

Sygn. akt I C 2275/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Justyna Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2020 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. W.**

przeciwko **Gminie Miejskiej K. - Prezydentowi Miasta K.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda G. W. na rzecz strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwotę 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Sygn. akt I C 2275/19

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 września 2020 r.

**Powód G. W. w pozwie z dnia 16 grudnia 2019 r.** wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej K. kwoty 2.083.589 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu, powód podał, iż właścicielem nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest obecnie powód, zaś w przeszłości - J. K.. Dotychczasowy właściciel i powód zawarł umowę sprzedaży z dnia 24 stycznia 2018 r., następnie zaś umowę cesji z dnia 6 lutego 2018 r. poprzednik prawny powoda przeniósł na powoda swoje roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanej Gminy z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) uchwałą nr (...). Na ww. działce jest obecnie posadowiona budowla w formie wiaty oraz budynek gospodarczy, używane do produkcji i sprzedaży miodu. Nieruchomość wykorzystywano jako pasiekę, jednak zgodnie ze stanem prawnym sprzed wprowadzenia planu zagospodarowania przestrzennego możliwa była na niej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności. Nieruchomość przylega bezpośrednio do jednej z głównych ulic osiedla (...) - ul (...). Do czasu wejścia w życie uchwały nr (...) z dnia 1 marca 2017 r. przedmiotowa nieruchomość nie była objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec braku planu, obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K., zatwierdzone uchwałą nr (...) z dnia

16 kwietnia 2003 r., stosownie do którego tereny przedmiotowej nieruchomości przewidziane były jako tereny o funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności. W planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka utraciła w całości ww. przeznaczenie. Konsekwencją takiego stanu rzeczy stał się spadek wartości nieruchomości. Wg wyceny biegłego rzeczoznawcy z dnia 2013 r. wartość rynkowa nieruchomości wynosiła dla sposobu użytkowania w 2013 r. wynosiła 2.941.389 zł. Z opinii sporządzonej dnia 10 grudnia 2017 r. wynika, że szacunkowa wartość rynkowa przedmiotowej działki przy uwzględnieniu atrybutów i możliwości zagospodarowania terenu wynosi 857.800 zł. Poprzednik prawny powoda nie skorzystał z roszczeń z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp). Zdaniem powoda, na podstawie art. 36 ust. 3 ww. ustawy przysługuje powodowi roszczenie o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości w wysokości 2.083.589 zł.

**W odpowiedzi na pozew z dnia 9 marca 2020 r. (k. 160) pozwana Gmina Miejska K.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Pozwana wskazała, że faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości w rozumieniu art. 37 ust. 1 upzp odnosi się wyłącznie do stanu rzeczywiście w zakresie korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że nie można na okoliczność faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości uwzględniać projektów bądź planów dotyczących przyszłego, ewentualnego, niepewnego zagospodarowania nieruchomości. Skoro w okresie luki planistycznej powód nie dysponował nawet decyzją o warunkach zabudowy swojej działki, to brak jest podstaw do doszukiwania się innego przeznaczenia terenu niż rzeczywisty sposób jej wykorzystania, tj. niezabudowany teren zielony.

Pozwana zakwestionowała możliwość objęcia roszczenia z art. 36 ust. 3 upzp przedmiotem cesji wierzytelności. Zdaniem pozwanej, roszczenie z art. 36 ust. 3 upzp zgłosić może wyłącznie ten, kto był właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu, gdy plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące i zbył tę nieruchomość przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego albo jego zmiany. Zdaniem pozwanej, krąg podmiotów uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem z art. 36 ust. 3 upzp jest zamknięty, co wyłącza możliwość cesji uprawnienia do wystąpienia z roszczeniem na inne podmioty. Strona pozwana podniosła, że skoro J. K. przeniosła wierzytelność na cedenta za kwotę 1.000 zł, to na tyle oszacowała swoje roszczenie w stosunku do Gminy Miejskiej K. i taka właśnie kwota może stanowić żądanie pozwu.

Zdaniem pozwanej, nie ma znaczenie wskazywanie przez powoda przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w czasie do roku 2017 w oparciu o ustalenia dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta K.. Z faktu, że działka nie był objęta ustaleniami żadnego planu zagospodarowania przestrzennego po 1 stycznia 2003 r., a przed 28 marca 2017 r., nie jest możliwe odwoływanie do jej przeznaczenia w tym czasie, gdyż ustalenie przeznaczenia terenu następuje wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### **Bezsporne w sprawie było:**

W dniu 24 stycznia 2018 r. przed notariuszem M. I. zawarta została umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, Rep. (...), pomiędzy J. K. a powodem G. W., na mocy której J. K. sprzedała powodowi niezabudowaną nieruchomość utworzoną z działki nr (...), o powierzchni 0,1238 ha, położoną w K., obr. 4, jednostka ewidencyjna Ś., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę w kwocie 700.000 zł. Powód jest nadal właścicielem wskazanej nieruchomości.

W dniu 6 lutego 2018 r. zawarta została pomiędzy J. K. a powodem umowa cesji wierzytelności, na podstawie której J. K. przeniosła na powoda wierzytelność - roszczenie o odszkodowanie wobec Gminy Miejskiej K. z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 1 marca 2017 r., za cenę w kwocie 1.000 zł. Powód zobowiązał się nadto

do przekazania na rzecz J. K. kwoty równej 50 % kwoty uzyskanej od Gminy Miejskiej K. tytułem zapłaty ww. wierzytelności, pomniejszonej o cenę sprzedaży oraz uzasadnione koszty dochodzenia wierzytelności od dłużnika.

W dniu 13 marca 2017 r. uchwałą Rady Miasta K. nr (...) uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) (Dz. U. Województwa (...) z 2017 r., poz. 1843), którego zakresem objęta została ww. działka nr (...). Zgodnie z ww. planem, działka nr (...) znajduje się w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW.26, oraz na Terenie zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.14. Przed wejściem w życie ww. uchwały, działka nr (...) nie była objęta żadnym planem zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr (...) w dniu wejścia w życie ww. planu zagospodarowania przestrzennego była wykorzystywana jako pasieka, posadowiona była na niej budowla w formie wiaty oraz budynek gospodarczy, używane do produkcji i sprzedaży miodu.

Ani powód, ani poprzednia właścicielka, J. K., nie uzyskali decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu działki nr (...) przed dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...).

Wszelkie okoliczności faktyczne istotne dla sprawy były między stronami bezsporne, wobec czego Sąd pominął przeprowadzenie dowodu z dokumentów przedłożonych przez strony.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo, jako bezzasadne, podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 upzp, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Natomiast, zgodnie z art. 36 ust. 3 upzp, 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. 37 ust. 1 upzp stanowi, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, 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.

W ocenie Sadu, za prawidłowe należy uznać stanowisko strony powodowej, iż roszczenie z art. 36 ust. 3 upzp jest zbywalne. Co prawda, pozwani twierdzili, iż jest to roszczenie o charakterze ściśle osobistym, wobec czego dotychczasowa właścicielka przedmiotowej nieruchomości, J. K., nie mogła skutecznie dokonać przelewu na powoda wierzytelności z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w drodze umowy cesji zawartej z powodem dnia 6 lutego 2018 r., jednakże należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r., sygn. akt V CSK 452/09, zgodnie z którym uprawnienie właściciela lub użytkownika wieczystego do wniesienia powództwa o odszkodowanie na tej podstawie jest zbywalne. Co do zasady, prawa majątkowe są zbywalne, a Wyjątki od tej zasady wynikać mogą bądź z przepisu wyłączającego (ograniczającego) dopuszczalność przeniesienia prawa na inne osoby, bądź z właściwości danego prawa, przede wszystkim z jego ścisłego związku z podmiotem uprawnionym (uchwała Sądu Najwyższego z

dnia 27 marca 2001 r., sygn. akt III CZP 3/01). Zbywalność uprawnienia z art. 36 ust. 3 upzp nie jest ograniczona żadnym przepisem szczególnym, należy więc uznać, że nie stanowi wyjątku od powyższej zasady. Wobec powyższego, J. K. skutecznie przeniosła na powoda prawo do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem.

Zdaniem Sądu, należy przyznać rację stronie pozwanej, iż literalna wykładnia przepisów art. 37 ust. 1 upzp prowadzi do konkluzji, iż w przypadku, gdy przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał na danym terenie inny plan miejscowy, roszczenie z art. 36 ust. 3 obejmuje wyłącznie odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, stanowiące różnicę między jej wartością określoną przy

uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Zwrócić uwagę należy na odmiennosć pojęć "przeznaczenie terenu, obowiązującego przed zmianą planu" i " faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem", użytych przez ustawodawcę w art.

37 ust. 1 upzp. Pierwsze z tych pojęć odnosi się do sytuacji, gdy przed uchwaleniem aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na danym terenie obowiązywał inny plan, zaś drugie - do sytuacji gdy takiego planu wcześniej nie było. Powyższa wykładnia znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 lipca 2017 r., sygn. akt II OSK 2879/15, wskazał, że przez "faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości" należy rozumieć wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie potencjalne możliwości jej zagospodarowania. Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia

17 listopada 2017 r., sygn. akt II SA/G1 627/17, wskazał, że dla ustalenia faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości w rozumieniu art. 37 ust. 1 upzp nie ma znaczenia czy ewentualnie możliwe było jej inne wykorzystanie, w tym zabudowa w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, w sytuacji gdy do takiego innego zagospodarowania przed uchwaleniem planu nie doszło. W konsekwencji, wobec powszechnej akceptacji w orzecznictwie i doktrynie zasady pierwszeństwa wykładni językowej, zgodnie z którą inne metody wykładni (funkcjonalna, systemowa itd.) są stosowane dopiero w sytuacji, gdy wykładnia językowa nie pozwala na rozstrzygnięcie wątpliwości interpretacyjnych, zastosowane w art. 37 ust. 1 upzp pojęcie „faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości” należy rozumieć literalnie.

Przed uchwaleniem aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość nie była objęta innym planem zagospodarowania przestrzennego. Bezsporna jest w sprawie okoliczność, iż przedmiotowa nieruchomość przed uchwaleniem aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego była faktycznie wykorzystywana jako pasieka. Powód, ani poprzednia właścicielka nieruchomości, nie prowadzili na niej prac budowlanych ani nie uzyskali nawet decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, wobec czego możliwość wykorzystania nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności była czysto hipotetyczna. Co do zasady, o przeznaczeniu danej nieruchomości decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie oznacza to jednak, że w braku takiego planu, nieruchomość może zostać zagospodarowana w dowolny sposób. Nie można również zgodzić się z argumentem powoda, iż „wobec braku planu zagospodarowania obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzone uchwałą nr (...) z dnia 16 kwietnia 2003 r”, gdyż Studium stanowi jedynie wytyczne wg których sporządza się, zgodnie z art. 15 ust. 1 upzp, plan zagospodarowania przestrzennego, nie może go jednak w żadnym wypadku zastępować. Nieobowiązywanie miejscowego planu w okresie tzw. luki planistycznej nie oznacza, że sposób korzystania z nieruchomości jest w tym czasie niczym nieograniczony (takie stanowisko wyraził np. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn. akt I ACa 379/19). W sytuacji luki planistycznej, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa decyzja o warunkach zabudowy (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt V CSK 117/16). Wobec nieuzyskania przez powoda takiej decyzji, nie można uznać, że faktyczny sposób wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego obejmował budownictwo wielorodzinnej o dużej intensywności.

W konsekwencji, nie może być mowy o utracie możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości w powyższy sposób w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...).

Wobec powyższego, należy uznać, że powód nie wykazał, aby w wyniku uchwalenia

ww. planu zagospodarowania przestrzennego doszło do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji, powództwo należało oddalić w całości, o czym Sąd orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II sentencji na zasadzie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c, obciążając nimi, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, w całości powoda. Na koszty te po stronie pozwanej w kwocie 15.000 złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika powoda, będącego radcą prawnym, w kwocie 15.000 zł, zgodnie z § 2 pkt 8 i 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).