

Sygn. akt I C 931/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Andrzej Kuryłek

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Stefanou

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2020 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **A. G., A. P., M. S. (1) i A. K.**

przeciwko (...) **W.**

o **zapłatę**

I. zasądza od (...) **W.** na rzecz:

a. **A. G.** kwotę 833 718 (osiemset trzydzieści trzy tysiące siedemset osiemnaście) złotych z odsetkami ustawowymi od 9 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;

b. **A. P.** kwotę 267 653 (dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy) złote z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

c. **M. S. (1)** kwotę 267 653 (dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy) złote z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

d. **A. K.** kwotę 98 161 (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto sześćdziesiąt jeden) złotych z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

III. ustala, iż powód **A. G.** wygrał proces w 93,34%, powódka **A. P.** wygrała proces w 47,69%, powód **M. S. (1)** wygrał proces w 47,69% i powód **A. K.** wygrał proces w 66,54% i pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sędzia Andrzej Kuryłek

Sygn. akt **IC 931/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 sierpnia 2013 r. skierowanym przeciwko (...) **W.**, powodowie **A. G., A. P., M. S. (1) i A. K.** wnieśli o zasądzenie od pozwanego odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio do przypadających im w roszczeniach udziałów, z tytułu szkody jaką ponieśli w związku ze zmianą przeznaczenia terenu, na którym położone są działki stanowiące uprzednio własność powodów, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę (...) **W.** w dniu 23 października 2008 roku uchwałą Nr (...), polegającej na istotnym obniżeniu wartości niezabudowanych

nieruchomości powodów położonych przy ul. (...)/P., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgi wieczyste o numerach (...), żądając na rzecz:

1. A. G. kwoty 893 200,00 zł (osiemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście) z ustawowymi odsetkami od 9 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty;
2. A. P. kwoty 561 200,00 zł (pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;
3. M. S. (1) kwoty 561 200,00 zł (pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;
4. A. K. kwoty 147 500,00 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy pięćset) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli ponadto o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstw procesowych według norm przepisanych. (pозew – k. 2-7).

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 grudnia 2013 roku pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż nie zgadza się ze stanowiskiem powodów, a to z uwagi na:

1. przedwczesne żądanie powodów A. P., M. S. (1) oraz A. K. z uwagi na niezłożenie wniosku o którym mowa w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. oraz nieuwzględnienie ww. wniosku powoda A. G. na mocy uchwały Zarządu Dzielnicy M. (...) W. nr (...) z dnia 6 lipca 2011 roku, w związku z czym strona powodowa błędnie upatruje źródła roszczenia na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.;
2. niewykazanie przez stronę powodową, iż korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, wskutek czego wartość nieruchomości uległa obniżeniu;
3. pominięcie okoliczności związanych z ochroną geologii i ekosystemu S.;
4. brak wykazania, iż strona powodowa złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości oraz aby taka decyzja została wydana w tzw. okresie bezplanowym oraz zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami;
5. przeprowadzenie analizy przesłanek uzasadniających powstanie roszczenia przez rzeczoznawcę majątkowego wyłącznie dla działki o numerze ewidencyjnym (...), gdyż bez znaczenia pozostaje fakt, iż w przeszłości działki stanowiły jedną nieruchomość, ponieważ obecnie są to trzy odrębne nieruchomości. (odpowiedź na pozew – k. 157-165)

Pismem procesowym z dnia 20 lutego 2014 roku powód podtrzymał powództwo i odniósł się do zarzutów podnosząc, że:

1. motywy odmowy przyznania odszkodowania za obniżenie wartości działki należącej uprzednio do powoda A. G. pozwalają założyć, że stanowisko pozwanego nie będzie inne w sprawie odszkodowania dla A. P., M. S. (1) i A. K.;
2. okoliczności związane z wprowadzonym nadzorem w zakresie ochrony geologicznej i ekosystemu nie miały wpływu na uzyskanie zezwolenia i opinii w przypadku budynków postawionych na graniczących działkach tzn. pod adresem ul. (...);

3. okoliczność, iż strona powodowa nie wystąpiła o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy nie ma znaczenia, jednakże według wiedzy powoda A. G. postępowania z wniosków o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy na tym terenie były zawieszane;

4. kwestionowanie przez pozwanego dołączonego do pozwu operatu szacunkowego powinno skutkować dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego sądowego, a analiza przesłanek uzasadniających powstanie roszczenia przeprowadzona w stosunku do wszystkich działek razem, ponieważ stanowiły jedną nieruchomość należącą do poprzedników prawnych powodów, jak również zostały sprzedane jednemu nabywcy stanowiąc faktycznie jedną nieruchomość. (pismo procesowe – k. 175-177)

Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2020 roku powodowie ograniczyli żądanie pozwu w ten sposób, że wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz:

1. A. G. kwoty 833 718,00 zł (osiemset trzydzieści trzy tysiące siedemset osiemnaście) z ustawowymi odsetkami od 9 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty;

2. A. P. kwoty 267 653,00 zł (dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;

3. M. S. (1) kwoty 267 653,00 zł (dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;

4. A. K. kwoty 98 161,00 zł (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto sześćdziesiąt jeden) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty

oraz o umorzenie postępowania w pozostałej części. Jednocześnie podtrzymali wszelkie wnioski dowodowe i twierdzenia zgłoszone w pozwie, tym samym podtrzymując wniosek o wydanie wyroku w odniesieniu do żądania zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości przedmiotowych nieruchomości, a więc w zakresie:

1. działki ewidencyjnej nr (...) z obręb (...) o pow. 1274 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

2. działki ewidencyjnej nr (...) z obręb (...) o pow. 818 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

3. działki ewidencyjnej nr (...) z obręb (...) o pow. 467 m⁽²⁾ oraz działki ewidencyjnej nr (...) z obręb (...) o pow. 133 m⁽²⁾, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...); (protokół – k. 900, pismo – k. 901-908)

Stanowisko pozwanego (...) W. nie uległo zmianie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. S. (2) nabył 21 lutego 1888 roku gospodarstwo rolne o powierzchni 8 400 m⁽²⁾ na terenie ówczesnej wsi S. (...), gdzie powstały budynki mieszkalne i gospodarskie, a bezpośrednio pod S. przebiegała wówczas ulica (...) o szerokości 3m. Przed rokiem 1939 gospodarstwo zostało włączone do obszaru (...) W.. Następnie przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W. (Dz.U. nr 50, poz. 279) i na podstawie art. 1 przeszła na własność (...) W., a następnie na mocy art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. nr 14, poz. 130) na własność Skarbu Państwa. (przesłuchanie powoda A. G. – k. 564-566, opinia biegłego – k. 234)

W 1952 roku zmarł M. S. (2), który do tego czasu nieprzerwanie prowadził gospodarstwo na przedmiotowym terenie. Po jego śmierci nieruchomość została podzielona pomiędzy spadkobierców, którzy nabyli przedmiotowe działki przez zasiedzenie własności nieruchomości. W drugiej połowie lat 70-tych nieruchomość została częściowo zajęta przez spółdzielnię (...). Pozostała część terenu została podzielona na cztery działki pośród spadkobierców, którzy w latach 1999-2007 odzyskali prawo własności do utraconych gruntów. (odpisy ksiąg wieczystych - k.18-29, przesłuchanie powoda A. G. – k. 564-566)

Powodowie są następcami prawnymi pierwszego właściciela nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/P.:

- powód A. G. był właścicielem nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o pow. 1274 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- powódka A. P. była właścicielką 1/2 udziału w nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o pow. 818 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- powód M. S. (1) był właścicielem 1/2 udziału w nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o pow. 818 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- powód A. K. był właścicielem udziału 1/4 w nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o pow. 467 m⁽²⁾ oraz o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o pow. 133 m⁽²⁾, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). (odpisy ksiąg wieczystych – k. 18-29)

Uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 28 września 1992 roku przyjęto Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (...) W. zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona była na obszarze „(...) mieszkaniowo-usługowe”. Plan umożliwiał wystąpienie o pozwolenie na budowę z licznymi zastrzeżeniami w przedmiocie ochrony S.. Zgodnie z ówczesnym planem, uwarunkowania i ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość przedstawiały się następująco:

1. „dla terenów koncentracji usług w rejonie dawnego Dworca (...) (tzw. (...)), wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona planem miejscowym (ust. Ogólne nr 4 pkt B-15) skoordynowanym z planem P. pod S.. Sposób zagospodarowania górnego tarasu i usytuowania zabudowy w rejonie sąsiadującym bezpośrednio z koroną skarpy musi być oparty na studiach widokowych większych fragmentów panoramy miasta”
2. „plan wskazuje na S. jako podlegającą nadzorowi architektonicznemu z uwagi na jej walory w krajobrazie miasta” - ust. Ogólne nr (...) pkt (...) (ustalenia Ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) z dnia 28 września 1992 roku – k.31-43)

Plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 roku przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 roku, rozpoczynając tym samym tzw. okres bezplanowy, który trwał do dnia 23 października 2008 roku, kiedy Uchwałą Rady (...) W. nr (...) przyjęto Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu P. – część I, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość została umiejscowiona na obszarze „(...) – teren rozwoju usług i rekreacji, o priorytetach dla usług i urządzeń sportowych, oraz usług uzupełniających (administracja, hotele, handel, gastronomia itd.)” co skutecznie uniemożliwiło wystąpienie o pozwolenie zabudowę, odmiennie do planu obowiązującego do 31 grudnia 2003 roku. W wyniku aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przeznaczenie terenu uległo zmianie i zgodnie z jego treścią dotyczącą rejonu P. przedmiotowy obszar położony jest:

1. „na terenie usług sportu oznaczonym symbolem (...)
2. na terenie alei pieszych; teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – samodzielny ciąg pieszy, oznaczonym symbolem (...)

3. na terenie ulic, teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna, oznaczonym symbolem (...) (...) (droga lokalna, gminna, ul (...))” (wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod S. – k. 64-92)

Zarówno w planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 roku, jak i w planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 23 października 2008 roku zawarto szczególne postanowienia dotyczące ochrony S.. (ustalenia Ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) – k.31-43, wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod S. – k. 64-92)

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, częściowo ogrodzona i zadrzewiona, niewykorzystywana gospodarczo, na działce nr ew. (...) znajduje się budynek (barak) o konstrukcji metalowo-drewnianej. Położona jest na obszarze na którym znajdują się budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz obecnie niezagospodarowany obszar dawnej Skoczni. (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. B. – k. 366-399)

W latach 2000-2002 pod inwestycje mieszkaniowe przeznaczono grunt o numerach ewidencyjnych (...), wskutek czego w bezpośrednim sąsiedztwie, po północnej stronie przedmiotowego terenu powstały budynki mieszkalne, przy ul (...). Określono wówczas, iż „łączna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonej nie może przekroczyć 30%”. (opinia biegłego z zakresu zagospodarowania przestrzennego J. K. (1) – k. 233-245, decyzja nr (...) – k. 253, decyzja nr (...) – k. 254)

W 2009 roku powodowie sprzedali przedmiotowe grunty jednemu nabywcy co zostało poświadczane aktami notarialnymi sporządzonymi w Kancelarii Notarialnej notariusza J. G. w W.:

- Rep. A nr (...): powód A. G. działający w imieniu powodów A. P. i M. S. (1) sprzedał M. D. i D. D. nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) za kwotę 350 000,00 zł tj. po 427,87 zł za metr kwadratowy;

- Rep. A nr (...): E. K. działający w imieniu K. K. i powoda A. K. sprzedał M. D. i D. D. nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) za kwotę 490 000 zł, z czego kwota 122 500,00 zł stanowiła udział powoda A. K. tj. po 816,00 zł za metr kwadratowy;

- Rep. A nr (...): powód A. G. sprzedał M. D. i D. D. o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) za kwotę 1 400 000,00 zł tj. po 1098,00 zł za metr kwadratowy. (akty notarialne – k. 98-113)

Wnioskiem z dnia 8 grudnia 2010 r. skierowanym do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (...) W. A. G. wniósł o zapłatę odszkodowania, na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za szkodę, którą poniósł wskutek wejścia w życie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu P.. (wniosek – k. 146-149)

Ze sporządzonego w dniu 30 stycznia 2010 roku na zlecenie powoda A. G. przez rzeczoznawcę majątkowego T. T. operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej według jej stanu po uchwaleniu planu miejscowego w kwocie 1 200 000 zł tj. po 941,92 zł/m² jest niższa niż wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego w kwocie 2 713 442 zł tj. po 2129,86 zł/m². (operat szacunkowy k. 114-130)

Uchwałą nr (...) Zarządu Dzielnicy M. (...) W. z dnia 6 lipca 2011 odmówił przyznania odszkodowania. (uchwała – k. 151)

Wartość rynkowa gruntu przedmiotowej nieruchomości tj. kompleksu działek jako całości, w świetle zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 roku i cen aktualnych na datę wyceny biegłego wynosi 5 194 649 zł, natomiast po uchwaleniu nowego planu w 2008 roku, wartość została oceniona na 3 432 957 zł. Biegły ocenił, iż „możliwości inwestycyjne kompleksu jako całości są korzystniejsze, aniżeli każdej z działek wchodzących w jego skład rozpatrywanej oddzielnie”.

(opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. Ż. – k. 623-696)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Dowody

z dokumentów – w przeważającej mierze decyzje administracyjne, korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale.

Ustalenia faktyczne w zakresie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości obejmującej przedmiotową nieruchomość, Sąd poczynił w oparciu o opinie i opinie uzupełniające biegłych ds. szacowania wartości nieruchomości J. B. i K. Ż.. W zakresie natomiast ustalenia istnienia możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy związanych z problematyką ochrony S., Sąd przychylił się do wniosków płynących z opinii sporządzonej przez biegłego J. K. (2).

Opinie zostały sporządzone przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe w oparciu o dane zawarte w aktach sprawy oraz zebrane we własnym zakresie, w tym szczególnie dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Opinie są rzeczowe oraz w sposób dokładny odpowiadały na zadane biegłemu pytania. Nie budzą zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii i sposobu motywowania. Dowody z opinii pozwoliły Sądowi ustalić czy zarzuty pozwanego są zasadne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778t.j.) – dalej u.p.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne przysługuje gminom, jako zadanie własne, a plan jest aktem powszechnie obowiązującego prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje w art. 36 i 37 szczególnie uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14).

Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., 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. Powołany w przytoczonym przepisie ust. 2 stanowi, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Artykuł 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14). Podsumowując, przepis artykułu 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą gminy zarówno w sytuacji, kiedy obniżenie wartości nieruchomości jest rezultatem utraty możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, jak i w sposób dotychczas dozwolony, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy nie jest zatem konieczne faktyczne korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem lub fakt wystąpienia o ustalenie warunków zabudowy, ale wystarczy ustalenie potencjalnej możliwości korzystania w sposób dotychczas przewidziany (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 stycznia 2014 r. I ACa 1002/13).

W tym miejscu trzeba wskazać, że nieruchomość powodów w chwili wejścia w życie zmiany planistycznej, wniesienia pozwu i jego doręczenia stronie pozwanej, obejmowała działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...), (...), (...) oraz (...). W toku procesu, umowami sprzedaży z dnia 21 lipca 2009 roku oraz z dnia 18 grudnia 2009 roku powodowie zbyli prawo własności wszystkich czterech nieruchomości.

Odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. przysługuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, którego dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2015 r. (II CSK 653/14), w powołanym przepisie chodzi o osoby będące właścicielami albo wieczystymi użytkownikami nieruchomości w dniu wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, które utrzymały ten status do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Innymi słowy, warunkiem skuteczności powództwa odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, jak i dniu wytoczenia powództwa oraz utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji. Sąd Najwyższy podkreślił, że za utrzymaniem tożsamości właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany z żądającym odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przemawiają względy systemowe, a zwłaszcza reguła, według której do wykładni nieróżniących się pod względem językowym pojęć funkcjonujących w ramach jednego przepisu powinny być stosowane takie same kryteria wykładni (zob. dotyczący wykładni art. 36 ust. 1 i 2 oraz 4 u.p.z.p. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lipca 2006 r., OSK 955/05) i podobna ochrona byłego właściciela albo wieczystego użytkownika przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych.

Natomiast jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy).

Na podstawie art. 37 ust. 1 i 3 wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Niewątpliwie z związku z uchwaleniem planu miejscowego powodowie jako właściciele nieruchomości nie mogli korzystać z tej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W lipcu i grudniu 2009 roku powodowie sprzedali nieruchomość, a następnie w 2010 roku powód A. G. zwrócił się do o przyznanie odszkodowania

w oparciu o treść art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Roszczenie o odszkodowanie powód zgłosił w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy ustalony plan zagospodarowania przestrzennego stał się obowiązujący, tj. od 23 października 2008 roku. Tym samym termin wskazany w art. 37 ust. 3 ustawy został przez powoda zachowany.

Jednakże pozwany podniósł zarzut przedwczesności powództwa z uwagi na niewyczerpanie drogi administracyjnej przez powodów A. P., M. S. (1) i A. K.. Należy zauważyć, iż określając legitymację procesową do wniesienia powództwa o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 roku, IV CSK 508/08, LEX nr 520034, stwierdził, że uprawnionym jest właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, który zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2. Rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. - stwierdził Sąd Najwyższy - jest zgodny z celem tego przepisu, a zawarte w art. 36 ust. 1 i 2, ust. 3 i 4 u.p.z.p. uprawnienia przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń, powstających dla właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w następstwie zmian planistycznych (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2016 r., IV CSK 778/15).

Odnosząc powyżej przedstawione uwagi do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, iż nie ulega wątpliwości, że na skutek zmiany uchwałą Rady (...) W. nr (...) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość powodów nie może być obecnie potencjalnie wykorzystywana na takie same cele w takim zakresie jak na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 r. Przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdecydowana większość terenu nieruchomości powodów przeznaczona była pod budownictwo mieszkaniowe. Natomiast po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego struktura ta uległa zmianie z uwagi na ochronę geologii i ekosystemu S..

Gdyby nawet Sąd podzielił zapatrywania strony pozwanej dotyczące ochrony S., to i tak nie miałoby to wpływu na wymiar i zaistnienie szkody. Należy zauważyć, iż dla działek sąsiednich tj. 30 i 31, gdzie od roku 2002 stoją 5-kondygnacyjne budynki mieszkalne, plan przewiduje funkcję F6.2 (...), który dopuszcza zabudowę jednorodzinną ekstensywną. Zgodnie z opinią biegłego ds. planowania zagospodarowania przestrzennego J. K. (1), „w praktyce zapis ten oznacza akceptację stanu na gruncie z 2008 roku i wprowadzenie tej zabudowy do aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Sąd podzieliła opinię biegłego co do faktu, iż „organ wydający ewentualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla badanej nieruchomości powinien był wziąć pod uwagę wszystkie istniejące i dostępne informacje o terenie (...), w tym także decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę dwóch apartamentowców przy ul. (...)” (opinia biegłego z zakresu zagospodarowania przestrzennego J. K. (1) – k. 233-245)

Zaznaczyć należy, że użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14). Wobec powyższego, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2015 r., II CSK 653/14).

Tym samym konieczne było ustalenie czy na skutek opisanej powyżej niemożności korzystania z części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów. Zmiana wartości nieruchomości, której właścicielami są powodowie, stanowi sporną okoliczność w niniejszej sprawie. Na gruncie niniejszej sprawy na powodach spoczywał zatem ciężar wykazania tej okoliczności (art. 6 k.c. i jego procesowy odpowiednik 232 k.p.c.). Powodowie sprostowali temu obowiązkowi. W oparciu o sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię biegłego sądowego (która została uznana za wiarygodną, prawidłową i przydatną dla rozstrzygnięcia z przyczyn przedstawionych przy ocenie materiału dowodowego) ustalono, że w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na zmianę przeznaczenia poszczególnych działek ewidencyjnych,

wartość nieruchomości uległa zmianie. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika ze zmian przeznaczenia części terenów oraz różnych wartości jednostkowych terenów dla tych przeznaczeń. Przede wszystkim, zmiana planu miejscowego w miejsce gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, przeznaczyła na tereny rekreacyjnej. Wartość terenów rekreacyjnych, a zwłaszcza terenów zieleni jest dużo niższa od wartości jednostkowej gruntów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe. Spowodowało to obniżenie wartości nieruchomości powodów. Łączne obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosło 1 761 692 zł.

Bez wątpienia zdarzeniem szkodzącym w niniejszej sprawie nastąpiło kiedy w dniu 23 października 2008 roku uchwałą Rady (...) W. nr (...) przyjęto Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu P.. Niezależnie od przyjętego rozwiązania, wydanie planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami zawartymi w planie z roku 1992 nie doprowadziłoby do powstania uszczerbku w majątku powodów, wobec czego przyjąć należy, iż źródłem szkody w sposób bezsprzeczny jest plan z 2008 roku.

Nie może również stanowić skutecznego zarzutu powoływanie się pozwanego na okoliczność, że właściciele nieruchomości i tak nie uzyskiliby prawa do budowy na pojedynczych działkach, z uwagi na niemożność pogodzenia korzystania z gruntu z planem zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, iż obaj biegli w zakresie szacowania wartości nieruchomości podtrzymują stanowisko pozwanego, iż działka nr (...) nie mogłaby być przeznaczona pod zabudowę, co potwierdzają również zeznania powoda. Sąd podziela pogląd przedstawiony przez biegłego, iż „z uwagi na fakt, że odmiennie możliwości inwestycyjne posiada przedmiot opinii rozpatrywany jako cały kompleks działek, a odmiennie każda z działek wchodząc w skład tego kompleksu analizowana pojedynczo, jako samodzielny przedmiot obrotu, wartość rynkowa przedmiotu opinii jako kompleksu nie jest sumą wartości każdej z działek wchodzących w jego skład”. (biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. Ż. – k. 623-696, opinia biegłego z zakresu zagospodarowania przestrzennego J. K. (1) – k. 233-245, przesłuchanie powoda A. G. – k. 564-566)

W ocenie Sądu pozostaje wysoce prawdopodobne, iż powodowie kierując się racjonalnością, rozporządzali by niniejszą nieruchomością wspólnie w przypadku gdyby nadal była ich własnością. Szczególnie wybudowanie domu lub budynku mieszkalnego jest logicznie uzasadnione i wykonalne wyłącznie uwzględniając teren wszystkich czterech działek. Mając na uwadze powyższe, powodowie sprzedali działki jednemu nabywcy.

Wobec zasadności roszczenia co do istoty kluczowym stało się ustalenie rozmiaru szkody i tym samym należnego powodom odszkodowania.

Sąd umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do (...) W. w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania w wysokości wyższej niż kwota odszkodowania obliczona przez biegłego K. Ż. wobec wniosku powodów o umorzenie postępowania w pozostałej części.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, Sąd uznał, że A. G., A. P., M. S. (1) i A. K. przysługuje na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647) odszkodowanie równe obniżeniu wartości przedmiotowej nieruchomości w kwocie 1 761 692 zł.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. i art. 455 k.c. Zgodnie z przepisem art. 37 ust. 9 u.p.z.p. wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej.

Sędzia Andrzej Kuryłek