

Sygn. akt I C 1904/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Szalkiewicz – Łosiak
Protokolant:	Stażystka Agnieszka Benert-Branicka

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z **powództwa** P. M.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. M. kwotę 52.948 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset czterdzieści osiem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,
- oddala powództwa w pozostałym zakresie,
- zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. M. kwotę 5.337,75 zł (pięć tysięcy trzysta trzydzieści siedem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu,
- nakazuje ściągnąć od powoda P. M. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku kwotę 139,59 zł (sto trzydzieści dziewięć złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
- nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku kwotę 418,76 zł (czteryście osiemnaście złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1904/14

UZASADNIENIE

Powód P. M. wystąpił przeciwko Gminie M. G. o zapłatę kwoty 70.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu wg norm przypisanych. Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, iż zapłaty dochodzi w związku ze szkodą jaką poniósł przez zawinione zachowanie pozwanej, polegające na realizacji inwestycji "Połączenie (...) z (...). Zadanie II. Odcinek ul. (...) (...)w taki sposób, który pozbawił nieruchomość powoda, zabudowaną dwoma garażami, oznaczoną jaką działką nr (...), dostępu do drogi publicznej.

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Uzasadniając stanowisko pozwana wskazała, że powód nie posiadał uprawnienia do korzystania z dojazdu do nabytej nieruchomości, że przejazd odbywał się zwyczajowo przez nieruchomość Skarbu Państwa, oddaną w użytkowanie wieczyste (...) Spółce Akcyjnej. Pozwana wskazała, że w związku z realizacją inwestycji drogowej, nastąpiła zmiana dojazdu do nieruchomości użytkownika wieczystego od strony zachodniej. Pozwana podkreśliła, że realizowana przez nią inwestycja, ani żadne inne jej działania nie zmieniły układu drogowego lub ukształtowania terenu w sposób, które pozbawiłby powoda dojazdu do działki nr (...). Podejmowała działania zmierzające do zapewnienia powodowi dostępu do drogi publicznej, jednak projektowane rozwiązania okazały się niemożliwe do realizacji. Dlatego nie sposób zarzucić pozwanej, która nie była zobowiązana do wybudowania powodowi dojazdu do nieruchomości czy wykupu od niego spornej nieruchomości, by działała w sposób bezprawny. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia powoda, oraz nie wykazania żądania co do wysokości.

Sąd ustalił, co następuje.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., zabudowanej dwubokowym garażem, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb 42., o powierzchni 42 m².

dowód: odpis księgi wieczystej k. 12-14.

Nieruchomość wcześniej była własnością Skarbu Państwa. Do 10 września 1990r. była częścią większej nieruchomości, oznaczonej jako działka (...) i powstała w wyniku podziału tej większej nieruchomości. Później nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu Zakładu (...) (obecnie E.), który po przekształceniu w Spółkę prawa handlowego, w dniu 12.10.1993r. sprzedał prawo użytkowania wieczystego do działki (...), pozostając nadal użytkownikiem wieczystym gruntu sąsiedniego oznaczonego jako działka (...) o powierzchni 6841 m². Zbycie prawa użytkowania wieczystego działki (...) wynikało z tego, że nieruchomość ta zbędna była do działalności Spółki, bowiem znajdowała się poza Głównym Punktem Zasilania. W dniu 8.01.1996r., powód mocą umowy sprzedaży nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej (...). W dacie zawierania umowy zakupu przez powoda, na nieruchomości posadowione były boks garażowe. Powód wykorzystywał nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na niej boksów garażowych. Mocą decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 6 listopada 2002r. prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało przekształcone w prawo własności.

dowód: odpis z księgi wieczystej k. 12-14, pismo k. 89.

Powód do nieruchomości dojeżdżał od ul. (...) przez nieruchomość oznaczoną jako działka (...), której właścicielem był i nadal jest Skarb Państwa, a grunt oddany został i nadal pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki Akcyjnej. Do nieruchomości powoda, przez tę nieruchomość (...) prowadziły ułożone betonowe płyty, które rozpoczynały się przy ul. (...), biegły w kierunku nieruchomości powoda, później wzdłuż tej nieruchomości, a następnie przez cały teren oddany w użytkowanie wieczyste E.. Tym przejazdem dojeżdżali również najemcy garażów posadowionych wzdłuż ul. (...), wyburzonych przy okazji realizacji inwestycji. Długość dojazdu, z którego korzystał powód wynosiła ok. 15 m. W uchwalonym w dniu 11 lipca 2002r. planie zagospodarowania przestrzennego założono, że dostępność komunikacyjna dla nieruchomości powoda przewidziana została od ul. (...).

dowód: operat szacunkowy k. 94, zeznania powoda k. 109, fotografie k. 131--132, 134-137, 142-146, opinia ze sprawy o ustanowienie służebności k. 153.

W dniu 26 września 2008r. wydana została decyzja, w przedmiocie ustalenia lokalizacji drogi dla inwestycji: budowa drogi powiatowej nr (...) oraz odcinków dróg publicznych związanych z inwestycją "ulica (...) - K. w G." na odcinku od R. de La S. do Alei (...). W dniu 30 grudnia 2010r. wydana została decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji "Połączenie (...) z (...). Zadanie II. Odcinek ul. (...) Rzeczpospolitej" (zwana dalej inwestycją).

Nieruchomość powoda sąsiaduje z nieruchomościami, na których przeprowadzona miała być inwestycja. Jej projektowana realizacja wyłączała możliwość korzystania przez powoda z dotychczasowego dojazdu do nieruchomości.

dowód: decyzje k. 15-26, opinia ze sprawy o ustanowienie służebności k. 153.

Po wydaniu decyzji z dnia 30.12.2010r., pozwana oferowała wykup od powoda nieruchomości, oferując za nieruchomość kwotę 57.250 zł, określoną w operacie rzeczoznawcy, wykonanym na jej zlecenie. Jednak w piśmie z dnia 19.07.2011r. oświadczyła, że wycofuje ofertę wykupu nieruchomości, wskazując, iż nie jest zobowiązana również do zapewnienia powodowi dojazdu do nieruchomości. Poinformowała, że dojazd do terenu użytkowanego przez E., zostanie oddalony od skrzyżowania H., a ten dotychczas wykorzystywany przez powoda i E., zostanie zlikwidowany.

W odpowiedzi na pismo pozwanej, powód podtrzymał wolę negocjacji w przedmiocie wykupu działki, lecz pozwana już dalszej korespondencji z powodem w tym przedmiocie nie prowadziła.

dowód: pismo k. 27, 29, 87, 88, operat szacunkowy k. 91

Garaże, które posadowione były na przeciwko nieruchomości powoda, zostały wyburzone, a w ich miejsce powstał chodnik.

dowód: zeznania powoda 109-110, fotografie k. 130-133, 141-143. opinia ze sprawy o ustanowienie służebności k. 153.

Inwestycja została zrealizowana, w taki sposób, że powód utracił możliwość dojazdu do nieruchomości dotychczasowym przejazdem, nie ma także dojazdu do drogi publicznej w inny sposób. Powód wystąpił z ofertą sprzedaży nieruchomości (...) Spółce Akcyjnej w G., jednak ta nie wyraziła zainteresowania. Teren użytkowany w całości przez E. jest ogrodzony, wjazd na teren nieruchomości blokują bramy wjazdowe, przez które przejazd dozwolony jest jedynie osobą upoważnioną. Na terenie tym posadowiony jest m.in. budynek rozdzielni elektrycznej, znajdują się tam także inne urządzenia elektryczne, oraz linie elektroenergetyczne. Istnieje techniczna możliwość wykonania ciągu pieszo - jezdni przez nieruchomości Gminy oznaczone jako działki nr (...). Koszt przygotowania dojazdu to kwota ok. 96.427,07 zł.

dowód: zeznania powoda k. 109-110, pismo k. 118, opinia ze sprawy o ustanowienie służebności k. 156- 161.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo było zasadne i w zakresie określonym w wyroku, zasługiwało na uwzględnienie.

Powód dochodził w nin. postępowaniu odszkodowania, do którego zapłaty - jego zdaniem - zobowiązana jest pozwana, w związku z tym, że szkoda jakiej doznał, powstała przy wykonywaniu przez Gminę władzy publicznej. Powód twierdził bowiem, że Gmina, przy realizacji inwestycji, zobowiązana do jej wykonania przy poszanowaniu występujących w obszarze oddziaływania obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, nie dopełniła powyższego obowiązku.

Gmina, nie kwestionowała tego, że zobowiązana była do realizacji inwestycji, zgodnie z treścią decyzji. Twierdziła jednak, że nie uchybiła jej postanowieniom, bowiem nie była zobowiązana do tego, by wykonać na rzecz powoda drogę dojazdową, czy też - w braku możliwości wykonania takiej - do wykupienia nieruchomości powoda. Wskazywała, że również wcześniej nie było drogi, która łączyłaby nieruchomość powoda z drogą publiczną, że dojeżdżał on do niej "drogą zwyczajową" przez nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste (...) Spółce Akcyjnej.

Odnosząc się do zasady odpowiedzialności Gminy, to - w ocenie Sądu - nie było wątpliwości, że pozwana realizując inwestycję drogową, w taki sposób, że nie zapewniła nieruchomości powoda dostępu do drogi publicznej,

zachowała się niezgodnie z prawem. Stanowiące podstawę realizacji tej inwestycji akty, nakładały na Gminę obowiązek poszanowaniu występujących w obszarze oddziaływania obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, nie dopełniła powyższego obowiązku. Zapis tych postanowień w wydanych decyzjach, nie wynikał z dobrej woli mocodawców, ale z przepisów prawa budowlanego, które w art. 5 ust. 1 pkt. 9 przewiduje zapis powyższej treści. W przypadku powoda, którego nieruchomości sąsiadowała z nieruchomościami, na których realizowana była inwestycja, obowiązkiem Gminy – wobec treści przywołanego powyższego przepisu – było więc zaplanowanie drogi i jej wykonanie w sposób gwarantujący powodowi dojazd do drogi publicznej. Z tego obowiązku nie zwalniało Gminę to, że przed realizacją inwestycji, powód nie posiadał uregulowanego uprawnienia do przejazdu na swoją nieruchomość. Przepis stanowi wprost, że przy realizacji obiektu, obowiązek zagwarantowania osobom trzecim prawa dostępu do drogi publicznej, jest bezwarunkowy.

Niezależnie od tego, podkreślić należy, że nieruchomość, której właścicielem stał się powód, powstała w wyniku podziału większej nieruchomości, zaakceptowanego przecież przez Gminę, a przeprowadzonego w taki sposób, że formalnie od początku to nowo powstała działka, nie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Podział nieruchomości, z której została wyodrębniona nieruchomość powoda, odbył się w taki sposób, że działka obecnie należąca do powoda, pozostała niejako „wewnątrz” tej nieruchomości, z której była wyodrębniana. Nie sposób obecnie ustalić, przyczyn takiego rozwiązania. Niemniej jednak, mimo formalnych nieprawidłowości przy podziale, powód, a wcześniej jego poprzednicy prawni, mogli z nieruchomości korzystać, bo już w chwili kiedy podział nieruchomości był dokonywany i wyodrębniana była przedmiotowa działka, istniała droga dojazdowa do tej utworzonej nieruchomości, od ulicy (...). Ta droga przebiegała przez tę nieruchomość, z której wyodrębniona została działka powoda. Jak wynika z pisma E., podział nieruchomości został dokonany, bowiem ten wydzielony fragment, był zbędny jej poprzednikowi prawnemu, do prowadzenia działalności, dla której nieruchomość oddana została jej w użytkowanie wieczyste. Przy czym, wyodrębnienie przedmiotowej działki było od samego początku ukierunkowane na korzystanie z niej, w związku z posadowionymi na niej garażami. Te, jak ustaliła biegła, powstały w tym miejscu już w 1983r. Początkowo, nabywcy działki, zakupili prawo do jej wieczystego użytkowania. Takie uprawnienie początkowo przysługiwało również powodowi, który w 2002r. uzyskał na swoją rzecz decyzję, przekształcającą prawo użytkowania wieczystego do działki, w prawo jej własności. Jednak, niezależnie od tego, jaki tytuł przysługiwał uprawnionym do nieruchomości, była ta nieruchomość zabudowana garażami, i wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem tych budynków. Zatem, niezbędnym dla jej użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, był dojazd, który przez lata wykonywany był przez wspomniany przejazd (o czym niżej). Taki stan rzeczy akceptowany był przy wyodrębnieniu działki, później przez lata korzystania z niej, również w chwili, kiedy wydawana była decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność. Przy czym, podkreślić należy również to, że Gminna dostrzegła to, że nieruchomość powoda, nie ma formalnego dostępu do drogi publicznej i miała świadomość obowiązku „naprawienia” zaszłości, bowiem w uchwalonym w dniu 11 lipca 2002r. planie zagospodarowania przestrzennego, na treść którego powoływał się rzeczoznawca majątkowy, który sporządzał wycenę nieruchomości na zlecenie Gminy, wskazano, na planowaną dostępność komunikacyjną drogową do tej nieruchomości od ul. (...). Z pewnością planu nie zrealizowano, z uwagi na to, że faktycznie ta dostępność komunikacyjna, do chwili realizacji inwestycji, była i przebiegała w taki sposób, jak ta planowano. Poza tym, wspomniany rzeczoznawca, w operacie, charakteryzując nieruchomość powoda, wskazał, że dojazd do nieruchomości jest, co więcej, że jest dogodny, że odbywa się ulicą o nawierzchni utwardzonej (k. 95v).

Dlatego, w ocenie Sądu, podnoszenie przez stronę pozwaną, że nieruchomość powoda, przed zrealizowaniem inwestycji, nie miała formalnego dostępu do drogi publicznej, jako okoliczności zwalniającej Gminę od realizacji inwestycji w taki sposób, by taki dostęp powodowie zapewnić, nie znajduje uzasadnienia. Powód, przed zrealizowaniem inwestycji miał faktyczny dojazd do drogi publicznej, którego istnienie musiało być podstawą decyzji o podziale działki (...). Taki sposób dojazdu akceptowany był przez właściciela nieruchomości, przez którą się odbywał, oraz jej użytkownika wieczystego. W tym miejscu z pewnością planowany był również przez Gminę przebieg uchwalonego w planie zagospodarowania przestrzennego, dojazdu do tej nieruchomości.

Przy czym przejazd, z którego korzystał powód, nie przebiegał w taki sposób, jak wskazała na to Gmina w odpowiedzi na pozew i nie jest też tak, że powód nadal może z tego przejazdu korzystać, a jedyną przeszkodą jest brak zgody (...) S.A. (k. 58). Pozwana wysuwając ten wniosek, oparła się na nieprawdziwym fakcie przebiegu drogi, którą nazywa zwyczajową, zakładając, że przebiegała ona od strony zachodniej, oznaczając ją na wyrzysie kolorem zielonym (k. 86). Tymczasem faktycznie powód, E. ale także kilkunastu użytkowników innych garaży, do swoich posesji dojeżdżało bezpośrednio od ul. (...) (k. 86). Projekt inwestycji zakładał natomiast likwidację tego dojazdu. Przebiegać miał bowiem w tym miejscu pas zielni przylegający do ul. (...) oraz chodnik. Projekt w ten sposób został zrealizowany. Dlatego obecnie niemożliwym jest dalsze korzystanie z dotychczasowego dojazdu przez powoda. Został on zlikwidowany. Nie sposób przyjąć, jak twierdzi pozwana, że to działania E. uniemożliwią korzystanie powodowi z dotychczasowej, zwyczajowej drogi. Jej po prostu już nie ma. E. natomiast dojeżdża do swojej nieruchomości nowo wybudowanym dojazdem od strony zachodniej. W istocie przez teren użytkowany przez Spółkę, przebiega droga wewnętrzna, wyłożona płytami, która prowadzi do nieruchomości powoda. Jest to ta droga, która wcześniej rozpoczynała się przy ul. (...), i którą powód oraz użytkownicy wyburzonych później garaży, dojeżdżali do swoich posesji. Jak już na to wskazywano powyżej, część tej drogi została jednak zlikwidowana przy realizacji inwestycji w taki sposób, że obecnie zaczyna się ona przy nieruchomości powoda, biegnie przez teren użytkowany przez E. i kończy się przy nowo wybudowanej drodze, która łączy ul. (...) z nieruchomością E. od strony zachodniej. Przy czym wjazd i wyjazd z tej drogi zagrodzone są bramami, przez które przejechać mogą jedynie pojazdy E.. Na nieruchomości, przez którą przebiega opisywana droga znajdują się bowiem urządzenia elektroenergetyczne, rozdzielnia prądu. Dlatego na teren nieruchomości, z uwagi na charakter tych urządzeń, wstęp mają jedynie osoby uprawnione. Powód, by dojechać do swojej nieruchomości, nie może więc korzystać z tej drogi. E. wprost odmówiła, co zrozumiałe, zgody na przejazd przez swój teren.

Dlatego, w ocenie Sądu, nie może być wątpliwości, że przy realizacji inwestycji, Gmina, która zaplanowała inwestycję i wykonała ją w taki sposób, że nie zapewniła powodowi dostępu do drogi publicznej, zachowała się niezgodnie z prawem.

Powód jako podstawę odpowiedzialności Gminy wskazywał art. 417§1 k.c., zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność (...) jednostka samorządu terytorialnego wykonująca tę władzę z mocy prawa. Pozwana, stwierdziła, że powyższy przepis nie może być podstawą jej ewentualnej odpowiedzialności wobec powoda, bowiem szkoda nie powstała w związku z wykonywaniem władzy publicznej przez Gminę. Jednak zaprezentowanego stanowiska nie uzasadniła.

Sąd dokonując ustalenia, w zakresie podstawy odpowiedzialności Gminy wobec powoda, miał na uwadze to, że wykonywanie władzy publicznej dotyczy wszelkich form działalności samorządu terytorialnego, które obejmować mogą bardzo zróżnicowane formy aktywności. Cechą charakterystyczną wykonywania takich funkcji jest m.in. możliwość władczego kształtowania sytuacji jednostki w obszarze, na którym może dojść do naruszenia praw i wolności jednostki ze strony władzy publicznej. W przypadku "zaniechania" władzy publicznej, zachowaniem niezgodnym z prawem jest takie, które nie jest podejmowane, mimo normatywnego istnienia obowiązków określonego działania, skonkretyzowanego w przepisie prawa. Przenosząc powyższe na grunt nin. sprawy, w ocenie Sądu, nie ma wątpliwości, że Gmina zobowiązana przepisami prawa budowlanego, do takiego przygotowania, zaprojektowania i wykonania inwestycji, by zapewniony został dostęp do drogi publicznej z nieruchomości powoda, obowiązku nie dopełniła. W istocie samo faktyczne wykonanie drogi, nie jest wykonywaniem władzy publicznej. Jednak, taki charakter miało wydanie decyzji w postępowaniach administracyjnych, poprzedzających budowę, w których rozstrzygano nie tylko o fakcie wybudowania, ale właśnie o przebiegu inwestycji, decyzji, w których zatwierdzono jej projekt. Bez przeprowadzenia tych postępowań, bez wydania tych decyzji, proces inwestycyjny nie mógłby zostać sfinalizowany. To we wspomnianych aktach, wydanych przez władze Gminy, zadecydowano o przebiegu drogi oraz o jej zagospodarowaniu, w taki sposób, że pozbawiono powoda dostępu jego nieruchomości do drogi publicznej. Zatem, w ocenie Sądu, spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności Gminy określone w art. 417§1 k.c.

Niezależnie jednak od powyższego, z uwagi na to, że Gmina świadomie pozbawiła powoda dostępu do drogi publicznej, podstawę jej odpowiedzialności stanowić może także art. 416 k.c. w zw. z art. 415 k.c. Przecież, pozwana dokładnie znała sytuację powoda, wiedziała jak zlokalizowana jest jego nieruchomości w stosunku do planowanej drogi. Właśnie dlatego prowadziła z powodem korespondencję, celem uzgodnienia sposobu rozwiązania problemu. Zanim zaproponowała powodowi wykup nieruchomości, poszukiwała możliwych rozwiązań, które zagwarantują mu dostęp do drogi publicznej. Później, kiedy okazało się, że możliwe rozwiązania nie są akceptowalne, zaproponowała powodowi wykupienie nieruchomości. Właśnie, celem określenia jej wartości, to Gmina zleciła wycenę działki. Powód co prawda nie zgodził się na pierwszą propozycję Gminy, jednak nie wykluczył negocjacji. Natomiast to Gmina, powołując się na brak obowiązku zapewnienia powodowi dostępu do drogi publicznej czy wykupienia jego nieruchomości, arbitralnie wycofała się z propozycji i dalszego poszukiwania rozwiązania sytuacji, ostatecznie zabudowując nieruchomości powoda w taki sposób, że stracił on możliwość dojazdu do niej.

Dlatego, w ocenie Sądu, takie zachowanie Gminy, nosiło znamiona bezprawnego czynu, który rodzi odpowiedzialność określoną także w art. 415 k.c., który mocą art. 416 k.c. ma zostawanie do osób prawnych, jaką jest pozwana.

Powód, tytułem odszkodowania, domagał się zapłaty kwoty 70.000 zł., jednak żądania w powyższej kwocie nie wykazał. Sąd, dokonując ustaleń w zakresie wysokości poniesionej przez powoda szkody, oparł się na sporządzonej w sprawie opinii biegłej, która dokonała – zgodnie z określoną w postanowieniu tezą – wyceny nieruchomości powoda przy założeniu istnienia dostępu do drogi publicznej i w stanie aktualnym, czyli przy braku dojazdu do nieruchomości. W ocenie Sądu, różnica między tymi wartościami, w realiach nin. sprawy, stanowi wartość szkody poniesionej przez powoda, w wyniku niezgodnego z prawem działania Gminy. Biegła wyceniła, że wartość nieruchomości powoda z dostępem do drogi publicznej to 52.948 zł. Natomiast nieruchomości, pozbawiona dostępu do drogi publicznej, nie przedstawia dodatkowej wartości. Początkowo z wyceną dokonaną przez biegłą, nie zgodziły się obie strony postępowania. Powód zarzucił zaniżenie kosztów wybudowania drogi, które to koszty determinowały aktualną wartość nieruchomości. Pozwana stwierdziła natomiast brak podstaw do ujemnego wyrażenia wartości nieruchomości oraz przyjęcia przez biegłą do wyceny faktycznego wykorzystania nieruchomości, a nie jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazano, że nieruchomości położona jest w obszarze „funkcje wydzielone niechronione – elektroenergetyczny główny punkt zasilania”. Pozwana twierdziła także, że nieruchomości może być zbyta, może być wykorzystywana również dla celów reklamowych lub przez zespół muzyczny. Poza tym kwestionowała, to że dla uzyskania przez powoda dojazdu do nieruchomości, konieczne jest wybudowanie drogi i poniesienie wyliczonych przez biegłą kosztów. Powód, po przesłuchaniu biegłej i sporządzeniu przez nią opinii uzupełniającej, dalszych zastrzeżeń nie zgłaszał. Natomiast pozwana podtrzymała wcześniej zgłoszone zarzuty, w tym wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu, z zarzutami pozwanej nie sposób się zgodzić. Sama pozwana złożyła do akt sprawy operat szacunkowy, sporządzony na zlecenie Gminy, którego przedmiotem było oszacowanie wartości nieruchomości powoda. W operacie tym ustalono, że na dzień 9.03.2010r. wartość to wynosiła 57.250 zł. Przy czym szacowano wartość, przy ustaleniu istnienia dogodnego, istniejącego dojazdu do drogi publicznej. Zatem wartość nieruchomości powoda, której wysokości pozwana nie kwestionowała, przewyższała wartość ustaloną w nin. postępowaniu. W istocie operat Gminy sporządzony był w 2010r. Jednak, powszechnie wiadomym jest, że w okresie ostatnich pięciu lat, nie mieliśmy do czynienia ze znacznymi wahaniami cen na rynku nieruchomości, ceny były raczej stabilne, a ewentualne różnice rynku z 2010r. i 2015r. uwzględnione zostały w obu operatach. Podkreślenia wymaga także to, że w operacie, wykonanym na zlecenie Gminy, rzeczoznawca wyceniając wartość nieruchomości, przyjął, że jest ona wykorzystywana na cele garażowe, mimo że również wówczas obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego, w którym nieruchomości znajdowała się na obszarze „funkcje wydzielone niechronione – elektroenergetyczny główny punkt zasilania”. W ocenie Sądu, przyjęcie przez biegłą do wyceny faktycznego wykorzystania nieruchomości, a nie jej przeznaczenia w planie, nie narusza przepisów. Biegła wskazywała podstawę (art. 35 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) przyjęcia takiego ustalenia, powołując się na to, że plan, w którym określono aktualne przeznaczenie nieruchomości, powstał w czasie, kiedy nieruchomości była już wykorzystywana na cele garażowe. Zatem, możliwe jest jej dalsze wykorzystanie w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem. Poza tym, wbrew

twierdzeniom pozwanej, żaden z obowiązujących przepisów nie przewiduje bezwzględnego obowiązku przyjęcia przeznaczenia nieruchomości określonego w planie, jako kryterium decydującego czy to o wyborze nieruchomości podobnych czy też jako innego kryterium decydującego o wycenie. Powyższe kryterium (przeznaczenie w planie) stanowi jedynie określoną w art. 154 ustawy wskazówkę dla biegłego co do wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Zatem nie sposób zarzucić biegłej nieprawidłowości w tym względzie. W tym kontekście odmienność treści planu w stosunku do rzeczywistego wykorzystania nieruchomości, nie miała wpływu na ostateczny wynik wyceny. Ten determinowany jest w znacznym stopniu poprzez dobór nieruchomości podobnych, a wśród cech, które kwalifikują nieruchomości jako podobne a m.in. położenie, stan prawny, przeznaczenie, ale także **sposób korzystania** (art. 4 pkt. 16 ustawy).

Już powyżej szeroko rozpisano się na temat okoliczności utworzenia działki powoda, i celu dla jakiego ona powstała. Od początku była to nieruchomość, na której już w 1983r. wybudowane zostały garaże, z których korzystano przez cały czas od utworzenia nieruchomości. Jej wycena nie może więc się odbyć w oderwaniu o rzeczywistego, wieloletniego sposobu jej wykorzystania.

Również kwestia wyrażenia liczbą ujemną wartości nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej, została przez biegłą wyjaśniona w sposób jasny, precyzyjny, z powołaniem się na podstawę prawną. Przy czym, oczywistym jest to, że dla określenia wartości nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi, wycena jej wartości determinowana musi być kosztem wybudowania dojazdu. Również w tym zakresie biegła wyjaśniła sposób dokonanych wyliczeń, których podstawą był zakres prac koniecznych do przeprowadzenia. Przy czym biegła podkreśliła, że z uwagi na to, że nie jest biegłym z zakresu budownictwa, nie wyklucza, że poza wskazanymi przez nią kosztami, wybudowanie dojazdu wymagać może dodatkowych prac budowlanych i przez to wyższych kosztów. Powód, która początkowo zgłaszał zastrzeżenia do opinii w tym zakresie, zarzucając biegłej to, że ta nie uwzględniła wszystkich niezbędnych kosztów, ostatecznie przyjął treść opinii i dalszych wniosków w tym zakresie nie zgłaszał. Stąd, Sąd dokonał ustaleń w zakresie kosztów niezbędnych do wybudowania drogi na podstawie opinii biegłej. Za przyjęciem co najmniej takiej wartości, na jaką wskazała biegła, przemawiała także – dopuszczona w nin. sprawie jako dowód – opinia sporządzona w sprawie z wniosku powoda, o ustanowienie służebności przejazdu. Tam biegły z zakresu budownictwa, wyceniając koszt budowy przejazdu do nieruchomości powoda, określił go na poziomie znacznie wyższym, niż przyjęła to biegła w nin. sprawie. Dlatego, również z tego powodu, nie było podstaw, że przyjęte przez biegłą pozycje do wykonania uznac są zbędne, a wyliczenia w tym zakresie za zawyżone.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu, nie było więc podstaw by dopuszczać dowód z opinii innego biegłego, bowiem ta sporządzona przez biegłą ustanowioną w sprawie, o ile były kwestionowana przez pozwaną, to nie z uwagi na wadliwość opinii ale dlatego, że opinia przedstawiała wnioski niekorzystne z punktu widzenia stanowiska strony pozwanej. Tymczasem, możliwość przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, dopuszczana jest przez art. 286 k.p.c. tylko „w razie potrzeby”, przy czym potrzeba taka nie może być wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków i konkluzji opinii, lecz winna być następstwem umotywowanej krytyki sporządzonej opinii. Dlatego, o dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego, nie może decydować sam wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii. Skoro opinia sporządzona w sprawie nie miała wad, których istnienie zarzucała pozwana, jako uzasadnienie swojego wniosku, podlegał on oddaleniu.

Pozwana, kwestionując to, że nieruchomość bez dostępu do drogi publicznej nie przedstawia wartości ujemnej, podniosła, że z pewnością możliwe jest znalezienie nabywcy takiej nieruchomości, jednak okoliczności tej w żaden sposób nie wykazała. Natomiast powód, przedstawiając negatywną odpowiedź E. na propozycję odkupienia nieruchomości, potwierdził, że podmiot potencjalnie najbardziej zainteresowany zakupem gruntu, z którym przecież sąsiaduje, nie wyraża takiej woli. Nie odkupiła jej od powoda ostatecznie Gmina. Również biegła nie natknęła się na transakcje, których przedmiotem były nieruchomości garażowe, pozbawione dostępu do drogi publicznej. Dlatego nie sposób przyjąć, że możliwe jest zbycie nieruchomości powoda, tym bardziej nie sposób na podstawie tylko twierdzeń pozwanej ustalić, kwoty za którą istnieje potencjalna możliwość sprzedaży działki. Również to, że powód ma potencjalną możliwość wynajęcia nieruchomości na inne cele, niż garażowe, nie może wpłynąć na obniżenie

odszkodowania, należnego w związku z utratą wartości nieruchomości powoda, spowodowaną pozbawieniem nieruchomości, dostępu do drogi publicznej. Oczywiście propozycje Gminy zamieszczenia na garażach reklamy, czy też zorganizowania w nich sali prób, potencjalnie są możliwe do realizacji. Jednak pozwana nie wykazała, by taka możliwość rzeczywiście była realna. Poza tym, jak w przypadku wskazywanego już przez powoda przykładu, brak dojazdu do obiektów, zdecydowanie utrudnia wykorzystanie ich również w takim celu. Reklamodawca wycofał się z zawarcia umowy najmu, kiedy dowiedział się, że do garaży nie ma dojazdu. Wydaje się to oczywiste, przecież zamieszczenie ewentualnej reklamy, jak również korzystanie z garaży przez muzyków, wymaga wcześniejszego dowiedzenia sprzętu. Zatem wymaga możliwość dojechania do obiektów.

Jednak możliwość wykorzystania garaży w taki sposób, jak doradza to powodowi pozwana, nie ma wpływu na wysokość należnego powodowi odszkodowania dochodzonego w nin. postępowaniu. Powód wystąpił o zapłatę rzeczywistej straty, a nie utraconych korzyści. Możliwość wynajęcia garaży daje powodowi możliwość uzyskania potencjalnego zysku, którego brak w związku z tym, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, kwalifikować można jako utraconą korzyść. Tymczasem w nin. postępowaniu powód wystąpił o zapłatę odszkodowania, wyrażającego się jego stratą w postaci obniżenia wartości nieruchomości, stratą niezależną od aktualnych, potencjalnych możliwości jakie daje nieruchomość. Dlatego również z uwagi na powyższe, wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, celem oceny możliwego przeznaczenia spornej nieruchomości do obrotu w obecnym stanie faktycznym, podlegał oddaleniu, bowiem ustalenie w tym zakresie nie ma wpływu na ocenę, że powód poniósł stratę w postaci utraty wartości nieruchomości.

Przed realizacją inwestycji, powód, jako właściciel nieruchomości, niezależnie od prawa własności do nieruchomości, przedstawiającego określoną wartość, miał przecież także możliwość dysponowania nieruchomością, w tym jej wynajęcia i uzyskania dodatkowych korzyści. Po zrealizowaniu inwestycji, stan majątkowy powoda zmienił się. Jest nadal właścicielem nieruchomości, którą potencjalnie może wynająć, jednak jego prawo jako takie, nie przedstawia już żadnej wartości.

Zatem majątek powoda zmniejszył się o wartość nieruchomości, bowiem obecnie na rynku nie przedstawia ona wartości, a doprowadziło do tego niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej przez Gminę. Dlatego Sąd zasądził na rzecz powoda, na podstawie art. 417§1 k.c., w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 363 k.c. od Gminy kwotę 52.948 zł. jako odszkodowanie należne mu z tego tytułu. W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu przedawnienia pozwanego. W związku z tym, że zachowanie Gminy, było czynem niedozwolonym, termin przedawnienia roszczeń wynikających z tego zachowania określa art. 442¹. § 1 k.c., zgodnie z którym, roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia (...). Pozwana powołując się na datę korespondencji z powodem, w której poinformowała, że odstępuje od propozycji odkupienia nieruchomości oraz odpowiedzi na to pismo powoda, stwierdził, że najpóźniej we wrześniu 2011r, powód miał wiedzę o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Skoro więc z pozwem, w którym zgłosił żądanie jej naprawienia, wystąpił dopiero w grudniu 2014r., jego roszczenie jest przedawnione.

Jednak, w ocenie Sądu data, wskazywana przez pozwaną, nie była tą, od której rozpoczął się bieg terminu przedawnienia roszczenia powoda. W tej dacie powód dowiedział się jedynie o tym, że Gmina nie wykupi od niego nieruchomości oraz, że nie zamierza wybudować mu dostępu do drogi publicznej. Powód, jednak przez cały czas inwestycji, korzystał z nieruchomości, miała ona dostęp do drogi w takim kształcie, jak w chwili kiedy nieruchomość nabywał. Dostępu do drogi został pozbawiony dopiero w chwili, kiedy zlikwidowany został dojazd. Jednak również ten moment, w ocenie Sądu, nie był tym, od którego można liczyć bieg terminu przedawnienia roszczenia powoda. Mimo, że Gmina odmówiła współpracy przy rozwiązaniu kwestii dojazdu do nieruchomości powoda, powód poszukiwał rozwiązania we własnym zakresie. Zanim wystąpił o zapłatę odszkodowania, wcześniej złożył wniosek o ustanowienie służebności drogi do swojej nieruchomości. Jednak koszt jej wykonania, który obciążyć miał powoda i który niemal dwukrotnie przewyższył wartość nieruchomości, zdecydował o rezygnacji przez powoda z tego rozwiązania.

Zatem, w ocenie Sądu, rację ma powód, że o szkodzie jaką jest strata wyrażająca się ubytkiem wartości nieruchomości, w związku z utratą przez nią dostępu do drogi publicznej, dowiedział się z chwilą, kiedy doręczona została mu opinia biegłego w sprawie o ustanowienie służebności drogowej, z której wynikało, że ciężar wybudowania drogi przekroczy znacząco wartość nieruchomości. O "dowiedzeniu się o szkodzie" w rozumieniu art. 442¹ k.c. można bowiem mówić wtedy, gdy poszkodowany zdaje sobie sprawę z ujemnych następstw zdarzenia wskazujących na fakt powstania szkody, czyli gdy ma świadomość doznanej szkody. Dopóki tak rozumiane dowiedzenie się o szkodzie nie nastąpi, dopóty bieg przedawnienia w ogóle nie może się rozpocząć. Stąd, Sąd uznał, że roszczenie powoda, nie jest przedawnione.

Przyznając odsetki od kwoty odszkodowania, Sąd zgodnie z żądaniem pozwu przyznał je od 16 sierpnia 2014r. Jak stanowi art. 481 § 1 k.c. odsetki należą się, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Roszczenie o zapłatę odszkodowania jest roszczeniem bezterminowym, więc dla wywołania jego wymagalności konieczne jest wezwanie dłużnika do zapłaty (art. 455 k.c.) Powód żądanie zapłaty odszkodowania zgłosił pozwanej w piśmie z dnia 28 lipca 2014r., która zostało odebrane przez pozwaną w dniu 31.07.2014r. Powód określił pozwanej termin 14 dni na zapłatę, który upłynął bezskutecznie. Skoro pozwana roszczeń powoda nie uwzględniła po otrzymaniu wezwania, z pewnością w dacie 16.08.2014r. pozostawała w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania.

Sąd rozstrzygając o kosztach procesu miał na uwadze art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz przepis art. 100 k.p.c., które wprowadzają zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl której strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest do zwrotu poniesionych kosztów przeciwnikowi. W związku z tym, że zgłoszone przez powoda roszczenie zostało uwzględnione w 75% (powód wystąpił o zapłatę kwoty 70.000 zł, Sąd zasądził na jego rzecz kwotę 52.948zł), Sąd obciążył pozwaną kosztami postępowania powoda w kwocie 5.337,75 zł. Koszty powoda to w sumie 8.317 zł (3.500 zł z tytułu opłaty od pozwu, 3.600 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika, kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 1.200 zł zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego), z tego 75% to 6.237,75 zł. Koszty pozwanego to 3.600 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika, z tego 25% to kwota 900 zł. Stąd zasądzona na rzecz powoda od pozwanej kwota 5.337,73 zł. (8.317 – 900).

W związku z tym, że uiszczona przez powoda zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego nie pokryła w całości wydatków z tego tytułu (koszt opinii (...).758,35 – 1.200 zł zaliczka, pozostało do zapłaty 558,35 zł) Sąd na mocy art. 113 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych, nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku kwotę 139,59 zł tj. (25% z kwoty 558,35 zł), a od pozwanej kwotę 418,76 zł czyli 75% z tej kwoty.

1. (...)
2. (...)
3. (...)