

Sygn. akt I C 939/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR del. do SO Agnieszka Staszak

Protokolant: p.o. stażysty Karolina Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2015r. w Poznaniu

sprawy

z powództwa:

(...) Spółka z o.o.

przeciwko:

Miastu P.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/SSR del. do SO Agnieszka Staszak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 marca 2014 r. powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Miasta P. kwoty 10.229.353 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Uzasadniając swoje żądanie powódka podniosła, iż od dnia 3 stycznia 2007r. do dnia dzisiejszego jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu do 23 listopada 2011 r. prowadził księgę wieczystą nr (...). Pierwotnie nieruchomość ta składała się z działki ewidencyjnej nr (...), z której w wyniku podziału powstały działki (...), natomiast w następstwie podziału działki nr (...) powstały działki (...). Powódka podniosła, że plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący do dnia 31 grudnia 2003 r. dla przedmiotowej nieruchomości przewidywał zabudowę śródmiejską mieszkalno - usługową i usługową ogólnomiejską w rejonie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Uchwałą Rady Miasta P. z dnia 7 lipca 2009 r. ustanowiono nowy plan zagospodarowania przestrzennego, który objął m.in. nieruchomość powódki i zakłada przeznaczenie działek (...) pod drogi publiczne. Działki te przeszły z mocy prawa na własność pozwanego na podstawie decyzji z dnia 28 stycznia 2011 r., która stała się ostateczna 29 marca 2011 r. W ocenie powódki, na skutek wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość wskazanych działek uległa obniżeniu. Powódka powołała się przy tym na art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym, jeżeli w związku z

uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel zbywa tę nieruchomość, może żądać odszkodowania od gminy. Powódka podkreśliła, że za zbycie nieruchomości powinno być uznane przeniesienie jej własności na podstawie decyzji z 28 stycznia 2011 r. Na wypadek uznania, że przeniesienie nieruchomości z mocy prawa nie stanowi jej zbycia, powódka podstawy prawnej swojego roszczenia upatrywała w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje dla właściciela działki odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości związanej z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (k. 1-8).

W odpowiedzi na pozew (k. 127-130) pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pozwany zauważył, że zakresem art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym objęte są tylko przeniesienie własności lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie odpłatnych czynności prawnych. W niniejszej sprawie natomiast przedmiotowe działki stały się własnością pozwanego ex lege z dniem, w którym stała się ostateczna decyzja podziałowa z dnia 28 stycznia 2011 r. Na potwierdzenie tego stanowiska pozwany przywołał wyrok Sądu Najwyższego (z 11 marca 2011 r., II CSK 321/10) oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego (z 10 października 2013 r., II OSK 1076/12). Zdaniem pozwanego, roszczenie powódki nie znajduje oparcia również w art. 36 ust. 1 pkt 1 przywołanej ustawy. Roszczenia z art. 36 u.p.z.p. nie obejmują swym zakresem zmian sytuacji prawnej nieruchomości powstałych w wyniku utraty mocy obowiązującej planów miejscowych tzw. ogólnych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r. Miejscowy plan uchwalony w roku 1994, obowiązujący do 2007 r., był planem o charakterze ogólnym, sporządzonym według innych zasad niż plany aktualnie obowiązujące. Mimo, iż przewidywał dla przedmiotowej nieruchomości zabudowę śródmiejską mieszkalno-usługową i usługową ogólnomiejską w rejonie osiedli wielorodzinnych, nie wynika z niego, że przeznaczenie takie miały działki (...). Pozwany zauważył również, że powód kupił nieruchomość w czasie, gdy nie obowiązywał dla niej plan miejscowy, ani nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, wobec czego powinno go obciążać ryzyko związane ze zmianą przeznaczenia gruntów.

Sąd ustalił, co następuje .

Dnia 3 stycznia 2007 r. powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. nabyła własność nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona była księga wieczysta (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (k. 26-31).

W dacie nabycia przez powódkę prawa własności tejże nieruchomości nie obowiązywał dla niej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Poprzedni plan, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 r., obowiązujący do końca 2003 r., przeznaczał tę nieruchomość pod zabudowę śródmiejską mieszkalno-usługową i usługową ogólnomiejską w rejonie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych.

Uchwałą z dnia 7 lipca 2009 r. (...) Rada Miasta P. ustaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Opisana na wstępie nieruchomości powódki została objęta częścią B planu - (...) i została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren dróg klasy zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren dróg klasy dojazdowej i teren dróg klasy lokalnej. Przedmiotowa uchwała weszła w życie z dniem 26 października 2009 r.

W planie tym:

- działka nr (...) położona jest na obszarze przeznaczonym pod tereny dróg publicznych – droga klasy lokalnej – trasa tramwajowa,
- działka nr (...) położona jest na obszarze przeznaczonym pod tereny dróg publicznych – droga klasy zbiorczej,
- działka nr (...) położona jest na obszarze przeznaczonym pod tereny dróg publicznych – droga klasy dojazdowej.

Okoliczności bezsporne, a nadto wynikające z powołanych aktów prawa miejscowego.

Decyzją z dnia 16 października 2009 r. dokonano podziału działki nr (...) na działki o numerach ewidencyjnych: (...) i (...). Decyzją z dnia 28 stycznia 2011 r. działka nr (...) została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych: (...) i (...). Decyzja ta stała się ostateczna dnia 29 marca 2011 r.

Dowody: decyzja z 16.10.2009 r. (k. 24-25), decyzja z 28.01.2011 r. (k. 22-23).

Pismem z dnia 21 marca 2012 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 3.099.050 zł w związku z utratą wartości przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: wezwanie (k. 20-20v).

Przed tutejszym sądem prowadzone były między tymi samymi stronami dwie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. o zapłatę odszkodowania za utratę wartości m.in. działek nr (...) powstałych na skutek podziału działki (...) (sygn. akt I C 1190/11, I C 1778/12).

Powództwa w tychże sprawach zostały prawomocnie oddalone.

Okoliczności bezsporne.

Dnia 1 września 2014 r. Starosta (...) wydał decyzję ustalającą odszkodowanie w kwocie 3.859.585 zł na rzecz (...) Sp. z o.o. w P. stanowiącej należność za nieruchomość składającą się z działek (...) wydzieloną pod drogę, przejętą na rzecz Miasta P.. Wysokość odszkodowania została ustalona w oparciu o operat szacunkowy A. S. z dnia 2 czerwca 2014 r. sporządzony według stanu na dzień 28 stycznia 2011 r.

Dowody: decyzja z 1.09.2014 r. wraz z uzasadnieniem (k.214-216v), operat szacunkowy (k. 35-76).

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny między stronami, a nadto ustalony został na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznane zostały przez sąd za wiarygodne.

Oddaleniu podlegał wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości, albowiem powództwo podlegało oddaleniu już z przyczyn podniesionych w dalszej części uzasadnienia.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo okazało się bezzasadne.

W pierwszej kolejności jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka wskazała art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), zgodnie z którym, 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.

Z powyższego wynika, że podstawowym warunkiem skutecznego wywodzenia roszczenia ze wspomnianego artykułu jest zbycie nieruchomości. Ustawodawca nie wyjaśnia jednocześnie co należy rozumieć pod pojęciem „zbycie”. Mając na uwadze wykładnię systemową wskazać trzeba, iż definicję legalną tego pojęcia zawiera art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), zgodnie z którym przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że przepis ten został dodany tą samą ustawą nowelizującą (z dnia 28 listopada 2003 r.), która zmieniła brzmienie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwotnie w przepisie tym posłużono się słowem „sprzedaż”. Dostrzegając jednak wąskie zastosowanie art. 36 ust. 3 ustawy jedynie do typowych czynności sprzedaży,

ustawodawca poszerzył katalog zdarzeń prawnych objętych regulacją tego przepisu i mocą nowelizacji powyższej ustawy obowiązującej od dnia 22 września 2004 r., pojęcie "sprzedaży" zastąpił szerszym zakresowo pojęciem "zbycie". Uzasadniony jest zatem wniosek, że zmiana treści art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestany i dodanie do ustawy o gospodarce nieruchomościami legalnej definicji zbycia nieruchomości, w jednym czasie i w jednej ustawie nowelizującej, nie jest przypadkowe. Intencją ustawodawcy, choć niewyraźną *expressis verbis*, było zatem skorelowanie tych dwóch zapisów, unormowań, zawartych zresztą w ustawach bliskich sobie tematycznie (por. wyrok NSA z 17.07.2008 r., II OSK 877/07, wyrok SN z 11.03.2011 r., II CSK 321/10).

Przytoczona powyżej definicja kładzie nacisk na czynność prawną jako źródło przeniesienia własności lub prawa użytkowania wieczystego. Do ważności każdej czynności prawnej konieczne jest natomiast złożenie przynajmniej jednego oświadczenia woli. W grę wchodzić więc będzie zazwyczaj umowa sprzedaży, jak również, choć jest to dyskusyjne w doktrynie – umowa darowizny, zamiany czy wniesienie nieruchomości aportem do spółki w zamian za udziały. Wszystkie te zdarzenia mają jednak element wspólny, a mianowicie oświadczenie woli składane przez jedną lub dwie strony, a tym samym są one czynnościami prawnymi.

W niniejszej sprawie natomiast przeniesienie własności nieruchomości, w skład której wchodziły działki (...), nie nastąpiło w drodze czynności prawnej. Żadna ze stron nie złożyła bowiem oświadczenia woli, które prowadziłyby do przejścia własności. Zmiana właściciela nastąpiła z mocy samego prawa, z chwilą, gdy ostateczna stała się decyzja wydana dnia 28 stycznia 2011 r. Co oczywiste, decyzji tej nie można uznać za czynność prawną. Stanowi ona decyzję administracyjną, która, obok czynności prawnych, jest jednym z rodzajów zdarzeń prawnych. Innymi słowy, czynność prawna i decyzja administracyjna są różnymi rodzajami zdarzeń prawnych – nie można ich utożsamiać, ani stosować wobec nich analogii.

Reasumując, własność przedmiotowych działek przeszła na pozwanego nie w drodze czynności prawnej, lecz *ex lege*, wobec czego zdarzenie to nie mieści się w zakresie pojęcia zbycie użytego w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powyższych względów żądanie powódki oparte na art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zasługiwało na uwzględnienie. Na wypadek zajęcia przez sąd takiego stanowiska powódka wskazała alternatywną podstawę prawną, a mianowicie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Warunkiem roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. jest zatem posiadanie statusu właściciela w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego i ten warunek powódka niewątpliwie spełniła. Własność nieruchomości nabyła w roku 2007, podczas gdy plan wszedł w życie dwa lata później. Skoro jednak dla realizacji hipotezy powyższego przepisu musi być spełniona przesłanka zmiany planu, powodująca niemożność bądź istotne ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części, odszkodowania na tej podstawie może domagać się tylko właściciel aktualny na moment zgłoszenia żądania, który poniósł szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Przepis ten wyraźnie wskazuje, że uprawnionym do wniesienia roszczenia jest właściciel i zakłada tożsamość właściciela w chwili zmiany planu i w dacie żądania odszkodowania (por. wyrok NSA z dnia 20 lipca 2006 r., II OSK 955/05, LEX nr 275481). Roszczenia określone przepisem art. 36 ust. 1 ustawy przysługują co prawda osobie, która była właścicielem (względnie użytkownikiem wieczystym) nieruchomości w chwili uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, jednak tylko tak długo, jak jest ona właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym; tak również np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroków: z 5 lipca 2012r. IV CSK 619/11, LEX nr 1228453 i z 23 kwietnia 2009r. IV CSK 508/08, LEX nr 520034). Powyższe wynika już z samej wykładni gramatycznej przepisu art. 36 ust. 3

ustawy, której dyrektywy mają pierwszeństwo w procesie dekodowania każdej normy prawnej. Ustawodawca w przepisie tym stanowi, że 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. Posłużenie się przez ustawodawcę koniunkcją „zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2” oznacza, że skorzystanie z uprawnień określonych art. 36 ust. 1 i 2 ustawy jest możliwe wyłącznie do momentu zbycia nieruchomości. W momencie zbywania nieruchomości dezaktualizuje się roszczenie właściciela wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy.

Powódka ani w momencie wnoszenia pozwu, ani tym bardziej w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) nie była już właścicielem (ani użytkownikiem wieczystym) działek będących przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Własność tych działek, czego nie kwestionowała, utraciła w momencie, gdy ostateczna stała się decyzja podziałowa, a więc dnia 29 marca 2011 r. Z tą datą właścicielem z mocy prawa stała się gmina – Miasto P..

Niezależnie od powyższego należy zasygnalizować, że roszczenie oparte na art. 36 ust. 1 pkt 1 wymaga dla swej skuteczności, by właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości dotknęły ograniczenia w związku z korzystaniem z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, bądź też, by właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości pozbawiony został możliwości korzystania z tej nieruchomości. Wobec faktu, że powódka nie jest już właścicielem przedmiotowych działek, nie doznaje jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nich, co dodatkowo sprawia, że przesłanki odszkodowawcze z powołanego przez nią przepisu ustawy nie zostały spełnione.

Mając powyższe na uwadze roszczenie powódki, oparte zarówno na przepisie art. 36 ust. 1 pkt 1 jak i art. 36 ust. 3 nie zasługiwało na uwzględnienie, wobec czego powództwo należało oddalić (punkt 1 wyroku).

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c. Jako, że powództwo zostało w całości oddalone, przegrywająca proces powódka powinna zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty celowej obrony – a więc koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, Nr 490 t.j.)).

SSR del. do SO Agnieszka Staszak