowy powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty przedłożone przez powoda, dokumentację złożoną przez pozwaną (załącznik) oraz opinię biegłej.

Ani złożonej dokumenty ani opinia biegłej kwestionowana nie była. Pozwana wprawdzie złożyła zastrzeżenia do opinii (k. 168), jednakże zastrzeżenia te – z uwagi na zakreślony stronom termin a na ich składanie (k. 153) należało pominąć jako spóźnione (k. 190).

Pozostałe wnioski dowodowe należało ocenić jako zbędne (art. 227 kpc a contrario), co skutkowało ich pominięciem (k. 76).

Poza sporem pozostawał fakt istnienia decyzji opisanych w stanie faktycznym oraz fakt sprzedaży lokalu. Spór w istocie dotyczył wysokości odszkodowania jak i podmiotu zobowiązanego do jego uiszczenia. W ocenie pozwanej, podmiotem zobowiązanym byli inwestorzy, tj. osoby co do których pozwana złożyła wnioski o przyznanie. W tym miejscu nadmienić należy, że osoby nie wstąpiły do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych pomimo prawidłowego ich pouczenia i zawiadomienia o terminie rozprawy (k. 70, k. 71).

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2015.199 z późn. zm.) 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.

Regulację powyższą - na podstawie art. 63 ust. 3 ustawy - stosuje się odpowiednio w sytuacji gdy skutki te wywołuje decyzja o warunkach zabudowy. Przy czym **koszty realizacji roszczeń**, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Prawidłowa wykładnia art. 63 ust. 3 w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do wniosku, że inwestor każdorazowo ponosi odpowiedzialność za podjęte przez siebie działania prowadzące do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli wydanie takiej decyzji skutkować będzie obniżeniem wartości nieruchomości innej osoby. Jednakże do realizacji roszczeń osób trzecich każdorazowo obowiązana jest gmina, której przysługuje względem inwestora roszczenie zwrotne odpowiadające jego obowiązkowi pokrycia poniesionych przez gminę kosztów związanych z realizacją roszczeń osób trzecich. Przy czym ewentualne roszczenie zwrotne gminy do inwestora staje się wymagalne dopiero z chwilą, gdy ten ostatni uzyska ostateczne pozwolenie na budowę.

Sposób wyliczenia odszkodowania jakie pozwana powinna uiszczyć na rzecz powódki określony jest w art. 37 ust. 1 w zw. z art. 63 ust. 3 ww. ustawy. W świetle opinii biegłej obniżenie wartości nieruchomości powódki pozostające w związku z wydaniem opisanych w pozwie decyzji o warunkach zabudowy obliczone na dzień sprzedaży przez powódkę nieruchomości wynosi 46.000 zł.

Powódka sprzedała nieruchomość za cenę 112.000 zł, tj. niższą niż wartość rynkową (wyliczona przez biegłą na 115.000 zł). Brak było zatem podstaw, aby ewentualnie pomniejszać kwotę należnego jej odszkodowania co mogłoby być uzasadnionym, gdyby lokal sprzedała za cenę wyższą niż jego rzeczywista wartość rynkowa.

Uwzględniając powyższe, na podstawie cytowanych przepisów należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 46.000 zł.

Na podstawie art. 481 § 1 kc i art. 455 k.c. należało zasądzić odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty od dnia 14.02.2014r. do dnia zapłaty. Pozwana była bowiem wezwana do zapłaty odszkodowania w konkretnej kwocie (tj. 54.300 zł) pismem z dnia 7.10.2013r. (k. 38). Z uwagi na brak dowodu doręczenia pisma, najwcześniejszym terminem z jakim można była przyjąć fakt zapoznania się z wezwaniem był 6.02.2014r., tj. dzień odmowy wypłaty opisany w piśmie pozwanej z dnia 24.02.2014r. (k. 39). Przyjmując termin 7 dni jako realny termin „niezwłoczny” w rozumieniu art. 455 kc, terminem początkowym do naliczania odsetek ustawowych był 14.02.2014r.

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako niezasadne.

O kosztach orzeczono w myśl art. 100 kpc (pkt III wyroku). Powódka przegrała sprawę w 13,70% zaś pozwana w 86,30% i w takim zakresie strony powinny ponieść koszty procesu.

Na koszty poniesione przez powódkę w łącznej kwocie 5117 zł składała się 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 1000 zł tytułem częściowej opłaty od pozwu oraz 500 zł zaliczki na wynagrodzenie biegłego. Powódce należy się zatem od pozwanej 86,30% tej kwoty, tj. 4.415,97 zł. Pozwana poniosła koszty 3600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika a tym samym może domagać się od powódki 13,70% tej sumy, tj. 493,20 zł.

Ostatecznie zatem należało zasądzić o pozwanej na rzecz powódki różnicę tych kwot, tj. 3.922,77 zł.

W pkt IV rozstrzygnięto o wydatkach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 3381,21 zł, na która składało się: 1665 zł opłaty od której powódka została zwolniona (X Co 955/14) oraz 1716,21 zł tytułem wynagrodzeni biegłej. Zgodnie z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 kpc nakazano ściągnąć od obu stron odpowiednie kwoty w zakresie, w jakim sprawę przegrały.

/-/ SSR Piotr Żywicki