Sygn. akt I C 824/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Bożena Jaskuła

Protokolant Ewa Rokicka

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko miastu s. W.

o zapłatę

I. ***oddala powództwo;***

II. ***zasądza od powoda na rzecz pozwanego 10.067,40 zł (dziesięć tysięcy sześćdziesiąt siedem 40/100 zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;***

III. ***nieuiszczone przez powoda koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.***

Sygn. akt: I C 824/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lipca 2015 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego miasta s. W. kwoty 20.540.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zawezwania do próby ugodowej, tj. od 8 marca 2014 r. Powód swoje roszczenie o zapłatę oparł na art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 t.j. – dalej: (...)). W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że na skutek uchwalenia w dniu 18 kwietnia 2013 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rejonu Placu (...) – część północna, zatwierdzonego uchwałą Rady (...) W. Nr (...), obejmującego nieruchomość, położoną w W. przy ul. (...), składającą się z działek oznaczonych numerami (...) z obrębu (...)o powierzchni 0,4403 ha, powód jako jej użytkownik wieczysty utracił możliwość skorzystania z tej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy zawartej w dniu 15 marca 1966 r. Skarb Państwa oddał Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomość o powierzchni 44 ary 3 metry kwadratowe, położoną w W. w rejonie ulicy (...) (...)(k. 22-25 kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. (...)). Zawarcie tej umowy poprzedziło wydanie w dniu 20 grudnia 1965 r. przez Prezydium Rady Narodowej (...) W. (...) decyzji

Nr (...) o ustanowieniu na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. prawa użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości w celu wybudowania na nim budynku wielomieszkaniowego (k. 26 –28 kserokopia decyzji). Teren nieruchomości był przewidziany pod budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze i był objęty lokalizacją szczegółową Nr (...)z dnia 20 lipca 1965 r. Obowiązujący wówczas plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał jako sposób korzystania z nieruchomości zabudowę budynkiem mieszkalnym.

Decyzją z dnia 3 kwietnia 1969 r. stwierdzono utratę ważności decyzji Nr (...) o lokalizacji szczegółowej. Decyzja z 3 kwietnia 1969 r. w toku kontroli instancyjnej została utrzymana decyzją Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 18 czerwca 1969 r. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że decyzja o lokalizacji szczegółowej utraciła ważność, gdyż uchwałą Nr (...) (...) W. inwestycja została przesunięta do grupy rezerwowej i w latach 1965-70 nie została zrealizowana. Teren również nie został umieszczony w projekcie planu dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej na obszarze (...) W. na lata 1971-75. Budowa bloku przy ul. (...) z uwagi na konieczność lokalizacji przedszkola, garaży i pozostawienie terenów zielonych wewnątrzblokowych uniemożliwia realizację budynku wysokiego (k. 141 – kserokopia decyzji).

Prezydium Rady Narodowej (...) W. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej decyzją z dnia 16 października 1972 r. Nr (...)uchyliło decyzję z dnia 20 grudnia 1965 r. w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Spółdzielni (k. 142 – kserokopia decyzji).

Pismem z dnia 21 lutego 1972 r. skierowanym do Prezydium Rady Narodowej (...) W. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) zrzekła się prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, wnosząc jednocześnie o wypłatę odszkodowania (k. 138 – 140 kserokopia pisma).

Pismem z dnia 6 lipca 1999 r. Spółdzielnia została wezwana do zawarcia umowy rozwiązującej umowę z dnia 15 marca 1966 r. o oddaniu w użytkowanie wieczyste (k.143-144 kserokopia pisma). Do zawarcia takiej umowy nie doszło (bezsporne).

W dniu 7 marca 2000 r. na wniosek Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) dla działek nr (...) została wydana decyzja nr (...) o warunkach zabudowy przewidująca częściową zabudowę tych działek budynkiem mieszkalnym z usługami i garażem podziemnym o powierzchni zabudowy 1410 $m^{(2)}$ i powierzchni użytkowej 7407 $m^{(2)}$ z terminem ważności do 31 marca 2002 r. (k. 30 -35 kserokopia decyzji). Podstawą do wydania tej decyzji był Plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy (...), zatwierdzony uchwałą Rady Dzielnicy nr (...)z dnia 9 lutego 1993 r (Dz. Urz. Nr 3 Województwa (...) z dnia 20 marca 1993 r.). Plan ten powstał jako uszczegółowienie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego (...) W., zatwierdzonego przez Radę (...) W. w dniu 28 września 1992 r. W planie Ogólnym przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze o funkcjach centralnych, oznaczonym C1 (k. 194- 218 opinia biegłego J. K.). W dniu 22 marca 2002 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) złożyła wniosek o przedłużenie terminu ważności decyzji o warunkach zabudowy do dnia 18 czerwca 2003 r. Burmistrz Gminy (...) odmówił przedłużenia, wydając w dniu 25 października 2002 r. decyzję nr (...) stwierdzającą wygaśnięcie z dniem 31 marca 2002 r. wspomnianej decyzji o warunkach zabudowy (k. 94- 95 kserokopia decyzji).

W dniu 9 lutego 2003 r. Rada Dzielnicy (...) przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr (...), oznaczając w nim przedmiotową nieruchomość jako „Skwer (...)" – teren zielony.

W dniu 1 lipca 2004 r., działając na wniosek mieszkańców, Rada (...) W., przewidując utrzymanie zieleni na terenie przedmiotowej nieruchomości i kontynuując uchwałę z 9 lutego 2003 r. dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr (...), uchwałą nr (...)r. nadała terenowi leżącemu wewnątrz kwartału zamkniętego budynkami przy ulicach (...) nazwę „Skwer (...)". Nazwany tak obszar zieleni obejmuje zarówno działkę ew. nr (...), jak i działki nr (...).

W dniu 24 listopada 2005 r., uchwałą nr (...)r. Zarząd Dzielnicy (...) wszczął procedurę projektu planu zagospodarowania dzielnicy (...) (obejmującego także przedmiotową nieruchomość).

W dniu 2 grudnia 2005 r. firma (...) wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wniosek ten ostatecznie został załatwiony odmownie decyzją Prezydenta (...) W. nr (...)z dnia 4 października 2012 r. (k. 36-39 kserokopia decyzji).

Na podstawie umowy zawartej w dniu 20 lipca 2006 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) przeniosła na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą przy ul. (...) w W. prawo użytkowania wieczystego działek nr (...), określając wartość tego prawa na 2.315.000 zł (k. 145-148 kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...)).

Uchwałą Nr (...)Rady (...) W. z dnia 10 października 2006 r. zostało przyjęte Studium (...). W dokumencie tym w rozdziale „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w tabeli 23 – Tereny zieleni urządzonej znajduje się pozycja „35. Skwer (...), ul. (...)(...)(opinia biegłego J. K.).

W dniu 14 września 2012 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) złożyła kolejny wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jednakże postepowanie to zostało zawieszone postanowieniem Zarządu Dzielnicy Ś. z dnia 30 października 2012 r. ze względu na trwające prace planistyczne. Postanowienie to zostało uchylone postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (...)z dnia 5 marca 2013 r. Decyzją Zarządu Dzielnicy Ś. z dnia 18 lipca 2013 r., Nr (...) postępowanie zainicjowane wnioskiem Spółdzielni z dnia 14 września 2012 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze i garażem podziemnym na działce ewidencyjnej nr (...) zostało umorzone (k. 149-150 kserokopia decyzji).

Uchwałą Nr (...)Rady (...) W. z dnia 18 kwietnia 2013 r. zatwierdzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) W. rejonu Placu (...) – część północna. Zgodnie z jego treścią dla działek o nr ew. (...) z obrębu(...), przewidziane jest kontynuowanie istniejącej formy faktycznego wykorzystania terenu, czyli jako zieleń urządzona i teren rekreacyjny.

W dniu 1 stycznia 2004 r. wygasły wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego i do dnia 18 kwietnia 2013 r. nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego procesu (okoliczność bezsporna).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Plac (...) – część północna z dnia 18 kwietnia 2013 r. był zgody w swojej treści ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. z 2006 r. Plan zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu nakazywał kontynuowanie dotychczasowego użytkowania terenu jako terenu zieleni urządzonej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy. Sąd uznał dowody z dokumentów za wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie została zakwestionowana przez strony, a ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu. Ponadto Sąd stan faktyczny ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu planowania przestrzennego J. K. (opinia pisemna - k. 194-218; ustna opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r. – k. 268-269). Opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje z zakresu planowania przestrzennego, a jej treść była rzetelna, precyzyjna i wzajemnie spójna. Dodatkowo opinia ta tworzyła logiczną całość z pozostałym materiałem dowodowym zebranym w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu, z uwagi na charakter zgłoszonego przez powoda roszczenia wystarczające było zasięgnięcie przez Sąd opinii biegłego posiadającego wiadomości specjalne z zakresu planowania przestrzennego, i mimo, że w postanowieniu dowodowym wymieniono dodatkową dziedzinę – urbanistykę, to ostatecznie złożona opinia okazała się wystarczająca. Z tych względów Sąd uznał ją za w pełni uzasadniony i wiarygodny materiał dowodowy, szczególnie w zakresie ustalenia, że sposób korzystania przez powoda z prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2013 r. nie uległ zmianie w stosunku do sposobu korzystania z tej nieruchomości w okresie poprzednich 49 lat. Sąd nie uwzględnił wniosku powoda, zgłoszonego dopiero po wpłynięciu opinii biegłego J. K., o powołanie innego biegłego, który będzie dysponował wiadomościami specjalnymi z zakresu urbanistyki, ponieważ z przyczyn podanych wyżej nie zachodziła potrzeba skorzystania z opinii biegłego w tym zakresie. Biegły J. K. rzeczywiście wykroczył poza

zakres zlecenia sporządzenia opinii wypowiadając się na temat zasadności opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zasadności niniejszego powództwa, jednakże nie dyskredytuje to złożonej przez niego opinii. Spór został przez Sąd rozstrzygnięty w oparciu o przepisy prawa, zaś złożona przez biegłego opinii w przydatnym dla Sądu zakresie służyła tylko do poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych.

Z uwagi na ustalenia poczynione na podstawie opinii biegłego J. K., dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości okazał się zbyteczny i dlatego stosowny wniosek powoda został oddalony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 UPiZP 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

W niniejszej sprawie powód, żądając odszkodowania oparł swoje roszczenie na braku możliwości korzystania z wymienionych w pozwie działek zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jakkolwiek zaznaczenia wymaga, że powód nie sprecyzował w pozwie z jakich działań planistycznych wywodzi swoje roszczenie, tj. nie wskazał planu zagospodarowania przestrzennego, z którego zmianą wiąże swoje roszczenie.

Mając na uwadze treść przywołanego wyżej przepisu, należało stwierdzić, że nie zostały spełnione w niniejszej sprawie przesłanki roszczenia o odszkodowanie za działki, których przeznaczenie pod teren zielony wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady (...) W. Nr (...) z dnia 18 kwietnia 2013 r.

Z ustalonego stanu faktycznego niezbicie wynika bowiem, że uchwalenie tego planu nie spowodowało niemożności korzystania przez powodową spółkę z działek o numerach (...) w sposób dotychczasowy i zgodny z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

Dla oceny spełnienia przesłanek materialnoprawnych roszczenia o odszkodowanie istotny jest sposób korzystania i przeznaczenie nieruchomości przed uchwaleniem planu, którego regulacje dalsze takie korzystanie i przeznaczenie uniemożliwiają. W niniejszej sprawie - jak wykazało postępowanie dowodowe – działki (...) mogą być nadal wykorzystywane w dotychczasowy sposób.

Pierwotne przeznaczenie ww. działek zostało określone w decyzji o lokalizacji szczegółowej Nr (...)z dnia 20 lipca 1965 r. Obowiązujący wówczas plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał jako sposób korzystania z nieruchomości zabudowę budynkiem mieszkalnym. Od 1966 r. do chwili obecnej działki nr (...) nie zostały zabudowane i były wykorzystywane jako tereny zielone. W latach 1966-2002 przedmiotowa nieruchomość stanowiła teren budowlany, czego dowodem było wydanie w dniu 7 marca 2000 r. decyzji o warunkach zabudowy. Podstawą do wydania tej decyzji był Plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy (...), zatwierdzony uchwałą Rady Dzielnicy nr (...)z dnia 9 lutego 1993 r (Dz. Urz. Nr 3 Województwa (...) z dnia 20 marca 1993 r.), który powstał jako uszczegółowienie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego (...) W., zatwierdzonego przez Radę (...) W. w dniu 28 września 1992 r. W planie Ogólnym przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze o funkcjach centralnych, oznaczonym C1. Po raz pierwszy informacja o braku możliwości zabudowania tych działek pojawiła się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr (...)zatwierdzonym przez Radę Dzielnicy Ś. w dniu 9 lutego 2003 r. Mimo, że do dnia 31 marca 2002 r. swoją ważność zachowywała decyzja o warunkach zabudowy z 7 marca 2000 r., to jednak w tym okresie użytkownik wieczysty działek (...) - Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) nie podjęła żadnych kroków w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, a przede wszystkim nie wystąpiła o pozwolenie na budowę ani nie zleciła wykonania prac projektowych. W okresie bezplanowym, który nastąpił po 31

grudnia 2003 r. użytkownik wieczysty również nie podejmował żadnych kroków inwestycyjnych. Przyjmując w 2006 r. Studium (...), władze Gminy (...) (poprzedniczki prawnej Gminy miasto stołeczne W.) zdecydowały się na rezygnację z możliwości inwestycyjnych wymienionych w poprzednich planach na rzecz utrzymania istniejącej zieleni miejskiej (opinia biegłego J. K.).

Określenie przeznaczenia nieruchomości może nastąpić wyłącznie w planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia nie mogła określać decyzja o warunkach zabudowy. Jednakże należy pamiętać, iż tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc z końcem 2003 r., nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia, w szczególności w kontekście art. 140 k.c. Gdy nie obowiązuje żaden plan sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości (tu: użytkownika wieczystego) w ramach uzyskiwanych decyzji i pozwoleń. Zgodnie a art. 4 ust. 1 UPiZP działania planistyczne gminy w przypadku braku planu miejscowego sprowadzają się jedynie do określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Na takim obszarze jednakże obowiązuje ogólny porządek planistyczny, unormowany wieloma ustawami szczególnymi. Poza sporem pozostaje fakt, iż dla działek nr (...), których dotyczy niniejsze postępowanie została wydana tylko jedna decyzja o warunkach zabudowy, która straciła ważność z dniem 31 marca 2002 r. Ani Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) ani powodowa spółka w odniesieniu do tych działek nie podejmowała czynności zmierzających do realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego, i nie ubiegały ani o stosowne decyzje, pozwolenia, ani też nie zlecały sporządzenia projektów architektonicznych. Żadne ich zachowania nie ujawniało planu korzystania z tych działek w zamierzony sposób. Powodowa spółka, uzasadniając swoje żądanie powołuje się na decyzję o warunkach zabudowy z 2000 r. nr (...), jednakże zaznaczenia wymaga, że jej moc obowiązująca trwała do 31 marca 2002 r. Po upływie ważności tej decyzji wydanie kolejnej decyzji z uwagi na uwarunkowania planistyczne nie było już możliwe.

Oceniając zasadność żądania wyartykułowanego w pozwie Sąd miał też na uwadze, iż powodowa Spółka jest następcą prawnym pierwotnego użytkownika wieczystego, czyli Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) przy ul (...), zatem nabywając w 2006 r. od tego podmiotu prawo użytkowania wieczystego – jakkolwiek weszła w jego sytuację prawną, to jednak bez możliwości zrealizowania celu jakim było budownictwo spółdzielcze. Zważyć bowiem należy, że realizacja zadania w postaci budowy mieszkań w ramach budownictwa spółdzielczego zasadniczo różni się od działalności deweloperskiej chociażby z uwagi na cel jaki przyświeca deweloperowi, mianowicie osiągnięcie zysku z prowadzonej działalności gospodarczej. W czasach, kiedy doszło do ustanowienia na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) prawa użytkowania wieczystego, planowanie przestrzenne podlegało innym regulacjom prawnym i uwarunkowaniom społecznym. Działalność spółdzielni budowlano-mieszkaniowych miała przede wszystkim na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zrzeszonych w tych spółdzielniach członków. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) po utracie ważności decyzji z 1965 r. o lokalizacji szczegółowej, zdając sobie sprawę, że nie będzie mogła wywiązać się z obowiązku wzniesienia budynku wielomieszkaniowego, w 1972 r. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego spornych działek. Dalsze działania planistyczne gminy mogły tylko utwierdzać ją w tym przekonaniu, zwłaszcza po odmowie przedłużenia ważności decyzji o warunkach zabudowy z 2000 r. Fakt, że powodowa Spółka stała się użytkownikiem wieczystym działek nr (...), na których nie ma możliwości zrealizowania inwestycji budowlanej – nie może automatycznie przesądzać o przysługiwaniu jej roszczenia o odszkodowanie uregulowanego w art. 36 ust. 1 pkt 1 UPiZP. Aby ocenić zasadność tego roszczenia rzeczą Sądu było przeanalizowanie całokształtu okoliczności, a więc sytuacji planistycznej od lat 60-tych, wydawanych decyzji administracyjnych, oświadczeń składanych przez użytkownika wieczystego, jego działań zmierzających do realizacji inwestycji. Analiza tych wszystkich okoliczności doprowadziła do wniosku, że sposób korzystania z działek nr (...) był utrwalony od lat 60-tych. Z uwagi na to, że pierwotny użytkownik wieczysty nie zrealizował celu w postaci wzniesienia budynku wielomieszkaniowego istniały podstawy do rozwiązania umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. W momencie nabycia przez powodowa Spółkę prawa użytkowania wieczystego, możliwość zabudowy działek została już wyłączona na mocy uchwały Rady (...) W. z dnia 9 lutego 2003 r., co w praktyce skutkowało zmianą przeznaczenia gruntu z budowlanego na obszar zieleni miejskiej – Skwer (...) objęty zakazem zabudowy (opinia biegłego J. K.).

Biegły J. K. w swojej opinii zawarł jednoznaczny wniosek, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady (...) W. z 18 kwietni 2013 r. nie wpłynął na możliwość korzystania przez powoda z prawa użytkowania wieczystego w dotychczasowy sposób. Plan ten w istocie zatwierdzał tylko dotychczasowy sposób użytkowania terenu wewnątrz kwartału ulic (...) (...), w tym działek ewidencyjnych nr (...). Obszar zieleni istniał tam co najmniej od 1965 r. co należy uznać za faktyczne wykorzystanie gruntu. Jak podkreślił w swojej opinii biegły J. K., od 1966 r. do 31 marca 2002 r., łącznie przez 36 lat, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) miała możliwość zabudowy działki ew. nr (...) budynkiem mieszkalnym, a nawet była do tego zobowiązana w umowie o użytkowaniu wieczystym. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz powodowej spółki, której głównym celem była komercjalizacja działek, nie może automatycznie rodzić roszczenia o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 UPiZP, bez wzięcia pod uwagę zaszłości, które były poddane analizie przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie.

Reasumując: Sąd uznał, że jeżeli jest możliwe kontynuowanie przez użytkownika wieczystego dotychczasowego faktycznego z działek nr (...) zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, co wynika z uchwały Nr(...)– roszczenie o odszkodowanie nie przysługuje. Użytkownik wieczysty nie może bowiem żądać odszkodowania od gminy, jeżeli przez lata pozostawała ona przeznaczona pod zieleń. W tej sytuacji niewłaściwe jest powoływanie się na przepis o zmianach uniemożliwiających korzystanie z tego prawa.

Za irrelewantny prawnie uznać należało podnoszony przez powoda argument dotyczący obowiązku zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w określonej stawce procentowej. Samo nabycie przez powodowa spółkę spornych działek z zamiarem prowadzenia działalności inwestycyjnej (budowlanej) – w ocenie Sądu było dość ryzykownym przedsięwzięciem gospodarczym, jednakże ryzyko jest immanentnie związane z prowadzeniem działalności przez podmioty gospodarcze i powodowa Spółka winna mieć tego świadomość. Poza tym należało zwrócić uwagę na to, iż powodowa spółka domagając się odszkodowania, wskazywała na niemożność zrealizowania inwestycji budowlanej na wymienionych w pozwie działkach, definiując w ten sposób swoją szkodę. Tymczasem wnosząc niniejszy pozew złożyła wniosek o całkowite zwolnienie jej od kosztów sądowych i powołała się na swoją złą sytuację finansową. Wobec powyższego rodzi się uzasadniona wątpliwość co do tego, czy spółka rzeczywiście mogła ponieść szkodę, skoro nie ma ona żadnych możliwości finansowych aby zrealizować zamierzoną inwestycję budowlaną.

Z tych wszystkich względów powództwo podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu znalazło oparcie w treści art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 – tekst jednolity).