

Sygn. akt. I C 751/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

W składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Mrozek

Protokolant: Daria Błachewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko m. st. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. zasądza od J. K. (1) na rzecz m. st. W. kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nie obciąża J. K. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 751/13

UZASADNIENIE

Powódki J. K. (1), B. K. i E. T. w dniu 11 czerwca 2013 r. wniosły pozew przeciwko m. st. W. Zarządowi D. T. miasta stołecznego W. o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wykupu od powódki J. K. (1) nieruchomości położonej na terenie D. T. m. st. W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna z obrębem 4-09-27 nr 19 o powierzchni 0,0814 ha za cenę 400.000 zł oraz o zasądzenie kosztów postępowania (k. 5-6). Następnie pełnomocnik powódek sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanego m. st. W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: Miasto S. (...) reprezentowane przez Zarząd D. T. m. st. W. oświadcza, iż kupuje od powódki J. K. (1) należący do niej udział w wysokości 4/6 części nieruchomości położonej na terenie D. T. m.st. (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna z obrębem (...) nr (...) za cenę 266.666,67 zł, od powódki B. K. należący do niej udział w wysokości 1/6 części nieruchomości położonej na terenie D. T. m.st. W. dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna z obrębem (...) nr (...) za cenę 66.666,67 zł, od powódki E. T. należący do niej udział w wysokości 1/6 części nieruchomości położonej na terenie D. T. m.st. W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna z obrębem (...) nr (...) za cenę 66.666,67 zł, a sprzedające oświadczają iż wyrażą na powyższe zgodę.

W toku postępowania pełnomocnik powódek cofnął powództwo w stosunku do B. K. i E. T., w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ z dnia 14 lutego 2014 r. (k.136) wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 1119/13 o uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia i stwierdzenie nabycia spadku po J. K. (2) w

całości na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 10 stycznia 2010 r. przez J. K. (1), zgodnie z którym jedynym spadkobiercą J. K. (2) i jedynym właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania jest J. K. (1) (k.135). Wobec powyższego, postanowieniem z dnia 23 lipca 2014 r. Sąd umorzył częściowo postępowanie w zakresie powództwa B. K. i E. T. (k. 146).

W związku z postanowieniem Sądu o umorzeniu częściowym postępowania w zakresie powództwa B. K. i E. T., pełnomocnik strony powodowej sprecyzował żądanie pozwu i wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Miasto S. (...) oświadcza, że wykupuje od powódki J. K. (1) nieruchomość położoną na terenie D. T. m.st. W., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr (...), oznaczoną jako działka ewidencyjna z obrębu (...) nr (...) o pow. 0,0814 ha, za cenę 400.000 zł (czteryście tysięcy złotych) zaś J. K. (1) oświadczenie przyjmuje i wyraża na powyższe zgodę”(k. 152).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że J. K. (1) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi I Wydział Cywilny z dnia 28 stycznia 2003 r. sygn. akt I Ns 803/96 w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia oraz na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia po J. K. (2) z dnia 13 grudnia 2012 r. (Repertorium A Nr (...)) jest właścicielem nieruchomości położonej w D. T. m.st. W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...). Powódka wskazała, iż uchwałą Rady m.st. W. nr (...) z dnia 26 października 2006 roku (Dz. Urz. Województwa (...) nr (...) poz. (...) z dnia 16 listopada 2006 r.) przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla (...). Plan ten swoim zasięgiem obejmuje ww. nieruchomość należącą do powódki. Powódka podniosła, iż przed wejściem w życie planu przedmiotowa nieruchomość posiadała wszelkie walory niezbędne do wydania dla niej decyzji o warunkach zabudowy w przedmiocie inwestycji mieszkaniowej. Zdaniem powódki, pomimo braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, była to nieruchomość nadająca się w pełni do zabudowy, zaś obecnie nieruchomość ta jest tego waloru pozbawiona z powodu wejścia w życie planu. Wprawdzie zgodnie z ustaleniami planu, w ograniczonym zakresie na nieruchomości tej możliwa jest budowa obiektów usługowych i zakładów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie szeroko rozumianych usług, wytwórczości związanej z usługami, obsługi komunikacji kołowej i transportu oraz logistyki, niemniej mając na uwadze wiek oraz możliwości ekonomiczne i zawodowe powódki, zabudowa przez nią tej nieruchomości obiektami o takim charakterze jest zupełnie wykluczona. Jedynym możliwym przeznaczeniem tej nieruchomości mogło być zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powódki i jej rodziny.

W toku postępowania pełnomocnik powódki pismem z dnia 13 kwietnia 2015 r. w związku z opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S. z dnia 2 lutego 2015 r. zmodyfikował żądanie pozwu i wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Miasto S. (...) oświadcza, że wykupuje od powódki J. K. (1) nieruchomość położoną na terenie D. T. m.st. W., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr (...), oznaczając jako działka ewidencyjna z obrębu (...) nr (...) o pow. 0,0814 ha, za cenę 469.678 zł zaś J. K. (1) oświadczenie przyjmuje i wyraża zgodę na powyższe” (k.298).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż w latach poprzedzających wejście w życie aktualnie obowiązującego planu w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości przeważała substandardowa, dzika zabudowa, a więc odniesienie się do niej przy ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy nie byłoby bezwzględnie przesłanką dla zabudowy mieszkaniowej, a nawet usługowej. Pozwany zaznaczył, że korzystanie z nieruchomości przed wprowadzeniem planu było ograniczone przepisami szczegółowymi oraz istniejącym stanem faktycznym terenu i nie plan z 2006 r. zmienił te uwarunkowania, lecz zabudowa mieszkaniowa przed uchwaleniem planu nie byłaby prawdopodobnie dopuszczalna na przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut przedawnienia przedmiotowego roszczenia jako zgłoszonego po 5 latach od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, a więc 17 grudnia 2006 r., czyli po terminie określonym w art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (k.98-102). Z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut przedawnienia zgłoszonego roszczenia powódki w oparciu o art. 442¹ k.c. (k. 131-132).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. (1) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi I Wydział Cywilny z dnia 28 stycznia 2003 r. sygn. akt I Ns 803/96 w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia oraz na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia po J. K. (2) z dnia 13 grudnia 2012 r. (Repertorium A Nr (...)) jest właścicielem nieruchomości położonej w D. T. m.st. W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 0,0814 ha, stanowiącej grunty orne w wypisie z rejestru gruntów (odpisy dokumentów k. 12, 13, 14, 86-90, 169-171).

Według Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta S. (...) zatwierdzonego 28 września 1992 r. uchwałą nr (...) przez Radę Miasta S. (...) (Dz. U. Województwa W. nr (...) z 1992 r. poz. (...)), obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r., przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w strefie mieszkaniowo-usługowej (...). Według planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) zatwierdzonego uchwałą Nr (...) z dnia 29 kwietnia 1993 r. był to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi na działkach położonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i usług rzemiosła na działkach w strefie uciążliwości (...). Przedmiotowa działka była położona bezpośrednio w strefie uciążliwości (...) i przewidziana pod usługi rzemiosła z częściowym ograniczeniem powierzchni pod układ komunikacyjny od strony ulicy (...) (informacja urbanistyczna z 22.04.1996 r. k.105).

Uchwałą Rady m.st. W. nr (...) z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Województwa (...) nr (...) poz. (...)) z dnia 16.11.2006 r.) przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla (...), obejmujący swoim zasięgiem nieruchomość należącą do powódki, znajdującą się w jednostce oznaczonej jako (...) (obszary przemysłowo-techniczne), (...) oraz (...). Plan lokował przedmiotową nieruchomość w jednostce terenowej (...) poza liniami zabudowy, ul. (...) (...), przedłużenie ul. (...) (...). Dla jednostki (...) ustalono przeznaczenie podstawowe jednostek terenowych usługi różne, w tym produkcyjno –techniczne, a więc tereny zakładów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie usług, wytwórczości, obsługi komunikacji kołowej, transportu i logistyki, zaś przeznaczeniem dopuszczalnym mogła być zabudowa do 2 lokali mieszkalnych (wbudowanych lub stanowiących odrębną kubaturę) w ramach działki jednego zakładu, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz zachowania nieprzekraczalnej odległości 100 m. od toru linii kolejowej. Plan ustalił również zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy- minimalną szerokość nowotworzonych działek, maksymalną wysokość zabudowy, wskaźnik powierzchni działki, nieprzekraczalne linie zabudowy itp. (okoliczność bezsporna, k.98-102, 106-107).

Przez stanowiącą nieużytki działkę powódki przebiegała gruntowa droga dojazdowa (zdjęcia lotnicze k.108,109).

Córki powódki chciałyby wybudować na przedmiotowej nieruchomości dom jednorodzinny, jednak dowiedziały się, iż z uwagi na przyjęty plan zagospodarowania będzie to niemożliwe (zeznania świadków B. K. k. 173 i E. T. k. 174, przesłuchanie powódki – k.174 - 175).

Wartość rynkowa uwzględniająca atrybuty przedmiotowej nieruchomości wynosi 469.678 zł, zaś wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m⁽²⁾ działki gruntu stanowi kwotę 577 zł (opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości J. S. k. 179-201).

Powyższy stan faktyczny nie był pomiędzy stronami sporny i został ustalony przez Sąd na podstawie twierdzeń ocenionych na zasadzie art.229 i 230 k.p.c., wskazanych wyżej odpisów dokumentów, które uznał za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości, rzetelnej opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego oraz zgodnych zeznań świadków i powódki.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie niesporne było, iż powódka jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Poza sporem było również, że dnia 26 października 2006 r. wszedł w życie plan zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla

(...), który swoim zasięgiem obejmuje nieruchomości należącą do powódki, jak również że - zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - poprzedni plan zagospodarowania przedmiotowego terenu, jako uchwalony przed 1 stycznia 1995r., obowiązywał do 31 grudnia 2003 r. Okolicznością sporną w niniejszej sprawie były skutki uchwalenia w 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla (...), który obejmuje swoim zasięgiem nieruchomości należącą do powódki. Powódka podnosiła, iż z wejściem w życie powyższego planu, jej nieruchomości utraciła walor nieruchomości nadającej się do zabudowy zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Powódka na podstawie cytowanego przepisu w związku z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), domagała się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Miasto S. (...) oświadcza, że wykupuje od powódki J. K. (1) nieruchomości położoną na terenie D. T. m.st. W., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr (...), oznaczając jako działka ewidencyjna z obrębu (...) nr (...) o pow. 0,0814 ha, za cenę 469.678 zł zaś J. K. (1) oświadczenie przyjmuje i wyraża zgodę na powyższe.”

W myśl art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 wykupienia nieruchomości lub jej części. Przewidziane w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym alternatywnie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r. w sprawie V CSK 332/06). Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zdaniem Sądu powódka nie wykazała przesłanek uzasadniających żądanie pozwu, nie wskazując dowodów na to, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone w wyniku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla (...). Powódka w pozwie podnosiła, iż w związku z ustaleniami przedmiotowego planu zagospodarowania, w ograniczonym zakresie na nieruchomości przedmiotowej możliwa jest jedynie budowa obiektów usługowych i zakładów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie szeroko rozumianych usług, wytwórczości związanej z usługami, obsługi komunikacji kołowej i transportu oraz logistyki wskazując, iż ze względu na wiek powódki oraz możliwości ekonomiczne i zawodowe powódki, zabudowa przez nią tej nieruchomości obiektami o takim charakterze jest zupełnie wykluczona. Powódka wskazywała, że jedynym możliwym przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości mogłoby być jedynie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych powódki i jej rodziny. Powódka nie udowodniła jednak, iż przed wejściem w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowała rzeczywiście działania w celu zabudowy przedmiotowej nieruchomości na cele mieszkaniowe i czy zostało to utrudnione poprzez ograniczenie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. Z zeznań powódki i jej córek wynika, że inicjatywa w kierunku wykorzystania działki nr (...) na celom mieszkaniowe została podjęta dopiero po wejściu w życie planu z 2006 r. W ocenie Sądu nie został wykazany związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności powódki polegającym na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości. W art. 36 ust. 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chodzi o korzystanie faktyczne lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to potencjalnie czynić w granicach określonych

przepisami prawa. Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oznacza faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Korzystanie natomiast z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w akcie administracyjnym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie I ACa 89/14). Podstawową przesłanką uwzględnienia powództwa jest zatem udowodnienie przez powódkę, że uchwalenie planu ograniczyło korzystanie z nieruchomości, a nie brak udowodnienia przez pozwanego, że uchwalenie planu takich ograniczeń nie wprowadziło. Powódka nie wykazała, że przed uchwaleniem planu zabudowa nieruchomości była możliwa, natomiast jeżeli chodzi o faktyczne korzystanie z nieruchomości, to bezspornie przedmiotowy grunt stanowi nieużytek z istniejącą w terminie drogą gruntową. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 1 stycznia 2004 r. wygasły dotychczasowe plany i konieczne było uchwalenie nowych, co w niniejszej sprawie do czasu uchwalenia planu z 2006 r. nie nastąpiło. Bezpośrednio przed uchwaleniem planu z 2006 r. w stosunku do działki powódki nie obowiązywał inny plan zagospodarowania przestrzennego, co nie oznacza, że właściciele nie podlegali żadnym ograniczeniom, które wynikają z przepisów szczególnych. Stanowi o tym art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wymaganej w razie braku planu miejscowego (art. 59 ust. 1 u.p.z.p.). W przypadku braku planu określenie sposobu zagospodarowania nieruchomości lub zmiana dotychczasowego sposobu dokonywana była decyzją o warunkach zabudowy przewidzianą art. 4 ust. 2 lub 59 ust. 1 i 2 u.p.z.p. W myśl art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Art. 61 ust. 1 cytowanej ustawy stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Powódka nie wykazała, że występowała o decyzję o warunkach zabudowy, która wyznaczałaby potencjalny zakres możliwych form korzystania z nieruchomości, w tym jej zabudowy. Dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w poprzednim planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r. w sprawie II CSK 639/11). Powódka nie podjęła starań o uzyskanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a zatem nie udowodniła, że doszło do zmiany przeznaczenia jej nieruchomości, wynikającego z miejscowego planu. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów (k.12) działka nr (...) stanowi grunty orne. Powódka nie wykazała, że do zabudowy działki nie byłoby wymagane jej przekształcenia na cele nierolnicze. Według planu miejscowego zatwierdzonego dnia 28 września 1992 roku uchwałą nr (...) przez Radę m. st. W. przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w strefie mieszkaniowo – usługowej (...), dla której preferowane było utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych z urządzeniami I stopnia usługi oraz funkcji usługowych II i III stopnia obsługi, a ponadto dopuszczało się utrzymanie

i lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi. Plan zatwierdzony 26 października 2006 roku lokował przedmiotową nieruchomość w jednostce terenowej (...) poza liniami zabudowy, ul. (...) (...), przedłużenie ul. (...) (...). Dla jednostki (...) ustalono przeznaczenie podstawowe jednostek terenowych usługi różne, zaś przeznaczeniem dopuszczalnym mogła być zabudowa do 2 lokali mieszkalnych w ramach działki jednego zakładu, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz zachowania nieprzekraczalnej odległości 100 m. od toru linii kolejowej. Porównanie treści powyższych planów prowadzi do wniosku, że możliwość zabudowy wyłącznie mieszkaniowej, bez usług, była wątpliwa zarówno pod rządem poprzedniego planu, jak i obecnie. Fakt wzniesienia budynków na sąsiednich działkach nie jest przesądzający w kwestii możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, skoro domy te są położone dalej od toru kolejowego niż sporna działka. Decyzja o warunkach zabudowy musi bowiem uwzględniać zapisy art.53 ust.2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, zgodnie z którym odległość budynków na przedmiotowej nieruchomości od toru kolejowego wynosi co najmniej 10 metrów, a zatem znaczna część działki nr (...) byłaby wyłączona zabudowy. Jak wynika ze zdjęć lotniczych (k.108,109), przez działkę przebiegała gruntowa droga dojazdowa, a zatem plan uwzględnił istniejące uwarunkowania terenu. Z informacji urbanistycznej z 22.04.1996 r. wynika, że w oparciu o ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. W. zatwierdzonego uchwałą Rady W. Nr (...) z dnia 28 września 1992 r. działka była położona na obszarze zespołu usługowo – mieszkaniowego. Według planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) zatwierdzonego uchwałą Nr (...) z dnia 29 kwietnia 1993 r. był to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi na działkach położonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i usług rzemiosła na działkach w strefie uciążliwości (...). Przedmiotowa działka była położona bezpośrednio w strefie uciążliwości (...) i przewidziana pod usługi rzemiosła z częściowym ograniczeniem powierzchni pod układ komunikacyjny od strony ulicy (...) (k.105). Powódka nie udowodniła również, że możliwość uzyskania przez nią decyzji o warunkach zabudowy potencjalnie istniała, co wymagało wiadomości specjalnych, w szczególności w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi do których odsyła art.161 u.p.z.p., jednak powódka nie przejawiała inicjatywy dowodowej w tym kierunku, będąc reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia jest nieuzasadniony. Sąd podziela stanowisko zawartym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach, zgodnie z którym roszczenie przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma charakteru odszkodowawczego i nie ma do niego zastosowania art. 442¹ k.c., ulega ono przedawnieniu na zasadach ogólnych, a więc na podstawie art. 118 k.c. z upływem lat dziesięciu od jego powstania.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł jak w pkt 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Mając na uwadze wynik procesu, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego, który w całości wygrał proces, kwotę 7.200,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego pozwanego z uwagi na wartość przedmiotu sporu wynoszącą 469,678,00 zł. W punkcie 3 postanowiono na podstawie art.113 ust.4 u.o k.s.c.

Z/ (...)