

Sygn. akt I C 1173/09

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. C. i A. C.

przeciwko (...)

o zobowiązanie i zapłatę lub odszkodowanie

I. oddała powództwo,

II. zasądza od M. C. i A. C. na rzecz (...) kwotę 31.992,38 (trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa i 38/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądza od M. C. i A. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 1.845,41 (jeden tysiąc osiemset czterdzieści pięć i 41/100) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków na wynagrodzenie biegłego tymczasowo wypłaconych z sum Skarbu Państwa,

IV. nakazuje wypłacić (...) ze Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 1.447,93 (jeden tysiąc czterysta czterdzieści siedem i 93/100) złotych tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

**Sygn. akt I C 1173/09**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 listopada 2009 roku M. C. i A. C. wnieśli przeciwko (...) o zobowiązanie pozwanego w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wykupu nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny (...) z obrębu (...), za cenę odpowiadającą wartości rynkowej tej nieruchomości przy zagospodarowaniu na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, na dzień bezpośrednio poprzedzający wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 18 czerwca 2009 roku, obejmującego nieruchomość oraz na podstawie art. 64 kc zobowiązania do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „A. C. zamieszkała w W., ul. (...), PESEL (...) oraz M. C., zamieszkały w W., ul. (...), PESEL (...), sprzedają nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), składającą się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni (...) m<sup>((2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla (...), VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę ustaloną przez biegłego sądowego według wartości rynkowej tej nieruchomości przy zagospodarowaniu na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej na dzień bezpośrednio poprzedzający wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 czerwca 2009 roku, płatną z chwilą uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, oraz przedmiotową nieruchomość wydają, a (...) nieruchomość tą za powyższą cenę kupują.” Jednocześnie w przypadku nieuwzględnienia powyższego żądania, ewentualnie o zasądzenie od pozwanego na rzecz

powodów, na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwoty (...) złotych z tytułu szkody poniesionej przez powodów w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego przedmiotową nieruchomość. Powodowie wniesli również o zasądzenie kosztów procesu. (pozew k. 2- 120 akt sprawy)

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowie są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem powodów uchwała z 18 czerwca 2009 roku Rady (...) o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nieruchomość powodów, ograniczyła możliwość i prawo do swobodnego decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości. Zdaniem powodów na podstawie art. 61 ust. 1 ww. ustawy mieli oni możliwość zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości na zabudowę zgodną z sąsiednimi działkami graniczącymi z przedmiotową nieruchomością. Podjęli działania zmierzające do zagospodarowania nieruchomości. W 2004 roku złożyli wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Postępowanie to zostało umorzone w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2009 roku. Po wejściu w życie uchwały, przedmiotowa nieruchomość, położona na terenach oznaczonych jako (...), znalazła się na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania jako tereny „zieleni urządzone- zieleni parkowej” (...). Dla tych terenów miejscowy plan wprowadził szereg ograniczeń w sposobie zagospodarowania. Ponad to zgodnie z uchwałą na terenie nieruchomości utworzono park gminny, poddając obszar ten dodatkowym ograniczeniom wynikającym z ustawy o ochronie przyrody. Zdaniem powodów, powyższe ograniczenia, wprowadzone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, rażąco ograniczyły możliwość korzystania przez nich z nieruchomości w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, to jest w sposób co do istoty swobodny, o ile byłby on zgodny z przepisami art. 59 i następnych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności powodowie na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utracili możliwość zabudowy nieruchomości w celach komercyjnych, co do zasady było dopuszczalne przed wejściem w życie uchwały. Nad to skutkiem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania jest ograniczenie prawa własności nieruchomości i możliwości jej zbycia na wolnym rynku. Poprzez wprowadzenie planu przedmiotowa nieruchomość stała się terenem ogólnodostępnym, a powodowie nie mają możliwości pobierania jakichkolwiek dochodów z udostępniania tej nieruchomości osobom trzecim, a obowiązek dokonania nasadzeń i uzupełnień w zieleni, jak przewiduje plan, wprowadza dalsze obciążenia finansowe na powodów. Dodatkowo miejscowy plan zagospodarowania wprowadza zakaz ogrodzenia przedmiotowego terenu. Jako cenę wykupu przedmiotowej nieruchomości powodowie wskazali jej wartość według stanu przed wejściem miejscowego planu zagospodarowania.

W odpowiedzi na pozew, pismem z dnia 16 kwietnia 2010 roku, pozwany wniósł o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 kpc z uwagi na czasową niedopuszczalność drogi sądowej, a co do zasady o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Pozwany zakwestionował wartość przedmiotu sporu, bowiem została ona wskazana przez stronę powodową na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości, który dokonał wyceny na podstawie ofert z rynku nieruchomości, a nie transakcji, co jest niezgodne z przepisami prawa. Zdaniem pozwanego powodowie winni w trybie art. 36 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpić o wykup przedmiotowej nieruchomości bądź zapłatę do pozwanego, a skoro tego nie uczynili to powództwo podlega odrzuceniu z powodu czasowej niedopuszczalności drogi sądowej. Jednocześnie zdaniem pozwanego nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem uchwalenie planu nie spowodowało niemożliwości bądź ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Zdaniem pozwanego zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania (...) z 1992 roku, obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 roku, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na obszarze oznaczonym symbolem (...) dla którego przewidywało się utrzymanie terenów zieleni miejskiej oraz lokalizowanie obiektów stwarzających warunki rekreacji dla użytkowników i mieszkańców strefy centralnych funkcji miasta z zakresu wypoczynku biernego na terenach parkowych, uprawiania kwalifikowanego sportu oraz form rekreacji czynnej, funkcji wychowawczych i oświatowych, prezentacji osiągnięć kultury, rozrywki oraz imprez masowych na terenach otwartych. Plan dopuszczał lokalizowanie funkcji usługowych, których program wiązał by się z terenami zieleni, natomiast wykluczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych i wszelkich urządzeń uciążliwych. W Studium (...) (...)y z dnia 10 października 2006 roku

przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem(...), dla którego określono funkcję terenów zieleni urządzonej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego P. M. zatwierdzonym uchwałą z dnia 18 czerwca 2009 roku przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie kwartału (...) przeznaczonego pod zieleń urządzonej, zieleń parkową. Dopuszcza się prowadzenie usług z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie pawilonów parkowych oraz urządzeń terenowych lub obiektów małej architektury bez lokalizowania zabudowy. Nakazano zachować i chronić istniejącą wartościową zieleń wysoką i niską. Plan zalicza nieruchomość do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i dopuszcza lokalizowanie na całym obszarze m. in. błoni spacerowo-rekreacyjnych, placów zabaw, miejsc gier, wypoczynku, boisk sportowych, elementów małej architektury. Zdaniem pozwanego nie nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości powodów, co nie uzasadnia żądania pozwu na podstawie obowiązujących przepisów. Pozwany podniósł, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi integralną część (...). Zdaniem pozwanego powodowie zawarli umowę przedwstępną nabycia przedmiotowej nieruchomości jeszcze w czasie obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 roku, a cena nabycia świadczy o tym, iż świadomie nabyli oni teren zielony i fragment parku. Ponad to przy zawieraniu kolejnych umów sprzedaży nieruchomości jako przenoszącej jej własność okazano dokumenty z których wynikało, iż działka stanowi teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz że odmówiono wydania dla tej działki warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji budowlanej. Zdaniem pozwanego nie wystąpiła również po stronie powodów szkoda rodząca obowiązek odszkodowawczy. Jednocześnie pozwany podniósł, iż powodowie bezpodstawnie twierdzą, iż przed wejściem w życie planu miejscowego mieli możliwość i prawo swobodnego decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości, bowiem możliwość kształtowania przestrzeni w okresie bezplanowym podlegała rygorowi i procedurze określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, której powodowie nie uzyskali, a tym samym nieuzasadnione są twierdzenia, iż mieli nieograniczone możliwości inwestycyjne. Ponad to, zdaniem pozwanego, nieuzasadnione są twierdzenia powodów, iż nieruchomość po uchwaleniu planu miejscowego z uwagi na przeznaczenie została wyłączona z obrotu publicznoprawnego, bowiem podmioty prywatne również mogą realizować cel jakim jest przeznaczenie nieruchomości pod zieleń urządzonej. (odpowiedź na pozew k. 125-150 akt sprawy)

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2010 roku oddalono wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu, wskazując iż upływ terminów o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest konieczny do otwarcia drogi sądowej w sprawach takich jak niniejsza. (postanowienia k. 223, k. 258-262 akt sprawy)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymywały stanowisko zawarte w pozwie i odpowiedzi na pozew, przy czym strona powodowa pismem z dnia 29 października 2015 roku sprecyzowała żądanie pozwu wnosząc o zobowiązanie pozwanego do wykupu nieruchomości wskazanej w pozwie za cenę (...) złotych oraz do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie z uzupełnieniem ceny wykupu. Jednocześnie wniesiono o żądanie zapłaty odsetek w wysokości ustawowej od kwoty (...) złotych, to jest ceny wykupu, za okres od 5 listopada 2009 roku do dnia zapłaty. Ponad to w zakresie roszczenia ewentualnego powodowie sprecyzowali żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty(...)złoty z tytułu szkody poniesionej w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego przedmiotową nieruchomość wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. (pismo k. 1208-1208v akt sprawy)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodom A. C. i M. C. przysługuje prawo własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni (...) m<sup>((2))</sup>, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). (odpis kw k. 14-20 akt sprawy) Przedmiotowa nieruchomość jest działką o nieregularnym kształcie zbliżonym do trapezu. Znajduje się w obszarze P. P. im. J. P.. Jest płaska, nieogrodzona, rosną na niej drzewa, nie jest zabudowana, nie ma na niej żadnej infrastruktury. Jest fragmentem parku, który rozciąga się na północ i na zachód od działki. Po zachodniej stronie działki, na ogrodzonym terenie działki ewidencyjnej nr (...) znajdują się zabudowania 3 kondygnacyjne budynku biurowego, wraz z kompleksem parkingowym. Po stronie południowej działki

za ul. (...), w kierunku południowo-zachodnim rozciąga się kompleks ogródków działkowych. Dalej po południowej stronie ul. (...) i w kierunku południa usytuowane są zabudowania kompleksu osiedla mieszkaniowego m. in. (...) z budynkami (...) kondygnacyjnymi. Od strony ul. (...) oraz bliżej ul. (...), rozległy parterowy, na fragmencie piętrowy budynek – (...). Na wschód od działki nr (...), za ul. (...) znajduje się osiedle budynków wielorodzinnych, w tym wzdłuż ulicy posadowione są budynki (...) kondygnacyjne. (opinia biegłej M. M. k. 623 akt sprawy)

W dniu 30 grudnia 2003 roku pomiędzy spółką (...) spółka z o.o. z siedzibą we W. a M. C. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni (...) m<sup>((2))</sup>, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w obrębie (...) za cenę (...) złotych. (umowa k. 142-146 akt sprawy)

W dniu 21 grudnia 2004 roku powodowie M. C. i A. C. zawarli ze spółką (...) spółka z o.o. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni (...) m<sup>((2))</sup>, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w obrębie (...) za cenę (...) złotych, pod warunkiem, że Prezydent (...) nie wykona prawa pierwokupu przysługującego m. st. W.. W dniu 24 stycznia 2005 roku powodowie M. C. i A. C. i spółka (...) spółka z o.o. zawarli umowę przeniesienia własność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni (...) m<sup>((2))</sup>, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w obrębie (...) za cenę (...) złotych. (umowa k. 69-74 akt sprawy)

W dniu 4 października 2004 roku powód złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., działka nr (...), obręb (...). (wniosek k. 59-61 akt sprawy)

Dwukrotnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchylało decyzje Prezydenta (...) odmawiające ustalenia warunków zabudowy i sprawę przekazywało do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu decyzji z dnia 13 czerwca 2005 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, iż analiza przeprowadzona przez organ nie odpowiada przepisom, brak jest analizy tekstowej i graficznej, której wyniki stanowią załączniki do decyzji. Analiza winna wyznaczyć obszar w taki sposób aby ustalić rzeczywiste sąsiedztwo, opisać jego funkcję i formę i dopiero na tej podstawie dokonać oceny. W uzasadnieniu decyzji z dnia 27 marca 2006 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, iż w aktach sprawy brak jest dokumentacji potwierdzającej, że przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład parku. Nad to organ nie zebrał w sposób wyczerpujący materiału dowodowego, a brak dokumentacji dotyczącej parku, na którą organ powołał się w uzasadnieniu decyzji, uniemożliwia dokonanie oceny tego dowodu i ustalenie, czy może on stanowić podstawę wydania decyzji o warunkach zabudowy w sprawie planowanej inwestycji. (decyzje k. 62-67 akt sprawy)

W dniu 18 czerwca 2009 roku Rada (...) W. podjęła uchwałę (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...). Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr (...) z dnia (...) roku, poz. (...). Uchwała weszła w życie z dniem (...). Plan ten obejmuje nieruchomość powodów. (uchwała k. 22-58 akt sprawy)

Decyzją z dnia 7 września 2009 roku Prezydent (...) (...) umorzył postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, z uwagi na wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które obejmuje przedmiotową nieruchomość. (decyzja k. 68-68v akt sprawy)

Uchwałą nr 17 Rady Narodowej (...) z dnia 9 listopada 1988 roku w sprawie upamiętnienia historycznych zdarzeń i osób związanych z odzyskaniem niepodległości przez Polskę w 1918 roku nadano parkowi położonemu w granicach ulic: (...), Alei (...), ulic (...), (...) R. nazwę P. im. J. P.. (Dziennik Urzędowy (...))k. 134 akt sprawy)

Zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnego Zagospodarowania (...) zatwierdzonym Uchwałą Nr (...) przez Radę (...) w dniu 28 września 1992 roku dla nieruchomości położonej w obszarze (...) ustalono: utrzymanie terenów zieleni miejskiej, dopuszczenie lokalizacji obiektów stwarzających warunki dla użytkowników i mieszkańców strefy, centralnych funkcji miasta z zakresu wypoczynku biernego na terenach parkowych, uprawianie kwalifikowanego sportu oraz form rekreacji czynnej, funkcji wychowawczych i oświatowych, prezentację osiągnięć kultury rozrywki

oraz imprez masowych na terenach otwartych, dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych III stopnia, których program wiązały się z terenami zieleni, wykluczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowych, obiektów produkcyjnych oraz wszelkich obiektów i urządzeń uciążliwych. W strefie tej Plan dopuszcza realizację obiektów kubaturowych wyższych niż obiekty otaczające przy zastosowaniu wymogów specjalnych podanych w „warunkach szczególnych realizacji Palnu” nr 5. Obszar znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej – (...). Część obszaru znajduje się w pasie korytarza wymiany powietrza. (opinie biegłych k. 483 i 628-629 akt sprawy)

Zgodnie ze Studium (...) z dnia 10 października 2006 roku obszary określone symbolem ZP1, co dotyczy przedmiotowej nieruchomości, są to tereny zieleni urządzonej na którym ustalono ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej ( (...)) minimum 90% na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody oraz na terenach położonych w ich otulinach, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej ( (...)) minimum 70% na pozostałych terenach, z wyjątkiem terenów (...) i (...), dla których określa się minimum 80% (...), istniejących urządzonych terenów zieleni, na których wskaźnik (...) jest mniejszy niż 70%, gdzie dopuszcza się jego zachowanie bez możliwości pomniejszenia. Na terenach tych studium dopuszcza: modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m. in. na funkcje usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, grotty) oraz komunikacyjną (ścieżki, schody, mostki), urządzenia wodne (fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne, a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia. Zachowanie, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, przekształcenie ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Na obszarach korytarza wymiany powietrza ustala się następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza, zakaz lokalizowania zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza, obowiązek zagospodarowania obszaru w sposób sprzyjający wymianie powietrza, zagospodarowanie obszarów na warunkach określonych w studium. Zgodnie ze studium prawie cały obszar (...) znajduje się w zasięgu Systemu Przyrodniczego (...). (opinia biegłego k. 629-630 akt sprawy)

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...) zatwierdzonym Uchwałą Nr LVII/1706/2009 Rady(...) z 18 czerwca 2009 roku przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem (...). Plan ten ustala dla terenów zieleni urządzonej – (...): przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej, zieleń parkowa; przeznaczenie dopuszczalne – komunikacja piesza i rowerowa, usługi z zakresu gastronomii, sport, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie: nowych pawilonów parkowych z toaletami publicznymi do 8 m wysokości i rozpiętości do 30 m, jeden pawilon na wyznaczonej strefie na rysunku planu o  $400\text{ m}^{(2)}$  z tarasem o powierzchni  $400\text{ m}^{(2)}$  przykryty lekkimi zadaszeniami; lokalizacje budynków i obiektów o wysokich walorach architektonicznych min. 75% przeszklonych lub otwartych elewacji z wyłączeniem części wbudowanych w skarpe ziemną; dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia do  $20^{(o)}$ , a szklane do  $35^{(o)}$  oraz dachy pokryte zielenią o kształtach nieregularnych. Dla obszaru (...) ustala się przeznaczenie terenu Tereny zielone zgodnie z powyższymi wskazani. Dodatkowo w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania przestrzennego ustala się: powierzchnię biologicznie czynną min. 95%, zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem tarasów i ogródków kawiarnianych przy pawilonach parkowych, zakaz umieszczania reklam z wyłączeniem szyldów. Dopuszcza się ogrodzenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych parku jednym wspólnym ogrodzeniem. Ustala się zachowanie i kształtowanie: głównych alei parkowych, alejek i ścieżek parkowych, terenów zieleni, miejsc rekreacji i wypoczynku itp.; teren jest położony w całości w zasięgu terenów rekreacyjno-wypoczynkowych parku i w zasięgu terenów na organizowanie imprez masowych. Należy zachować i chronić już istniejący Park (...). (uchwała k. 22-58, opinie biegłych k. 483 i 628-629 akt sprawy)

Obecnie na przedmiotowej nieruchomości znajdują się różnego rodzaju gatunki drzew i krzewów również pochodzące z samosiewu, nie pielęgnowane, opanowane przez szkodliwe grzyby. Znajduje się posusz, drzewa złomy, wykroty i suche. Miejscami występuje liczne samoodnowienie. Na części działki drzewostan nie występuje, ta część jest porośnięta trawą. Teren nie zadrzewiony obejmuje obszar 1,2703 ha. (opinie k. 1084, 1136-1137 akt sprawy)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których wiarygodności jak i prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron, tym samym brak było podstaw do jej podważenia przez sąd.

Sąd ustalając stan faktyczny oparł się również na opiniach biegłych. Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2011 roku sąd na wniosek strony powodowej dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu planowania przestrzennego na okoliczność możliwości uzyskania przez powodów warunków zagospodarowania nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej lub usługowej przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na okoliczność, czy wejście w życie tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 18 czerwca 2009 roku ograniczyło możliwość korzystania z przedmiotowej nieruchomości i jej zagospodarowania przez powodów w porównaniu, ze stanem prawnym i faktycznym bezpośrednio poprzedzającym wejście w życie wyżej wymienionego planu. (postanowienie k. 446 akt sprawy)

W opinii z dnia 16 września 2011 roku biegły Z. G. wskazał, iż możliwe było uzyskanie przez powodów warunków zagospodarowania nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej lub usługowej przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia formalno-prawnego. Jednak biorąc pod uwagę, przyjętą strategię przestrzennego rozwoju miasta, wydanie warunków zagospodarowania nieruchomości na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej na terenach oznaczonych jako (...) w miejscowym planie ogólnym – (...) i jako (...) w Studium (...) zablokowałoby realizację założeń planistycznych gminy. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 18 czerwca 2009 roku nie zmieniło i tym samym nie ograniczyło możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości i jej zagospodarowania przez powodów w porównaniu ze stanem faktycznym. Od kilkudziesięciu lat funkcjonowały, na przedmiotowej nieruchomości, tereny zielone powiązane z ogólnodostępnymi funkcjami rekreacji i wypoczynku. Opracowania planistyczne przyjmowały istniejące funkcje w swoich opracowaniach i były akceptowane w uchwałach gminy. Natomiast w porównaniu ze stanem prawnym teoretycznie korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście w życie miejscowego planu (...) zostało ograniczone. Występująca każda istniejąca funkcja, w analizowanym obszarze – na etapie postępowania administracyjnego związanego z określeniem warunków zabudowy, mogła być wnioskowana o wydanie decyzji (...) na nieruchomości Nr (...), pomimo istniejącej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w uchwalonym Studium. (opinia k. 480-488 akt sprawy) W ustnych wyjaśnieniach do opinii, w związku ze zgłoszonymi zastrzeżeniami do opinii pisemnej biegłego przez obie strony, biegły wskazał, iż okres bezplanowy, to okres zmian prawnych w zakresie planowania przestrzennego i w tym okresie nie można traktować dotychczasowych funkcji nieruchomości, jak białe plamy. Jednocześnie biegły wskazał, iż plan z 2009 roku w stosunku do planu z 1992 roku nie zmienił przeznaczenia tej nieruchomości, zmieniły się ograniczenia w zakresie ogrodzenia, powierzchni biologicznie czynnej i wielkości obiektów. (protokół k. 523-526 akt sprawy)

Na wniosek strony powodowej sąd postanowieniem z dnia 28 marca 2012 roku dopuścił ponownie dowód z opinii biegłego z zakresu planowania przestrzennego na okoliczności jak w postanowieniu z dnia 10 czerwca 2011 roku przy uwzględnieniu uwag obu stron zgłoszonych do opinii biegłego Z. G.. (postanowienie k. 602 akt sprawy)

Biegła M. M. w opinii z listopada 2012 roku wskazała, iż na właściciela przedmiotowej działki ewidencyjną nr (...), zgodnie z miejscowym planem z 2009 roku, nałożono istotne ograniczenia warunkujące sposób użytkowania tej nieruchomości poprzez zakaz zabudowy, ogólną dostępność terenu P., wyznaczenie obszarów pod zielenią wysoką, przebieg projektowanej linii tramwajowej w południowej części działki, ustalenie przebiegu ważniejszych ścieżek przecinających teren działki. Na skutek uchwalenia planu, teren działki należy udostępnić bez ograniczeń społeczeństwu, a hipotetyczna powierzchnia zajęta przez usługi nie została wyznaczona na terenie działki nr (...). Zdaniem biegłej w sytuacji braku obowiązującego planu miejscowego, na złożony wniosek Inwestor powinien otrzymać warunki zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, odpowiednio do uwarunkowań wynikających z przepisów i otoczenia nieruchomości. Teren, na którym jest zlokalizowana działka położona przy ul. (...) – o statusie drogi publicznej, sąsiaduje pośrednio z działkami o zabudowie biurowej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenem parku, który nie był poddany ochronie prawnej. Zdaniem biegłej ogólna dostępność terenu działki, zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń oraz ustanowienie na terenie działki obszaru na imprezy masowe ograniczyło możliwość

korzystania z nieruchomości w porównaniu do możliwości z 2004 roku, to jest z daty wniosku o wydanie warunków zabudowy. W latach 2004-2009 działkę można było ogrodzić, a na jej terenie można było posadzić obiekty budowlane, o funkcji co najmniej usługowej. (opinia k. 621-638 akt sprawy) Zastrzeżenia do opinii wniosła strona pozwana, wskazując na status przedmiotowego gruntu od 1988 roku to jest parku, bezpodstawne pomijanie w opinii rangi studium uwarunkowań i kierunków zabudowy oraz bezpodstawne przyjęcie przez biegłą, iż nieuzasadniona była odmowa wydania decyzji o warunkach zabudowy. (pismo k. 655-657 akt sprawy) W opinii uzupełniającej biegła ustosunkowała się do zarzutów strony pozwanej, podnosząc iż przedmiotowy teren był parkiem przed uchwaleniem planu z 2009 roku, ale nie podlegał on ochronie prawnej zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z 2004 roku. Biegła również wskazała, że z porównania planu ogólnego z 1992 roku ze studium z 2006 roku wynika, iż niektóre tereny przeznaczone pod zieleń w 1992 roku zostały zabudowane, a skutkiem tego była zmiana uwarunkowań dla tego terenu wyrażona w studium z 2006 roku. Ponad to część terenów zieleni miejskiej – pas napowietrzający został w znacznym obszarze zabudowany. (opinia uzupełniająca k. 699-707 akt sprawy) Zastrzeżenia do opinii wniosła strona pozwana kwestionując ustalenia biegłej zawarte w opinii uzupełniającej. (pismo k 725-727 akt sprawy)

Na wniosek strony pozwanej na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013 roku sąd dopuścił dowód z konfrontacji biegłych na podstawie art. 272 kpc w związku z 289 kpc. W ocenie sądu brak było podstaw do przeprowadzenia konfrontacji biegłych, albowiem konfrontacja dotyczy świadków, wyjątkowo świadka i strony. Z tych względów sąd potraktował ten dowód jako ustne wyjaśnienia biegłych do opinii złożonych na piśmie. W toku wyjaśnień biegli potrzymali ustalenia zawarte w ich opiniach pisemnych, przy czym biegły Z. G. wskazał, iż nic nie zmieniło się w możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości po wprowadzeniu planu miejscowego w 2009 roku, natomiast biegła M. M., podtrzymując ustalenia zawarte w opinii pisemnej podała, iż uległy zmianie możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie biegli zgodnie wskazali, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji gdy nie obowiązuje na danym terenie plan ma charakter uznaniowy, jak również podali iż przedmiotowa nieruchomość przed uchwaleniem planu miejscowego nie była parkiem zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. (protokół k. 784-786 akt sprawy) Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na opiniach biegłych w takim zakresie w jakim ich ustalenia były zbieżne, w tym przede wszystkim co do ustaleń, jakie było przeznaczenie przedmiotowego gruntu i możliwości korzystania z niego zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi w poszczególnych okresach. Natomiast ustalenia biegłej M. M., w zakresie zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości i możliwości potencjalnego korzystania z niej w odniesieniu do okresu bezpośrednio przed wejściem planu miejscowego, co związane było jej zdaniem z możliwością uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, sąd pominął, albowiem jak biegła wyjaśniła na rozprawie decyzja o warunkach zabudowy ma charakter uznaniowy, tym samym brak było podstaw do przyjęcia, iż decyzja pozytywna zostałaby ostatecznie wydana. Ponad to biegła wydając opinię powoływała się między innymi na okoliczność, iż niektóre tereny przeznaczone pod zieleń w 1992 roku zostały zabudowane, a skutkiem tego była zmiana uwarunkowań dla tego terenu wyrażona w studium z 2006 roku, a część terenów zieleni miejskiej – pas napowietrzający został w znacznym obszarze zabudowany. To w ocenie sądu nie może uzasadniać stanowiska, że i w tym wypadku dla przedmiotowej nieruchomości do takich zmian organ wydający decyzję by wyraził zgodę.

Na wniosek strony powodowej, postanowieniem z dnia 24 grudnia 2013 roku sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu zagospodarowania na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na dzień bezpośrednio przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia wartości rynkowej nieruchomości po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (postanowienie k. 788 akt sprawy) Opinię zgodnie ze zleceniem sądu wydała biegła A. G.. (opinia i opinie uzupełniające, ustne wyjaśnienia do opinii k.840-902, k. 943-959, k.1030-1033) Opinia ta w ocenie sądu została wydana zgodnie z metodą przyjętą przy opracowywaniu tego rodzaju dokumentów, kompletna i jasna, a wszelkie zastrzeżenia zostały przez biegłą wyjaśnione w opinii uzupełniającej i w toku składania ustnych wyjaśnień do opinii, tym samym brak było podstaw do podważenia jej wartości dowodowej. Sąd pominął jednak dowód z tej opinii, albowiem był on nieprzydatny do rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu z uwagi na stwierdzenie przez sąd bezpodstawności założenia, iż na przedmiotowej nieruchomości przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego możliwe było

zagospodarowanie jej na cele usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z projektem załączonym przez stronę powodową do wniosków o wydanie warunków zabudowy.

Sąd postanowieniem z dnia 13 lutego 2015 roku, na wniosek strony pozwanej, dopuścił dowód z opinii biegłych geodety i do spraw leśnictwa. Opinia ta miała stanowić uzupełnienie ustaleń poczynionych przez biegłego do spraw wyceny nieruchomości w zakresie ewentualnych kosztów usunięcia z przedmiotowej nieruchomości drzewostanu celem zrealizowania inwestycji budowlanej zgodnie z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. Opinie w tej sprawie wydali biegli S. M. i A. S.. Sąd ustalając stan faktyczny oparł się na przedmiotowych opiniach jedynie w zakresie w jakim ustalają one obecny stan przedmiotowej nieruchomości. Stanu tego strony postępowania nie kwestionowały, a biegli jako specjaliści dokonali ustaleń zakresu i rodzaju zieleni znajdującej się na przedmiotowym terenie. W pozostałym zakresie dowód z tych opinii sąd również pominął, na tej samym co dowód powyżej omawiany. (opinie k. 1083-1086, 1136-11148, 1187-1190, 1192-1193, 1209-1211 akt sprawy)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo jako bezpodstawne podlegało oddaleniu w całości.

Powodowie żądanie pozwu oprali o treść przepisu art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym 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.

W ocenie sądu w oparciu o zebrane dowody w sprawie, jak i obowiązujące przepisy prawa jak również dotychczasowe orzecznictwo, nieuzasadnione były twierdzenia strony powodowej, iż wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania istotnie ograniczyło możliwość korzystania z przedmiotowej nieruchomości poprzez brak możliwości zabudowy przedmiotowej nieruchomości obiektami mieszkalno-usługowymi zgodnie z projektem załączonym do wniosku o wydanie warunków zabudowy. Zdaniem sądu sposób faktycznego korzystania z działki, jaki i potencjalna możliwość jej wykorzystania w czasie przed wejściem w życie planu zagospodarowania, jak i po uchwaleniu miejscowego planu, nie zmieniła się w takim zakresie w jakim wskazywała strona pozwana, co uzasadniałoby żądanie pozwu. Zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania (...) z 1992 roku, obowiązującym do dnia 31 sierpnia 2003 roku, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na obszarze oznaczonym symbolem (...) dla którego było przewidziane utrzymanie terenów zieleni miejskiej oraz lokalizowanie obiektów stwarzających warunki rekreacji dla użytkowników i mieszkańców i mieszkańców strefy centralnych funkcji miasta z zakresu wypoczynku biernego na terenach parkowych, uprawiania kwalifikowanego sportu oraz form rekreacji czynnej, funkcji wychowawczych i oświatowych, prezentacji osiągnięć kultury, rozrywki oraz imprez masowych na terenach otwartych. Plan dopuszczał lokalizowanie funkcji usługowych, których program wiązałby się z terenami zieleni. Wykluczał jednocześnie lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, obiektów produkcyjnych i wszelkich uciążliwych urządzeń. W Studium (...) (...) z dnia 10 października 2006 roku przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem (...), dla którego określono funkcję terenów zieleni urządzonej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego P. M. zatwierdzonym uchwałą z dnia 18 czerwca 2009 roku nieruchomość powodów znajduje się na terenie kwartału (...) przeznaczonego pod zielenią urządzonej, zielenią parkową. Dopuszcza się na tym terenie prowadzenie usług z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie pawilonów parkowych oraz urządzeń terenowych lub obiektów małej architektury bez lokalizowania zabudowy. Nakazuje się zachować i chronić istniejącą wartościową zielenią wysoką i niską. Plan ten zalicza teren ten do rekreacyjno-wypoczynkowego.

W wyroku z dnia 9 września 2015 roku Sąd Najwyższy w sprawie sygn. akt IV CSK 754/14 stwierdził, iż: „Brak planu zagospodarowania nie oznacza, że grunt nie ma konkretnego przeznaczenia. Drastyczna zmiana przeznaczenia nieruchomości przez samorząd jest podstawą dla jej właściciela lub użytkownika domagania się od gminy odkupu takiej działki.” W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał również, że „W



piśmiennictwie twierdzi się, że ocenę, czy nieruchomości może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Poglądy te znajdują wyraźne oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyrokach z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, z dnia 9 września 2009, V CSK 46/09, z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 i z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 nie łączy znaczenia analizowanego pojęcia tylko z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował.”

Ponad to w uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, iż „(...) Studium nie jest aktem prawa miejscowego, lecz ma istotne znaczenie dla prac planistycznych gminy, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 1 i 4 u.p.z.p.). Natomiast, co do decyzji o warunkach zabudowy, to nie mają one charakteru substytutu planu miejscowego, nie tworzą porządku prawnego, nie zmieniają sytuacji prawnej nieruchomości i nie regulują przeznaczenia terenu (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 lipca 2010 r., K 17/08, OTK-A 2010, Nr 6, poz. 61 i z dnia 20 grudnia 2007 r., P 37/06, OTK ZU 2007, nr 11/a, poz. 160). (...) Ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego i zgodnymi z nim poglądami doktryny, harmonizuje orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08 (Biuletyn SN 2009, nr 5) Sąd Najwyższy stwierdził, iż nie ma przeszkód do uwzględniania danych wynikających z poprzedniego planu i pomocniczego odwołania się niego, gdyż brak jest podstaw do przyjęcia, że dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości i charakter terenu ulegają automatycznej zmianie wraz z wygaśnięciem w 2003 r. mocy obowiązującej poprzedniego planu. Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12 (MoP 2015, nr 9) i rozwinął w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14). W tym drugim orzeczeniu Sąd Najwyższy odrzucił, jako błędne, podejście zrównujące sytuację, w której dany obszar nigdy nie był objęty planem miejscowym z sytuacją, w której uchwalony przed 1995 r. plan, przewidujący określone przeznaczenie danego terenu i jego zagospodarowania utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., a gmina nie uchwaliła przed tym dniem nowego planu, przez co doszło do tzw. luki planistycznej. W ocenie Sądu Najwyższego, także w takiej sytuacji należy badać, czy skutek wejścia nowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel doznał ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, zgodnym z dotychczasowym jej przeznaczeniem przewidzianym w poprzednim planie. Należy dodać, że skutkiem odmiennego założenia byłaby nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji uprawnionych, którym - co do zasady - przysługiwałyby roszczenia wtedy, gdy nowy plan bezpośrednio zastąpił poprzedni, a byłiby go pozbawieni wówczas, gdy gmina doprowadziła swych zaniechaniem do "luki planistycznej" (ta w stanie niniejszej sprawy trwała ponad 5 i pół roku).”

Stan faktyczny w powyższej sprawie jest odmienny niż niniejszej, natomiast z treści tego orzeczenia płynie istotna konkluzja z którą sąd w pełni podziela, iż ustalając czy doszło do istotnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, należy badać faktyczne z niej korzystanie, jak również potencjalne, ale przy respektowaniu dotychczasowego planu który przestał obowiązywać, jak i postanowień studium, pomimo tego iż pierwszy z tych aktów nie obowiązuje, a drugi nie stanowi źródła prawa. Okolicznością bezsporną jest, iż przedmiotowa nieruchomość do tej pory jest wykorzystywana jako teren zielony, nie ma na niej żadnych zabudowań ani urządzeń, porośnięta jest drzewami, krzewami i trawą. Natomiast co do potencjalnej możliwości jej wykorzystania to w ocenie sądu w świetle postanowień planu starego, jak i studium, również nie doszło do istotnych ograniczeń w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości wprowadzonych planem miejscowym.

Zdaniem powodów w świetle przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz faktyczny stan urbanistyczny wskazywały na możliwość wznoszenia na terenie nieruchomości obiektów budowlanych. Roszczenia swe powodowie opierają na przepisie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, którego jedyną przesłanką jest zmiana stanu prawnego – dopuszczalnego zakresu wykonywania prawa własności pomiędzy chwilą poprzedzającą wejście w życie planu miejscowego, a okresem jego obowiązywania. Z tym stwierdzeniem nie można się zgodzić. Z punktu widzenia strony powodowej istotną okolicznością jest fakt, iż przedmiotową nieruchomość nabyli w czasie kiedy Plan Ogólny z 1992 roku już nie obowiązywał. Jednakże mając na uwadze orzecznictwo Sądu Najwyższego, tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia, w szczególności w kontekście art. 140 kc. (wyrok SN z dnia 13 czerwca 2013 roku, sygn. akt IV CSK 680/12, wyrok SN z dnia 8 stycznia 2009 roku, sygn. akt I CNP 82/08) Jednocześnie nieuzasadnione są zdaniem sądu twierdzenia strony powodowej, iż niecelowe jest z punktu widzenia art. 36 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszenie się do dawniejszych stanów prawnych, nie mających zastosowania do treści uprawnień właścicielskich na dzień poprzedzający wejście aktualnego planu w życie. Prawdą jest, iż treść postanowień Studium (...), obejmujące przedmiotową nieruchomość, z dnia 10 października 2006 roku nie jest źródłem prawa miejscowego, nie wiąże właścicieli nieruchomości, nie kształtuje treści ich prawa własności, ani nie może stanowić podstawy ustalenia bądź odmowy ustalenia warunków zabudowy, ale okolicznością bezsporną jest iż dokument ten odzwierciedla kierunek opracowania planu zagospodarowania i bezpodstawne jest tym samym całkowite pomijanie treści tego dokumentu. (orzeczenie NSA sygn. II OSK 1250/08) To że studium nie ma walorów prawa obowiązującego nie oznacza, że nie ma żadnego znaczenia. Treść tego dokumentu potwierdza ciągłość co do przeznaczenia obszaru w którego skład wchodzi nieruchomość powodów. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące przy konstruowaniu planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym oczywistym jest, że muszą być przy planie uwzględnione, a ich nieuwzględnienie stanowi istotne naruszenie prawa.

Należy pamiętać, iż decyzja o warunkach zabudowy ma charakter uznaniowy, co potwierdzili w toku postępowania dowodowego powołani w mniejszej sprawie biegli architekci, a w przedmiotowej sprawie decyzja taka zgodnie z wnioskiem powodów nie została ostatecznie wydana. Organ odmawiał jej wydania powołując się przede wszystkim na dotychczasowe jej przeznaczenie wynikające z planu ogólnego, jak i studium, wskazując na parkowy jej charakter. Argumenty, iż inne nieruchomości pomimo statusu podobnego do przedmiotowego obszaru uzyskiwały możliwość zabudowy i organ zmieniał ich przeznaczenie nie uzasadniają przyjęcia, iż i w tym wypadku taka zmiana byłaby możliwa. Dopiero jej pozytywne dla powodów wydanie mogłoby świadczyć o zmianie sposobu korzystania zgodnie z przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem planu, poprzez możliwość zabudowy jej budynkami mieszkalno-usługowymi. Z tych względów brak było podstaw do przyjęcia, iż zostały spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie doszło bowiem w wyniku uchwalenia planu do istotnej zmiany w sposobie korzystania z nieruchomości, która była i mogła być wykorzystywana jako teren zielony z możliwością ograniczonej działalności usługowej i gastronomicznej zabudowy. Nieruchomość ta należała do obszaru terenu zielonego, zgodnie z przeznaczeniem w planie ogólnym, jak i studium i nadal nim pozostaje zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem.

Powodowie wskazywali, iż treść ograniczeń własności wynikająca z Planu Ogólnego Zagospodarowania z 1992 roku była odmienna, w ocenie powodów mniejsza, niż ograniczeń wprowadzonych przez miejscowy plan zagospodarowania z 2009 roku, bowiem Plan Ogólny z 1992 roku dopuszczał lokalizowanie na nieruchomości funkcji usługowych, umożliwiał ogrodzenie nieruchomości oraz realizację funkcji centralnych miasta. Z kolei plan zagospodarowania z 2008 roku zakazuje lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy – pawilonów parkowych czy urządzeń terenowych, tym samym na nieruchomości nie można lokalizować jakichkolwiek obiektów budowlanych. Powodowie podnosili, iż po wejściu w życie planu miejscowego nieruchomość nie może zostać zabudowana, ani zagospodarowana w jakikolwiek inny sposób, niż jako teren zielony, a w okresie 2004 -2009 potencjalnie mogła zostać wykorzystana na cele zlokalizowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zdaniem sądu, przyjmując, iż ograniczenia w zakresie możliwości ogrodzenia działki, zakresu wybudowania obiektów usługowych czy ustanowienia statusu parku podlegającego ochronie rzeczywiście są istotne, czego nie potwierdził biegły Z. G. w swojej opinii, to należy wskazać, iż strona powodowa nie wykazała, jaką szkodę w związku z

powyższym ograniczeniem to jest różnicą pomiędzy planem ogólnym a wprowadzeniem planu miejscowego poniosła. Teza dowodowa biegłego ds. szacowania nieruchomości ograniczała się do ustalenia wartości nieruchomości przy uwzględnieniu możliwości realizacji konkretnej inwestycji budowlanej objętej wnioskiem o warunki zabudowy.

Powodowie w toku postępowania podnosili również, iż wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało ograniczenie możliwości zbycia przedmiotowej nieruchomości na wolnym rynku. W tym miejscu należy jedynie wskazać, iż powodowie zdecydowali się na zakup przedmiotowej nieruchomości (umowa przedwstępna została zawarta 30 grudnia 2003 roku) w okresie gdy obowiązywał plan ogólny, który również ograniczał możliwość korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Jednak sami powodowie byli zainteresowani zakupem tej nieruchomości, pomimo tego że był to teren zielony z ograniczoną możliwością wykorzystania nieruchomości na cele budowlane.

Z tych wszystkich względów sąd orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo w całości jako bezpodstawne, brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, iż zachodzą przesłanki uzasadniające uwzględnienie żądania pozwu na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na marginesie należy jedynie podnieść, iż nagannym stanem było utrzymywanie przez pozwaną okresu bezplanowego w latach od 2004 do 2009 roku, w sytuacji gdy pozwana zdawała sobie sprawę z upływu terminu obowiązywania poprzedniego planu ogólnego. Opieszałość pozwanej jednostki samorządowej w tym wypadku doprowadziła do niedopuszczalnego i nieuzasadnionego stanu niepewności prawa.

O kosztach postępowania sąd orzekł w pkt II I III wyroku na podstawie art. 98 kpc i § 2 pkt 1 i 2 oraz 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z ustanowionego z urzędu, obciążając nimi w całości powoda, jako stronę przegrywającą proces. Ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocników pozwanej sąd przyjął ją na poziomie czterokrotności stawki minimalnej z uwagi na stopień skomplikowania przedmiotowej sprawy, wielość pism procesowych złożonych przez pełnomocników, obszerność postępowania dowodowego, konieczność ustosunkowywania się przez pełnomocników do kolejnych opinii biegłych, jak i czasookres trwania przedmiotowego procesu. Sąd zasądził również na rzecz strony pozwanej poniesione koszty wynagrodzenia za opinie biegłych. Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd orzekła jak w pkt IV wyroku.

Wnosząc zażalenie na postanowienie z dnia 28 kwietnia 2010 roku pozwany uiścił opłatę od zażalenia. (dowód opłaty k. 232v akt sprawy) Postanowieniem z dnia 3 listopada 2010 roku sąd odwoławczy oddalając zażalenie nie orzekł o kosztach postępowania zażaleniowego, tym samym brak było podstaw do rozliczenia tych kosztów w orzeczeniu kończącym.

***SSO Ewa Ligoń-Krawczyk***