

Sygn. akt II C 415/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Protokolant: Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017r. w R.

sprawy z powództwa S. J.

przeciwko Miastu J.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę **291.300 zł** (dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta złotych);
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę **677 zł** (sześćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu części kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od powoda z zasądzonego na jego rzecz roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R. kwotę **11.461,35 zł** (jedenaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych 35/100) tytułem części należnych kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R. kwotę **1.911,50 zł** (jeden tysiąc dziewięćset jedenaście złotych 50/100) tytułem części należnych kosztów sądowych.

SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Sygn akt II C 415/13

## UZASADNIENIE

Powód **S. J.** wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 976.380 zł tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną uchwaleniem przez Miasto J. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istotnie ograniczającego korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem tj na podstawie art. 36 ust 1 pkt ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

W uzasadnieniu podniósł, że jest właścicielem nieruchomości położonej w J. o łącznej powierzchni 1.62.73 ha opisanej w KW NR (...) obejmującej dz nr 621/32 , 756/32 , 764/ 32 593/28. Stosownie do postanowień planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta J. uchwalonego Uchwałą Nr LV /598/94 Rady Miejskiej w J. z dnia 21 maja 1994 r :

**dznr 621/32** znajdowała się w strefach oznaczonych jako **P - przemysłowo – usługowa oraz Z – zieleni.**

**dznr 764/32 i 765/32** (wydzielone z działki nr (...)) znajdowały się w strefach oznaczonych jako **P-przemysłowo – usługowa oraz Z – zieleni, IK –infrastruktury (...)**.

**dz nr 593/28** znajdowała się w strefach oznaczonych jako **Z – zieleni oraz IK –infrastruktury (...)**

Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego działek na działalność przemysłowo- usługową pozwalało właścicielowi na wykorzystanie terenu w celach zabudowy , przy zachowaniu wysokiego współczynnika intensywności zabudowy oraz dopuszczalnego zabudowania terenu w udziale 100%.

Powyższy plan utracił moc z dniem 1 stycznia 2004 r a na jego miejsce wprowadzony został w dniu 23 10 2007 r uchwałą Rady Miasta J. nr (...) z dnia 28 06 2007 r obowiązujący do dziś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego . Na mocy tej regulacji działki powoda utraciły pierwotne przeznaczenie bowiem zostały włączone do terenów **3ZR tj tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym**. Zmiana przeznaczenia terenu spowodowała znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości ograniczając zakres uprawnień właścicielskich powoda . Wyłączono możliwość zabudowy nieruchomości oraz korzystania z niej w celach gospodarczych , handlowych i przemysłowych.

Z regulacji prawnych wynikało , że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utracą swoją ważność z mocy prawa a w ich miejsce gminy zobowiązane są uchwalić nowe akty prawa miejscowego . Dopuszczenie przez pozwaną sytuacji w której nastąpiła utrata ciągłości zadań planistycznych gminy na przestrzeni kilku lat od 1 01 2004 r do 23 10 2007 r należy ocenić przez pryzmat zaniechania przez władzę lokalną wykonania nałożonych na nią obowiązków przez ustawodawcę . Niezasadnym byłoby zatem obciążanie właściciela nieruchomości konsekwencjami wynikającymi z naruszenia przez gminę zasady ciągłości planowania przestrzennego. Ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości polega na formalnej niedopuszczalności realizacji inwestycji lub działań które podczas obowiązywania poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego były dozwolone. Roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości gdy uchwalony lub zmieniony plan pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem .

Pozwane **Miasto J.** wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu . Powód nabył przedmiotową nieruchomość umową z dnia 15 02 1989 r na których znajdowały się ruiny budynku mieszkalnego jako grunt rolny . W rejestrze gruntów odnotowano w 1985 r rozbiórkę ze szkód górniczych budynku mieszkalnego na parceli 622/32 i dokonano korekty użytku B – tereny mieszkaniowe na użytki rolne . (...) produkcyjno – usługowa umożliwiała budowę obiektów przemysłowych i usługowych zaś strefa zieleni znajdowała się w częściach nieruchomości zajętych pod infrastrukturę a budowa była możliwa wyłącznie pod rygorem czystości ekologicznej. Po wygaśnięciu z dniem 31 12 2003 r planu z 1994 r o możliwości lokalizacji nowych obiektów orzekano w oparciu o art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . Właściciel mógł uzyskać decyzję o warunkach zabudowy na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” wyłącznie do działki nr (...) . Dla wydania decyzji należałoby poczynić uzgodnienia ze względu na bliskość cieku wodnego J. . Istotne znacznie miałby fakt , że most nad J. dający możliwość wjazdu na działkę powoda był w złym stanie technicznym ( zużycie 75%) z ograniczeniem nośności do 10 ton. W terenie położenia nieruchomości nie wybudowano drogi zbiorczej komunikującej teren należący do powoda. Drogę zbiorczą o długości 800 m i szerokości 20 m uznano za niewykonalną. Powód nie występował o wydanie decyzji o warunkach zabudowy , nie występował o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego nie składał wniosku do nowego planu . Plan uchwalony w 2007 r zgodny ze studium uwzględniał istniejące zainwestowanie, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy. Teren nieruchomości powoda nadal pozostaje pod wpływem eksploatacji górniczej co stanowiło przyczynę rozebrania budynku mieszkalnego w 1985 r. Uchwalenie planu z 2007 r nie ograniczyło powodowi możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym faktycznym przeznaczeniem . Teren nigdy nie nadawał się pod zabudowę z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych , bliskość cieku wodnego , ukształtowanie terenu ( różnica wysokości 7 m w północnej części działki (...)) bez przeprowadzenia kosztownych i nieracjonalnych technicznych zabiegów uzdatniających które byłyby niewłaściwe z uwagi na ochronę środowiska oraz brak drogi o odpowiednich parametrach. Istnieją więc w terenie okoliczności niezależne od zmiany planu które uniemożliwiały powodowi korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z poprzednio obowiązującym

planem . Zmiana planu nie spowodowała dla powoda żadnego ograniczenia z uwagi na uwarunkowania terenu i wynikające z niego ograniczenia . Działki powoda nie tworzą zwartego kompleksu , rozdzielone są drogą i starym korytem rzeki.

Działka nr (...) o pow 0.00.97 ha zajęta jest pod wydzieloną geodezyjnie komorę magistrali wodociągowej

Działka nr (...)/320 pow 0.37.92 ha zajęta jest na powierzchni 0.16.48 ha pod nowe koryto rzeki J. . Pozostała część działki jest zadrzewiona . Przez działkę przebiega linia wysokiego napięcia 110 KV która w obszarze ochronnym uniemożliwia zabudowę.

Dz nr 593/28 o pow 0.10.86 ha zajęta jest na powierzchni 0.04.09 ha przez wodę płynącą a na powierzchni 0.00 48 ha przez drogę gminną a pozostała część działki niemożliwa do zabudowy ze względu na kształt działki i odległość od rzeki J..

Dz nr 764/32 o pow 1.12.98 ha zajęta przez wodę stojącą ( stawy) na powierzchni 0.45.13 ha zadrzewienia oraz las na powierzchni 0.16.52 ha .

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

Powód jest właścicielem nieruchomości dz nr 621/32, 765/32, 764/32 593/28 o powierzchni 1.62.73 ha położonej w J. dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW NR (...).

Miejscowy Plan Ogólny Regulacyjnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta J. uchwalonego Uchwałą Nr LV /598/94 Rady Miejskiej w J. z dnia 21 maja 1994 r utracił moc 31 12 2003 r . Zgodnie z wypisem i wrysem Planu z 1994 r nieruchomość powoda znajdowała się w następujących strefach :

**dznr 621/32** znajdowała się w strefach oznaczonych jako **P - przemysłowo – usługowa oraz Z – zieleni.**

**dznr 764/32 i 765/32** (wydzielone z działki nr (...)) znajdowały się w strefach oznaczonych jako **P- przemysłowo – usługowa oraz Z – zieleni, IK –infrastruktury (...)** .

**dz nr 593/28** znajdowała się w strefach oznaczonych jako **Z – zieleni oraz IK –infrastruktury (...)** .

W planie oznaczono poszczególne strefy jako :

P – (...) : max intensywność zabudowy 2.0 , dopuszczalne zabudowanie terenu 100%. W strefie dopuszczalna była funkcja mieszkaniowa jako towarzysząca dominującej funkcji usługowej .

Z- (...) Z. z inwestycjami związanymi z terenami otwartymi , dopuszczalna zabudowa według indywidualnych projektów z rygiem czystości ekologicznej

(...) infrastruktury komunalnej :

- Funkcja dominująca : transport ( koleje , drogi , ulice , parkingi , stacje paliw, stacje obsługi samochodów obiekty inżynieryjne dla potrzeb transportu , kolejki linowo – krzeselkowe) uzbrojenie terenu oraz obiekty i urządzenia z nim związane.

-Nakaz – ochrony terenów o szczególnych wartościach przyrodniczych znajdujących się w zasięgu lub w sąsiedztwie strefy ; respektowanie przyjętych w planie szerokości pasm drogowych w liniach rozgraniczających

-Zakaz lokalizacji obiektów utrudniających transport drogowy i kolejowy

- Możliwości lokalizowania usługowych obiektów kubaturowych związanych bezpośrednio z obsługą transportową oraz obiektów usługowych rekreacyjno – widowiskowych tymczasowych np. wesołe miasteczko lub cyrk.

Możliwość zabudowy w strefie produkcyjno – usługowej oraz w strefie zieleni biegle z zakresu urbanistyki L. P. w sposób orientacyjny przedstawiła w opinii na mapach karta 449 i 450 .

Plan miejscowy z 1994 r dawał możliwość realizacji inwestycji w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu . Plan miejscowy był bowiem zbiorem przepisów wyznaczających zakres możliwości zagospodarowania terenu. Powód nie występował o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji ani o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .

Plan z 1994 r przewidywał możliwość realizacji drogi klasy Z ( zbiorcza) od strony wschodniej która umożliwiałaby dostęp do działek powoda. Miasto drogi nie wybudowało z uwagi na likwidację kopalni.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości powoda znajdują się 3 budynki mieszkalne jednorodzinne.

Powyższy plan utracił moc z dniem 31 12 2003 r a na jego miejsce wprowadzony został w dniu 23 10 2007 r uchwałą Rady Miasta J. nr (...) z dnia 28 06 2007 r obowiązujący do dziś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego . Plan ten został sporządzony zgodnie z zapisami studium czyli ustalił na nieruchomości powoda przeznaczenie – tereny rolne bez prawa zabudowy.

Stosownie do w/ w wymienionego planu zagospodarowania przestrzennego działki powoda znalazły się w następujących strefach :

- dz nr 621/32 : 3ZR tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym , część terenu leży w strefie technicznej sieci wodociągowej
- dz nr 764/32 i 765/32 znajdują się w strefie 3ZR tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym , część terenu leży w strefie technicznej sieci wodociągowej oraz linii elektroenergetycznej
- dz nr 593/28 to strefa 4ZR tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym , 3ZL ( tereny leśne) , 6 (...) tereny ulic i dróg publicznych

Wypis i wyrys wskazuje że ww tereny leżą w terenie górniczym KWK (...) – Z. „Ruch J.-M.. Teren jest więc nadal poddany wpływom eksploatacji górniczej .

Powód złożył wniosek o wypłatę odszkodowania w terminie określonym w art. 37 ust 3 ustawy z dnia 27 03 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie od 1 stycznia 2004 r do dnia wejścia w życie planu miejscowego z 2007 r miała miejsce tzw „luka planistyczna”. Powód nie wnioskował w tym czasie o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego , nie składał wniosków do planu miejscowego , nie uczestniczył w tworzeniu planu . Nie wystąpił również w tym okresie o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obecnie działki zagospodarowane są w następujący sposób:

Działka nr (...) o pow 0.00.97 ha zajęta jest pod wydzieloną geodezyjnie komorę magistrali wodociągowej .Działka porośnięta trawą.

Działka nr (...)/320 pow 0.37.92 ha zajęta jest od południa na powierzchni 0.16.48 ha pod nowe koryto rzeki J. . Działka jest zadrzewiona i porośnięta trawą. . Przez działkę przebiega linia wysokiego napięcia 110 KV . Na działce niewielka skarpa o wysokości ok. 1 m. Kształt działki w formie wielokąta .Teren nieogrodzony i niezagospodarowany.

Dz nr 593/28 o pow 0.10.86 ha zajęta jest na powierzchni 0.04.09 ha przez wodę płynącą a na powierzchni 0.00 48 ha przez drogę gminną.

Dz nr 764/32 o pow 1.12.98 ha zajęta przez wodę stojącą ( stawy) na powierzchni 0.45.13 ha zadrzewienia oraz las na powierzchni 0.16.52 ha .

Działki powoda nie stanowią spójnego terenu. Pomiędzy działkami (...) przebiega wąska działka niezabudowana stanowiąca dawne koryto rzeki. Pomiędzy działkami (...) przebiega ulica (...) z mostem na rzece J.. Wjazdy na wszystkie działki są nieurządzone . Otoczenie działek to tereny zielone , lasy , nieliczna rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna . Od północy staw. Dojazd do działek od głównej ulicy (...) przez ulicę (...) ( kilkaset metrów z licznymi zakrętami, wąskimi drogami o dużych spadkach terenu i dużą ilością wzniesień) i most na J..

Zmiana przeznaczenia terenu spowodowała znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości ograniczając zakres uprawnień właścicielskich powoda . Wyłączono możliwość zabudowy nieruchomości . Działki powoda utraciły pierwotne przeznaczenie bowiem zostały włączone do terenów 3ZR tj tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym. Z pewnością usytuowanie działek powoda w terenie w szczególności stare koryto J. , bliskość cieków wodnych , przewód wodociągowy , stawy , brak drogi , linia wysokiego napięcia , las a w szczególności regulacje prawne dot stref ochronnych czy oddalenia od zabudowy stanowiły podczas obowiązywania planu z 1994 r pewne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, jednak nie wykluczały i nie uniemożliwiały zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z poprzednio obowiązującego planu . W dacie obowiązywania planu z 1994 most na rzece J. z uwagi na stan techniczny miał ograniczoną nośność . Remont mostu wykonano w 2010 r.

Obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wskutek uchwalenia w 2007 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi **291.300 zł** . Teren działek powoda według planu z 1994 r posiadał różne przeznaczenie : jako produkcyjno- usługowe , jako tereny zieleni i częściowo pod drogi . Według planu z 2007 teren działek powoda posiada przeznaczenie w części jako tereny zieleni i w części tereny pod drogi. Wartość nieruchomości określona została poprzez wydzielenie części funkcjonalnych zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o : wydruk z KW NR (...) Sądu Rejonowego w Jastrzębiu Zdroju k 16-25, wypis i wyrys z planu ogólnego z dnia 20 09 1999 r karta 26-29 , wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 5 04 2013 r karta 30-33, oraz z 5 02 2014 r karta 70-73 , Uchwała Nr XII /124/2007 Rady Miasta J. z dnia 28 06 2007 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego karta 74-89 , Miejscowy plan ogólny z maja 1994 r karta 94 i następne, zeznania świadków B. M. k 237 , opinię biegłego urbanisty A. W. karta 284 -265 i 319-322 , wyjaśnienia biegłego A. W. , opinię biegłego urbanisty L. P. k 426-468 , opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. J. k 516-547 i wyjaśnienie opinii k 607 , opinia uzupełniająca k 595-601.

### **Sąd zważył :**

W myśl art. 36. ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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 odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Przepis ten ma zastosowanie w sytuacji, gdy w związku z utratą mocy planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości przez oznaczony czas nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego a uchwalony plan ograniczył możliwości korzystania przez właściciela z konstytucyjnego prawa własności i uprawnień wynikających z art. 140 kc. W stosunku do nieruchomości powoda plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał od 1 01 2004 r do 23 10 2007 r .

W ocenie Sądu postępowanie dowodowe wykazało , że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była istotna, uniemożliwiła powodowi korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem , a realna wartość działek powoda w sposób oczywisty uległa obniżeniu choć nie w takim stopniu jak zgłaszał w pozwie powód.

Z przepisu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. wynika, że znajdzie on zastosowanie wówczas, gdy korzystanie z nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą jest niemożliwe zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem ale również gdy jest niemożliwe zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości. Ustawodawca dokonuje rozróżnienia pojęcia przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego. Właściwym do oznaczenia przeznaczenia terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określenie natomiast sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić nie tylko w planie zagospodarowania przestrzennego ale również między innymi w decyzji o warunkach zabudowy. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczają ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Bezspornym było, że powód nie korzystał faktycznie z nieruchomości które stanowiły teren niezagospodarowany tak w 1994 r kiedy utracił moc poprzednio obowiązujący plan jak i w czasie luki planistycznej oraz w czasie wprowadzenia planu z 2007 r. Bezspornym było również, że powód nigdy nie występował o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Nie określił też w toku postępowania żadnych konkretnych planów co do sposobu zagospodarowania terenu, które miałyby być zniweczone przez uchwalenie nowego planu zagospodarowania w 2007 r,

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego który wielokrotnie podkreślał, że ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy uwzględnić 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 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. Dla oceny zasadności roszczenia konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona.

Niewątpliwie w wyniku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego w 2007 r powód utracił w stosunku do swoich parcel prawo zabudowy. Wcześniej obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego przewidywał strefę produkcyjno – usługową dla działek (...) ( oraz strefę zieleni) oraz produkcyjno – usługową i infrastruktury komunalnej i zieleni dla działek (...). Dz 593 /28 znajdowała się w strefie infrastruktury komunalnej i zieleni. Na terenach strefy produkcyjno - usługowej istniała możliwość budowy obiektów przemysłowych i usługowych. Natomiast zgodnie z przeznaczeniem tego terenu według planu zagospodarowania z 2007 r parcele powoda leżą częściowo w strefie zieleni a częściowo przeznaczone są pod drogi. Niewątpliwie w wyniku uchwalenia planu z 2007 r powód utracił możliwość zabudowy swojej nieruchomości. W aspekcie cywilnoprawnym prawo zabudowy jest pochodną prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 140 kc właściciel nieruchomości może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Prawo własności stanowi najszersze przedmiotowo (zawierające otwarty katalog uprawnień właścicielskich) i najsilniejsze prawo do rzeczy. Właściciel może czynić z rzeczą wszystko, z wyjątkiem tego, co jest zakazane. Do uprawnień właścicielskich należy również prawo zabudowy nieruchomości. Przepis art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy przewiduje roszczenie przysługujące właścicielowi nieruchomości gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia mu lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia go potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (tak wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051). 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. Art. 36 UPiZP 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.

Uwzględniając powyższy wywód Sąd przy wyrokowaniu nie wziął pod uwagę wniosków opinii biegłego urbanisty A. W. który przyjął, że na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości ale powód nie poniósł w związku z tym rzeczywistej szkody bowiem nie wykorzystywał faktycznie nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem wynikającym z planu z 1994 r., nie określił swoich zamiarów inwestycyjnych, nie wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Biegły ostatecznie stanął na stanowisku że nie da się jednoznacznie określić czy powód mógłby nieruchomość wykorzystywać pod zabudowę skoro nie podjął w tym kierunku żadnych konkretnych kroków a jego nieruchomość stanowi niezagospodarowany nieużytek. Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego urbanisty L. P. na okoliczność czy powód miał potencjalną możliwość realizacji inwestycji na terenie nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem w okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do 31 12 2003 r oraz po utracie ważności tego planu, czy istniały niezależne od zapisów planu przeszkody w zabudowaniu gruntu wynikające z uwarunkowań terenu i czy uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w 2007 r spowodowało ograniczenie lub uniemożliwienie inwestycji. Biegła porównała przeznaczenie nieruchomości według zapisów obu planów, przeanalizowała przeszkody i ograniczenia wynikające z uwarunkowania terenu, jego ukształtowania i zagospodarowania, w tym pozostawanie nieruchomości pod wpływem eksploatacji górniczej i doszła do wniosku, że po przeprowadzeniu na terenie nieruchomości powoda zabiegów technicznych uzdatniających istniała potencjalna możliwość zabudowy nieruchomości w strefie przemysłowo – usługowej. Poddawa w wątpliwość stanowisko pozwanego który w toku postępowania wykluczał możliwość zabudowy podczas gdy pozwany sam określił w planie miejscowym przeznaczenie części nieruchomości powoda właśnie pod funkcję przemysłowo – usługową. Opinia biegłej jest spójna, logiczna i fachowa. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. J. celem wyznaczania wartości nieruchomości powoda uwzględniającej przeznaczenie nieruchomości wynikające z planu ogólnego z maja 1994 oraz wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2007 r. Biegła opisała aktualny stan nieruchomości, przeznaczenie według obu planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniła stan nieruchomości, ich brak zagospodarowania, nieurządzony dojazd, rozczłonkowanie nieruchomości i znajdujące się na gruncie urządzenia stanowiące przeszkodę w zabudowie z uwagi na strefy ochronne. Biegła podkreślała że istniejące przeszkody powodują, że tylko część działki może być przeznaczona pod zabudowę. Lecz rzadko zdarza się aby działki miały możliwość zabudowy w 100%. To że przez działkę przechodzi np. linia wysokiego napięcia nie oznacza, że działka nie może być zabudowana. Kwestia sposobu zagospodarowania działki jest często uzależniona od wielu czynników w tym ilości pieniędzy jakie właściciel chce zainwestować, rodzaju zastosowanych materiałów, dokonania uzgodnień. Ustalając wartość nieruchomości biegła uwzględniła wszystkie możliwe ograniczenia które niewątpliwie miały wpływ na obniżenie wartości nieruchomości. Przy dobrym projekcie istniały realne szanse na zabudowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z dawnego planu. Zdaniem biegłej czasem przeszkody istniejące w gruncie mogą stać się w projekcie atutem. Przeznaczenie nieruchomości powoda w aktualnym planie pod tereny zielone wyklucza jakkolwiek możliwość zabudowy. Żadna z działek powoda nie ma obecnie możliwości zabudowy.

Sąd Okręgowy uznał, że na skutek uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego realna wartość spornych nieruchomości uległa obniżeniu, a poniesiona przez powoda szkoda ma charakter szkody rzeczywistej. Szkoda polega na obniżeniu się wartości nieruchomości i która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. W przedmiotowej sprawie z wyliczeń dokonanych przez biegłego wynika, że wartość nieruchomości po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obniżyła się o 291.300 zł w porównaniu do wartości przed jej zmianą. Wobec tego poniesiona przez powoda rzeczywista szkoda wyniosła właśnie 291.300 zł. Zdaniem Sądu, opinia biegłej A. J. jest wiarygodna. Została sporządzona z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę - biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia została sporządzona zgodnie z przepisami, była logiczna spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość. Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłego metodologia wyceny była prawidłowa. Jej wybór był racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania nieruchomości. Biegły wskazał dlaczego zastosował takie podejście. Biegła uwzględniła stan zagospodarowania nieruchomości (jej kształt, rodzaj nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, położenie), przeznaczenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, przeprowadziła analizę i charakterystykę rynku lokalnego (ceny rynkowe). Sąd uznał opinię biegłej za wiarygodną i na jej podstawie określił wartość odszkodowania.

Przy wyrokowaniu Sąd miał na względzie, że Gmina posiada uprawnienia do tak znacznego ograniczenia prawa własności, by korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się nawet niemożliwe. Jednak ustawodawca w art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidział roszczenia które mogą zrekompensować właścicielom nieruchomości ograniczenie ich praw. 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 ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawodawca przewidział w art. 36 UPiZP szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom.

Biorąc pod uwagę wyżej przytoczone okoliczności Sąd zasądził na rzecz powoda odszkodowanie jak w pkt 1 wyroku oddalając jego roszczenie w pozostałej części jako wygórowane.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 100 kpc.

Powód poniósł koszty procesu w wysokości 15.984 zł ( część opłaty sądowej 3.000 zł + koszty zastępstwa p[prawnego swego pełnomocnika 7.217 zł + zaliczki na poczet opinii 5.767,45 zł ) .

Pozwany poniósł koszty procesu w wysokości 7.817 zł ( koszty zastępstwa prawnego swego pełnomocnika 7.217 zł + zaliczki na opinie 600 zł )

Powód utrzymał się ze swym roszczeniem w 30 % .

Suma wszystkich kosztów poniesionych przez strony wyniosła 23.801 zł . Udział pozwanego w kosztach wyniósł więc 7.140 zł ( 23.801x 30% ) Skoro pozwany poniósł koszty 7.817 zł ( tj 677 zł ponad swój udział w kosztach ) to powód powinien zwrócić pozwanemu kwotę 677 zł . Tak orzeczono w pkt 3 wyroku.

W pkt 4 wyroku nakazano pobrać od powoda odpowiednio do jego udziału w kosztach na rzecz Skarbu Państwa z zasądzonych na jego rzecz roszczenia kwotę 11.4671,35 zł tytułem należnych kosztów sądowych.

Powód był zwolniony od kosztów sądowych ponad kwotę 3.000 zł. Opłata sądowa od kwoty 291.300 zł wynosiła 14.565 zł . Powód uiścił część opłaty 3.000 zł . Brakująca część opłaty to 11.565 zł . Skarb Państwa wydatkował tymczasowo na poczet zaliczek na opinie biegłych kwotę 1.807,85 zł . Celem rozliczenia zaliczek na koszty opinii



biegłych powód powinien więc wpłacić Skarbowi Państwa kwotę 1.265,85 zł a pozwany 542 zł stosowanie do swych udziałów odpowiednio 70 % i 30 % . W tym samym stosunku nakazano pobrać od stron brakującą część opłaty .

SSO Marta Kucharczyk – Gemza

## ZARZĄDZENIE

1 odnotować zwrot akt z uzasadnieniem

2 odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom obu stron

.