

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Szczecin, 28 kwietnia 2021

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

SSA Krzysztof Górski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSA Dorota Gamrat-Kubeczak SSA Leon Miroszewski
Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2021 roku, na rozprawie w Szczecinie

połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw:

z powództwa K. F. (1) i M. F. (1) przeciwko Miastu P.

o zapłatę

z powództwa A. F. przeciwko Miastu P.

o zapłatę

z powództwa J. F. (1) przeciwko Miastu P.

o zapłatę

z powództwa D. F. przeciwko Miastu P.

o zapłatę

oraz z powództwa M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 10 lutego 2020 r. sygn. akt I C 109/13

uchyla zaskarżony wyrok w punktach 2. i 3. i w uchylonym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Leon Miroszewski Krzysztof Górski Dorota Gamrat-Kubeczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 stycznia 2013 roku złożonym do Sądu Okręgowego w Poznaniu powodowie K. F. (1) oraz M. F. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta P. – Gminy Miejskiej P. na ich rzecz następujących kwot:

a) na rzecz powoda K. F. (1) – 4.027.541,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty,

b) na rzecz powoda M. F. (1) – 668.256,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty

a także kosztów postępowania oraz kosztów wywołanych zawezwaniem do próby ugodowej w kwocie 7.257 zł.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej na terenie Miasta P. przy ul. (...), obręb J., o łącznej powierzchni 31.555 m², dla której prowadzone są księgi wieczyste (...) (działki o numerach (...)) oraz (...) (działki o numerach (...)). Udział powoda K. F. (1) we współwłasności wskazanych powyżej nieruchomości wynosi 6/24, a powoda M. F. (1) 1/24. Powodowie podnieśli, że w 2006 roku podjęli zamiar zrealizowania inwestycji na przedmiotowych nieruchomościach polegającej na budowie zespołu usługowego – stacji paliw z powierzchnią handlową, salonem samochodowym, serwisem oraz budynkiem biurowo-usługowym i w tym celu zainicjowali postępowania administracyjne zmierzające do uzyskania wszelkich decyzji, opinii i uzgodnień.

Ponadto w 2007 roku, powodowie rozpoczęli procedurę administracyjną, aby uzyskać decyzje o warunkach zabudowy dla realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Powodowie wskazali, że powyższe postępowania stały się bezprzedmiotowe z uwagi na uchwalenie z dniem 15 stycznia 2008 roku przez Radę Miasta P. nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. – obszar D. Powodowie podnieśli, że z chwilą uchwalenia wymienionego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła zmiana przeznaczenia wyżej wymienionej nieruchomości, które otrzymały przeznaczenie określone jako: tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni, tereny dróg publicznych i w przypadku niewielkiej części działki nr (...) – teren zabudowany. Obowiązujące w okresie podejmowania uchwały Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nie przewidywało konieczności tak daleko idącej ingerencji planistycznej na tym obszarze. Powodowie wskazali też, że w przypadku nieruchomości oznaczonej nr (...) oraz (...) ostało wszczęte dodatkowo postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia EURO 2012, na podstawie której nastąpiło przeniesienie przez powodów na rzecz Miasta P. udziału we własności nieruchomości, w związku z czym powodowie otrzymali odszkodowanie, nie stanowiące w ocenie powodów wystarczającej rekompensaty za utratę wartości nieruchomości. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powodowie wskazali przepis art.36 ust.1 pkt 1 w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze spadkiem wartości nieruchomości powodów, na których wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłączona została możliwość przeprowadzenia inwestycji zarówno budownictwa mieszkalnego, jak i obiektów handlowo-usługowych.

Pismem z 9 maja 2013 r. powód M. F. (1) ograniczył żądanie pozwu do kwoty 100.000,00 zł, nie zrzekając się roszczenia w odniesieniu do pozostałej kwoty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Miasto P. – Gmina Miejska P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego od powoda K. F. (1) w kwocie 28.800 zł, a od powoda M. F. (1) w kwocie 14.400 zł.

W uzasadnieniu pozwana podniosła w pierwszej kolejności zarzut braku legitymowania się przez powodów zgodą pozostałych współwłaścicieli przedmiotowych nieruchomości na żądanie odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie pozwana wskazała, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. – część (...) nie

spowodowało, iż powodowie nie mogą korzystać w dotychczasowy sposób z działek nr (...) objętych księgą wieczystą nr (...) oraz z działek nr (...) objętych księgą wieczystą nr (...), ani też że nie uniemożliwiło bądź istotnie ograniczyło korzystanie z powyższych działek w sposób zgodny z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Pozwana odniosła się do miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania przestrzennego miasta P. nr (...) z 6 grudnia 1994 roku, według którego wszystkie przedmiotowe działki położone były na terenie przestrzeni otwartych – lasy komunalne, doliny rzek, strumieni, tereny nadjeziorne i jeziora, łąki i pastwiska w rejonie klina zieleni w strefie peryferyjnej ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinnego) i rekreacyjnego. Pozwana zaznaczyła też, że zarówno w poprzednim, jak i obecnie obowiązującym planie miejscowym przeznaczenie w/w terenu opierało się na zachowaniu i ochronie korytarza ekologicznego doliny S., położonego w klinie zieleni, co wykluczało na nim jakąkolwiek zabudowę. Strona pozwana zarzuciła przy tym, iż część działek będących przedmiotem żądania pozwu uległa podziałowi w okresie pomiędzy złożeniem przez powodów wniosku o realizację roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a wniesieniem pozwu, jednakże podziały te nie zostały ujawnione w księgach wieczystych. W dalszej części uzasadnienia pozwana zarzuciła, iż powodowie nie wykazali, aby przeznaczenie nieruchomości w nowym planie miejscowym spowodowało u nich szkodę rzeczywistą, a także w jaki sposób i czy w ogóle korzystali oni ze spornych działek przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co by umożliwiło porównanie przeznaczenia nieruchomości powodów w miejscowym planie z 6 grudnia 1994 roku z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie pozwanego, powodowie nie korzystali w ogóle ze spornych działek, próbując stworzyć na potrzeby niniejszego postępowania fikcję, iż planowali na nich inwestycję usługową lub mieszkaniową, co w konsekwencji uniemożliwia określenie nawet potencjalnego ich przeznaczenia. Kolejnym argumentem strony pozwanej był fakt niedysponowania przez powodów wymaganymi opiniami i uzgodnieniami właściwych organów na potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy. W tym miejscu pozwana wskazała, że nawet w przypadku wydania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, decyzja ta nie wywołuje żadnych skutków w sferze art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwany podkreślił też, że żaden z powodów nie występował z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, a zatem niemożliwym było udowodnienie chociażby potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości w sposób wskazany w pozwie. Pozwana zakwestionowała nadto żądanie powodów odszkodowania w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do nieruchomości, która na podstawie decyzji nr (...) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia UEFA Euro 2012 z 23 grudnia 2010 r. przeszła na własność Miasta P. (nieruchomość nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...)), podnosząc że w świetle ustawy z 7 września 2007 roku o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 powodom nie przysługuje dodatkowe odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym zakresie pozwana wskazała również, że działka na (...) przeszła z mocy prawa na własność Miasta P., podczas gdy art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na który powołują się powodowie stosuje się tylko w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powodów o zapłatę odszkodowania za drugą działkę, która przeszła z mocy prawa na własność Miasta P. (działka nr (...)). Ponadto, pozwana zakwestionowała roszczenie powodów co do wysokości. W odniesieniu do żądania powodów co do zwrotu kosztów wywołanych zawezwaniem do próby ugodowej pozwana i jest ono niezasadne, albowiem powodowie zostali przed wszczęciem tego postępowania poinformowani przez pozwaną o braku możliwości zawarcia ugody.

W piśmie z 14 sierpnia 2013 r. powodowie K. F. (1) i M. F. (1) podtrzymali swoje stanowisko. Powodowie wyjaśnili, że fakt uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego faktycznie spowodował całkowitą utratę gospodarczego i ekonomicznego charakteru nieruchomości. Powodowie twierdzili, że wcześniej pomimo braku planu zagospodarowania przestrzennego istniała możliwość zabudowy terenu, co potwierdza sytuacja prawna i faktyczna nieruchomości sąsiedniej. Powodowie uznali, że szkoda istniejąca po stronie powodów ma charakter rzeczywisty, albowiem mocą decyzji organów władzy przestali być właścicielami nieruchomości o znacznej wartości, a stali się właścicielami gruntów w zasadzie niesprzedajnych, bez możliwości osiągnięcia z tytułu ich posiadania jakichkolwiek korzyści, co więcej nowe założenia planistyczne generują po ich stronie wymierne obciążenia związane

z zapewnieniem porządku, podatkami i opłatami. Rzeczywisty charakter szkody można wywodzić w ocenie powodów także z okoliczności zawarcia przez nich przedwstępnej umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Postanowienia umowy wskazywały na minimalny poziom ceny, ok. 20.000.000 zł, który dodatkowo był szacowany na wyższy w razie sprzedaży mieszkań w odpowiedniej cenie. Strony od umowy odstąpiły z uwagi na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W pozwie z 15 stycznia 2013 roku powódka A. F. wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 670.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od 23 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej na terenie Miasta P. przy ul. (...), obręb J., o łącznej powierzchni 31.555 m², dla której prowadzone są księgi wieczyste (...) (działki o numerach (...)) oraz (...) (działki o numerach (...)). Udział powódki we współwłasności wskazanych powyżej nieruchomości wynosi 1/24. Powódka podniosła, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w 2007 roku rozpoczęła wraz z pozostałymi współwłaścicielami procedurę administracyjną mającą na celu uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Powódka A. F. podniosła też, że przed uchwaleniem planu pozwana wydawała w tych postępowaniach decyzje, które wskazywały, że tego rodzaju zamierzenia właścicielskie są w pełni uprawnione. Dopiero uchwalenie planu spowodowało wydanie decyzji umarzających postępowania administracyjne. Powódka A. F. podniosła, że przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego w 2007 r. wartość nieruchomości kształtowała się na poziomie minimum 600 zł za metr kwadratowy. W okresie późniejszym przed wejściem w życie planu wartości te wzrosły. W ocenie powódki, obecnie nieruchomość przedstawia wartość nie większą niż 100 zł za metr⁽²⁾. Dodano, że powódka była także współwłaścicielką działki (...), która została przejęta decyzją Wojewody (...) z 23.12.2010 r. i zbyta. pozyskana kwota nie stanowiła zdaniem powódki dostatecznej rekompensaty związanej z utratą wartości nieruchomości.

Zarówno uzasadnienie faktyczne jak i prawne żądania powódki A. F. jest zbieżne z wyżej przytoczonym uzasadnieniem powodów K. F. (1) oraz M. F. (1).

W odpowiedzi na pozew z 20 marca 2014 r. pozwany Miasto P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki A. F. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 28.800 zł.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował powództwo co do zasady jak i wysokości. Pozwany zaprezentował tożsame stanowisko w sprawie, jak i wywody prawne oraz wnioski dowodowe co w pozostałych odpowiedziach na pozew w połączonych sprawach.

W piśmie procesowym z 22 kwietnia 2014 roku powódka A. F. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wniosła o połączenie sprawy toczącej się pod sygnaturą akt I C 239/13 ze sprawą z powództwa K. F. (1) i M. F. (1) przeciwko Miastu P. prowadzonej pod sygnaturą akt I C 109/13. Powódka stwierdziła, że utraciła nie tylko możliwość jakiegokolwiek rozsądnego wykorzystania nieruchomości, ale z uchwały wynika, że nałożono na współwłaścicieli szereg obowiązków, mających na celu zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców P..

W piśmie z 5 maja 2014 r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko procesowe, zarzuty oraz wnioski. Pozwany podkreślił, że nie doszło do spowalniania przez właściwe organy rozpoznania wniosków M. F. (2) o wydanie warunków zabudowy. Pozwany wskazał, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy było niemożliwe, albowiem u podstaw umorzeń postępowań leżała nie tylko okoliczność wejścia w życie mpzp, ale przede wszystkim brak wymaganych opinii i uzgodnień właściwych organów.

Pismem procesowym z 17 czerwca 2014 roku powódka A. F. sprecyzowała swoje roszczenie o zapłatę odszkodowania związanego z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego wskazując, iż dotyczy ono działki nr (...) o pow. 2.0218 ha oraz działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 1.078 ha, a także działki nr (...) zbytej w związku z przeznaczeniem na przedsięwzięcie UEFA EURO.

Zarządzeniem z 7 lipca 2014 r. sprawę o sygn. akt I C 239/13 połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt I C 109/13.

W pozwie z 15 stycznia 2013 roku powódka D. F. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 670.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 23 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka D. F. wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej na terenie Miasta P. przy ul. (...), obręb J., o łącznej powierzchni 31.555 m², dla której prowadzone są księgi wieczyste (...) (działki o numerach (...)) oraz (...) (działki o numerach (...)). Udział powódki we współwłasności wskazanych powyżej nieruchomości wynosi 1/24. Powódka wskazała, że ustalenia planu całkowicie zmieniły możliwości dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości, które z terenów o znaczącym potencjale ekonomicznym stały się terenami zielonymi o zakazie jakichkolwiek inwestycji i zabudowy, co w sposób jednoznaczny i bardzo istotny obniżyło ich wartość praktycznie do kwot nie mających znaczenia ekonomicznego. Uzasadnienie faktyczne oraz prawne żądania powódki D. F. było zasadniczo zbieżne z uzasadnieniem pozwu powódki A. F..

Postanowieniem z 3 września 2014 r. sąd połączył sprawy I C 852/13 i I C 1485/14 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 109/13.

W odpowiedzi na pozew z 9 września 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki D. F. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 28.800 zł. Pozwany zakwestionował żądanie co do zasady i co do wysokości, przecząc wszelkim, wyraźnie nie przyznanym twierdzeniom powódki. W pozostałym zakresie pozwany odwołał się własnych twierdzeń zawartych we wcześniej złożonych w sprawie pismach procesowych.

W pozwie z 25 marca 2013 roku powód J. F. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 23 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód J. F. (1) wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej na terenie Miasta P. przy ul. (...), obręb J., o łącznej powierzchni 31.555 m², dla której prowadzone są księgi wieczyste (...) (działki o numerach (...)) oraz (...) (działki o numerach (...)). Udział powoda we współwłasności wskazanych powyżej nieruchomości wynosi 7/24. powód wskazał, że ustalenia planu całkowicie zmieniły możliwości dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości, które z terenów o znaczącym potencjale ekonomicznym stały się terenami zielonymi o zakazie jakichkolwiek inwestycji i zabudowy, co w sposób jednoznaczny i bardzo istotny obniżyło ich wartość praktycznie do kwot nie mających znaczenia ekonomicznego. Uzasadnienie faktyczne oraz prawne żądania powoda J. F. (1) było zasadniczo zbieżne z uzasadnieniem powodów A. F. i D. F. oraz pozostałych powodów.

W odpowiedzi na pozew z 24 lipca 2014 r. pozwany Miasto P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki J. F. (1) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 14.400 zł.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował powództwo co do zasady jak i wysokości. Pozwany zaprezentował tożsame stanowisko w sprawie, jak i wywody prawne oraz wnioski dowodowe co w pozostałych odpowiedziach na pozew w połączonych sprawach.

Postanowieniem z 3 września 2014 r. sąd połączył sprawy I C 852/13 i I C 1485/14 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 109/13.

Pozwem z 29 grudnia 2014 roku powodowie M. F. (2), J. F. (2) oraz K. F. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 marca 2009 roku, a także wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z nich kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonych w P. przy ul. (...). Udział powoda M. F. (2) w nieruchomości wynosi 6/24, a powódek J. F. (2) i K. F. (2) po 1/24. Powodowie

wskazali, że domagają się odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu poniesionej rzeczywistej szkody w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powodowie wskazali, że z nieruchomości korzystali tak jakby były przeznaczone pod budownictwo usługowe i mieszkaniowe. Inicjowali oni działania zmierzające do zrealizowania inwestycji usługowych i mieszkaniowych, m.in. poprzez składanie wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a także składali wnioski o przygotowanie planu i zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego P. dla obszaru części północnej „(...)” w P. część D. Powodowie twierdzili, że ich nieruchomości miały duży potencjał inwestycyjny, gdyż oprócz zabudowy mieszkaniowej możliwa była na nich wszelkiego rodzaju zabudowa usługowa. Podkreślono przy tym, że powód M. F. (2) podejmował działania w imieniu wszystkich współwłaścicieli. Powodowie przedstawili szczegółowy przebieg postępowań administracyjnych oraz czynności podejmowanych przez nich zarówno przed jak i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zarządzeniem z 7 stycznia 2015 r. połączono sprawę I C 3782/14 ze sprawą I C 109/13 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na pozew z 29 stycznia 2015r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od każdego z powodów M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości po 14.400 zł.

W uzasadnieniu powołano się własne twierdzenia zgłoszone w złożonych w sprawie wcześniej pismach procesowych oraz odniesiono się do twierdzeń i wniosków strony powodowanej.

W piśmie z 24 marca 2015 r. powodowie M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz odszkodowania w kwotach po 100.000 zł ograniczając roszczenie odsetkowe do żądania zasądzenia odsetek ustawowych od 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty. Powodowie wskazali, że wszczęte postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stanowiły wstępny etap procesu inwestycyjnego i jednoznacznie ujawniają dotychczasowy sposób korzystania z tychże nieruchomości.

Na rozprawie 15 lutego 2017 r. powodowie wskazali, że żądanie dotyczy odszkodowania związanego z działką nr (...), co do której toczyło się jedno z postępowań administracyjnych oraz działek nr (...), których dotyczyło drugie postępowanie administracyjne. Powodowie poza M., J. i K. F. (2) dodatkowo zgłosili roszczenie dot. działki nr (...) w związku z jej zbyciem na cele realizacji inwestycji UEFA EURO 2012. Powodowie oświadczyli, że po odzyskaniu nieruchomości oraz obecnie zabudowie mogły podlegać zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tylko niewielkie fragmenty działek co uniemożliwia faktyczne ich wykorzystanie pod zabudowę.

Pozwany w piśmie z 4 maja 2015 r. wyraził zgodę na cofnięcie powództwa w zakresie roszczenia odsetkowego.

W piśmie z 14 grudnia 2018 r. powodowie K. F. (1) i M. F. (1) rozszerzyli powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego:

- na rzecz powoda K. F. (1) kwoty 10.500.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 22 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
- na rzecz powoda M. F. (1) 1.750.000 zł z ustawowymi odsetkami od 22 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powodowie podtrzymali żądania pozwu. Jednocześnie wskazano, że powód M. F. (1) został zwolniony od kosztów sądowych w części, a mianowicie od opłaty od pozwu ponad uiszczone 15.000 zł, a powód M. F. (1) wniósł o zwolnienie od kosztów sądowych od rozszerzonego powództwa.

W piśmie z 9 października 2019 r. powołując się na zbliżający się termin przedawnienia roszczeń powódki A. F. i D. F. rozszerzyły powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdej z nich 668.250 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 23 stycznia 2009r. do dnia zapłaty.

W piśmie z 16 października 2019r. powodowie M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) rozszerzyli powództwo domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz J. F. (2) i K. F. (2) kwot po 1.345.875 zł, a na rzecz M. F. (2) 8.075.250 zł - wraz z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty.

Pismem z 11 października 2019 r. powołując się na zbliżający się termin przedawnienia roszczeń powód J. F. (1) rozszerzył powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda 9.267.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 23 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty.

Pozwany potwierdził otrzymanie wszystkich pism zawierających rozszerzenia powództw, domagając się jednocześnie ich oddalenia w całości.

Na rozprawie 10 stycznia 2020 r. powodowie stwierdzili, że źródła swojego roszczenia upatrywali w potencjale nieruchomości, a nie w postępowaniach administracyjnych. Powodowie wnieśli o nieobciążaniu ich kosztami postępowania. Ostatecznie poza wnioskiem strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości strony nie domagały się uzupełnienia postępowania dowodowego, cofając ewentualne nierozpoznane wnioski.

Sąd Okręgowy w Poznaniu zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lutego 2020 roku w pkt 1. umorzył postępowanie z powództwa M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) w zakresie żądania odsetek od kwot po 100.000 zł od 25 marca 2009 r. do 21 marca 2010 r., w pkt 2. oddalił powództwa we wszystkich połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach, w pkt 3. kosztami postępowania obciążył powodów, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następującą podstawę faktyczną:

Działki nr (...) położone w P. przy ulicy (...) stanowiły własność J. i M. F. (3). Nieruchomości zostały częściowo po II wojnie światowej wywłaszczone na budownictwo i cele przemysłowe. Do 1970 r. pozostała część gruntów była użytkowana na cele rolnicze w ramach gospodarstwa. Umową z 9 stycznia 1975 r. Skarb Państwa nabył od ówczesnych właścicieli część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) o pow. 3,0529 ha. W skład nabytych gruntów weszła działka nr (...) o pow. 2.1519 ha oraz działki nr (...) i części działek nr (...) o łącznej powierzchni 9.010 m². Decyzją z 25 sierpnia 1992 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w P. zwrócił J. F. (3), M. F. (2), J. F. (1) i K. F. (1) nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), oznaczoną wg. ewidencji gruntów, obręb J., mapa 41, działka nr (...), o pow. 2,1519 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr (...).

Umową z 4 marca 1975r. Skarb Państwa – Przedsiębiorstwo (...) nabył od ówczesnych właścicieli część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) o pow. 14.565 m². W skład nabytych gruntów weszły działki nr (...). Nieruchomość nabyto pod budowę (...) Szkoły Zawodowej w P..

Decyzją z 30 grudnia 1998 r. Wojewoda (...) zwrócił J. F. (1) 7/24 części, M. F. (2) i K. F. (1) po 1/4 części, K. F. (2), M. F. (1), D. F., A. F. i J. F. (2) po 1/24 części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), położonej w P., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako:

1. obręb J., arkusz mapy 41, działka nr (...) o pow. 7.717 m²,
2. obręb J., arkusz mapy 41, część działki nr (...), stanowiącą zgodnie z projektem podziału, projektowane działki nr (...) o pow. 536 m² i (...) o pow. 934 m²,
3. obręb J., arkusz mapy 41, część działki nr (...), stanowiącą zgodnie z projektem podziału projektowaną działkę nr (...) o pow. 1.595 m².

Działka nr (...) w 1966 r. posiadała powierzchnię 2,3135 ha. W 1974 r. działka nr (...) uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni 2,1519 ha oraz na działkę nr (...) o powierzchni 0,1616 ha.

W 2006 r. na podstawie decyzji Wojewody (...) działka nr (...) uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni 0,0555 ha oraz na działkę nr (...) o powierzchni 2,0964 ha.

Działka nr (...) o pow. 0,0555 ha, z dniem 1 stycznia 1999 r. stała się z mocy prawa za odszkodowaniem własnością Miasta P., jako grunt zajęty pod drogę publiczną – drogę powiatową.

W 2006 r. działka nr (...) uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni 0,0536 ha, działkę nr (...) o powierzchni 0,0146 ha oraz na działkę nr (...) o powierzchni 0,0934 ha.

W 2010 r. działka nr (...) uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni 0,0746 ha oraz na działkę nr (...) o powierzchni 2,0218 ha. Działka nr (...) do chwili obecnej posiada powierzchnię 0,7717 ha.

Aktualnymi właścicielami nieruchomości położonych na terenie Miasta P. stanowiących działki nr (...), arkusz mapy 41, obręb J., położonej przy ul. (...) w P., dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także nieruchomości stanowiących działki nr (...) arkusz mapy 41, obręb J., położonej przy ul. (...) w P., dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), o łącznej powierzchni 31.555 m⁽²⁾ są spadkobiercy J. i M. F. (3): K. F. (1), M. F. (1), A. F., D. F., J. F. (1), M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) (powodowie).

Ponadto powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w P., działka nr (...) o pow. 746 m².

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 1999 r., uchwalonego uchwałą Nr (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r., zmienionego uchwałą Nr (...) Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 r. nieruchomości powodów położone były na terenie wyłączonym z zabudowy i oznaczony jako rejon o przewadze funkcji strukturalnych klinów zieleni. Preferowana funkcja: tereny otwarte – lasy, doliny rzek, strumieni, tereny nadjeziorne i jeziora, łąki w rejonie klinów zieleni, itp. (symbol III.zo).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 2008 r., uchwalonego uchwałą Nr (...) Rady Miasta P. z 18 stycznia 2008 r. nieruchomości powodów położone były w klinie zieleni na terenie o symbolu (...), oznaczającym tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze – współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni. Działki stanowiły teren wyłączony z zabudowy.

13 stycznia 2005 r. została wydana decyzja na wniosek M. M. S. (1) dla inwestycji polegającej na budowie zespołu stacji benzynowej i budynku handlowo-usługowego z częścią hotelową i gastronomiczną oraz lokalizacji słupa reklamowego i podziemnego zbiornika gazu na terenie projektowanej stacji benzynowej przewidzianej do realizacji na działkach nr (...) – sąsiadujących z nieruchomościami powodów.

22 lutego 2005 r. wpłynął wniosek M. F. (2) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu usługowego: hotelu z gastronomią i powierzchnią handlowo-usługową oraz biurową, salonu samochodowego z serwisem, stacji benzynowej, przewidzianego do realizacji na działce nr (...) (następnie m. in. (...), obecnie (...)), arkusz mapy 41, obręb J. w P. przy ul. (...). Do wniosku została dołączona m.in. opinia (...) S.A. z 22 lutego 2005 r. W opinii wskazano między innymi, że (...) zobowiązuje się do wykonania uzbrojenia terenu w sieć elektroenergetyczną pod warunkiem złożenia pisemnego wniosku o określenie warunków przyłączenia, zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia oraz wydania warunków przyłączenia i zawarcia umowy o przyłączenie.

7 marca 2005 r. została sporządzona analiza urbanistyczna dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla powyższej inwestycji, z której wynikało, iż wzdłuż ul. (...) na działkach nr (...) zlokalizowane są budynki o dominującej funkcji usługowej, handlowej, warsztatowej, biurowej oraz stacja paliw; dopuszczano lokalizację inwestycji z wyłączeniem

obiektu opisanego we wniosku jako hotel z handlem i usługami w parterze; w obszarze analizowanym posadowiona jest zabudowa funkcją nawiązującą do projektowanej o wysokości max 2 kondygnacji oraz budynki magazynowe i halowe jednokondygnacyjne, wysokoprzestrzenne.

12 września 2005 r. powód M. F. (2) zmodyfikował wniosek o wydanie warunków zabudowy w ten sposób, że zrezygnował z funkcji hotelowej na rzecz centrum kongresowego z gastronomią.

1 grudnia 2005 r. został skierowany do (...), (...) oraz (...) wniosek o uzgodnienie warunków zabudowy dla planowanej przez powodów inwestycji. 12 grudnia 2005 r. powodowie uzyskali pozytywne uzgodnienia z (...) w zakresie ochrony gatunków rolnych. 5 stycznia 2006 r. (...) S.A. wydał pismo w sprawie możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. 11 stycznia 2006 r. powodowie uzyskali pozytywne uzgodnienia (...). 10 lutego 2006 r. (...) sp. z o.o. wyraziła możliwość przyłączenia planowanej inwestycji do sieci gazowej.

15 marca 2006 r. (...) nie wyraziło zgody na odprowadzanie wód opadowych z planowanego przedsięwzięcia do S..

6 kwietnia 2006 r. (...) wydało postanowienie nie uzgadniające inwestycji ze względu na niezgodność wnioskowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z planowanym docelowym zagospodarowaniem terenu obszaru w szczególności planowaną rozbudowę ulicy (...). Powodowie zaskarżyli powyższe postanowienie i 26 lipca 2006 r. SKO w P. uchyliło postanowienie z 6 kwietnia 2006 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Następnie w pismach A. z 12 czerwca 2006r. i 21 listopada 2006r. wskazano, że S. jest przeciążony i nie ma możliwości odprowadzenia do niego ścieków deszczowych z przedmiotowej działki. Ścieki te powinny być zatrzymywane w miejscu ich powstania.

W toku postępowania administracyjnego pozyskano również m.in. ocenę oddziaływania na środowisko, uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia przez PPIS oraz decyzję z dnia 29 czerwca 2007 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. W tej ostatniej decyzji wskazano, iż w przypadku odprowadzania ścieków opadowych do gruntu lub wód powierzchniowych inwestor, w trybie odrębnego postępowania administracyjnego winien wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta P. i uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

20 września 2005 r. spółka (...) S.A. złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków szeregowych mieszkalnych (wielorodzinnych) na działkach nr (...) – znajdujących się w sąsiedztwie nieruchomości powodów.

18 listopada 2005 r. została wydana odmowna decyzja wobec (...) S.A. 23 stycznia 2006 r. SKO w P. uchyliło decyzję z 18 listopada 2005 r. Spółka (...) S.A. 30 października 2006 r. uzyskała pozytywną opinię (...) S.A. dotyczącą zasilania inwestycji, a 2 listopada 2006 r. negatywną opinię (...) S.A. 8 marca 2007 r. (...) S.A. zawarł umowę z (...) S.A. oraz z (...) dotyczące przygotowania wymaganej dla inwestycji infrastruktury. 8 listopada 2007 r. została wydana na rzecz spółki (...) decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z dwóch segmentów każdy, segmenty połączone garażami podziemnymi, przewidzianej do realizacji na działkach (...).

21 lutego 2008 r. została wydana na rzecz (...) decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.

27 sierpnia 2007 r. wnioskodawca zmodyfikował wniosek - całkowicie zmieniając rodzaj planowanej inwestycji - rezygnując z dotychczasowego wniosku i domagając się ustalenia warunków zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na działce nr (...) (obecnie (...), (...)), arkusz mapy 41, obręb J. w P. przy ul. (...).

Powodowie zamierzali na działce nr (...) posadzić 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 1 budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, a wszystkie budynki o kondygnacji 4 + poddasze. Przewidywana ilość ścieków opadowych to 73,5 l.

21 września 2007 r. (...) S.A. wydała opinię, wskazując między innymi, na możliwość uzbrojenia inwestycji w sieć elektroenergetyczną pod warunkiem złożenia pisemnego wniosku o określenie warunków przyłączenia, zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia oraz wydania warunków przyłączenia i zawarcia umowy o przyłączenie. 26 września 2007 r. powodowie otrzymali pozytywne uzgodnienia z (...) dla planowanej inwestycji w zakresie ochrony gruntów rolnych i pozytywne uzgodnienia (...) w zakresie urządzeń wodnych. 15 października 2007 r. (...) sp. z o.o. wyraziła możliwość przyłączenia do sieci gazowej.

29 stycznia 2008 r. (...) S.A. wydała negatywną opinię w zakresie możliwości podłączenia inwestycji do kanalizacji sanitarnej, w której wskazano, że istniejące uzbrojenie jest niewystarczające do odprowadzania ścieków deszczowych z planowanych budynków wielorodzinnych, ani też nie jest wystarczające do zaopatrzenia inwestycji w wodę.

8 lutego 2008 r. Urząd Miasta P. zwrócił się do powoda M. F. (2) o dostarczenie umowy z (...) gwarantującej realizację stacji transformatorowej, zasilanej linią kablową oraz sieci rozdzielczej oraz umowy z (...) S.A. gwarantującej realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej, które miały umożliwić wyposażenie w media planowane budynki.

20 lutego 2008 r. powód M. F. (2) zwrócił się do Urzędu Miasta P. o wydanie decyzji.

18 kwietnia 2008 r. A. wydała opinię w której anulowała opinię z 29 stycznia 2008 r. i stwierdziła, że istniejące uzbrojenie kanalizacji sanitarnej w terenie jest wystarczające dla odprowadzenia ścieków sanitarnych tylko z budynków przylegających do kanału sanitarnego o średnicy 300 mm wykonanego z rur kamionkowych przebiegającego przez teren działki nr (...). Odprowadzenie ścieków sanitarnych z pozostałych budynków wymaga pobudowania kanału sanitarnego wzdłuż ulicy (...) długości ok. 180 mb. Dodano, że budowa brakującego uzbrojenia nie została ujęta w planie inwestycyjnym (...) S.A. Nadto wskazano, że istniejące uzbrojenie kanalizacji deszczowej jest niewystarczające dla odprowadzania ścieków deszczowych z działki nr (...).

Powód M. F. (2) nie dostarczył umowy z (...) i z (...) S.A. gwarantujących realizację brakującego uzbrojenia.

30 kwietnia 2008 r. umorzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na działce nr (...) z uwagi na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12 czerwca 2007 r. powodowie zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działki nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) o powierzchni 20.946 m⁽²⁾ oraz nieruchomości stanowiącej działki (...) zapisane w księdze wieczystej nr (...), o łącznej powierzchni 10.787 m⁽²⁾, a wszystkie działki o łącznej powierzchni 31.746 m⁽²⁾. Powodowie zamierzali sprzedać spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., która zamierzała na powyższych nieruchomościach wybudować budynki mieszkalne lub użytkowe. Cena sprzedaży nieruchomości odpowiadać miała cenie 15% ceny sprzedaży wszystkich wybudowanych lokali (budynków) liczonych od powierzchni użytkowej mieszkań i powierzchni użytkowych lokali użytkowych, przy czym nie mogła być niższa niż 600 zł za 1 m⁽²⁾.

30 sierpnia 2007 r. powodowie odstąpili od przedwstępnej umowy sprzedaży z 12 czerwca 2007 r.

Powód M. F. (2) 27 sierpnia 2007 r. złożył również drugi wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (5 budynków), w zabudowie rozproszonej typu „Willa miejska” z parkingami podziemnymi i infrastrukturą techniczną, na działkach nr (...), arkusz mapy 41, obręb J. w P. przy ul. (...). Budynki mieszkalne miały mieć po 4 kondygnacji wraz z poddaszem.

Do wniosku załączono koncepcję zagospodarowania „Ilość kondygnacji 4 + poddasze”, „wysokość do kalenicy 17,00 m”.

21 września 2007 r. (...) S.A. wydała opinię, wskazując między innymi, na możliwość uzbrojenia inwestycji w sieć elektroenergetyczną pod warunkiem złożenia pisemnego wniosku o określenie warunków przyłączenia, zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia oraz wydania warunków przyłączenia i zawarcia umowy o przyłączenie. Dodano, że na etapie opracowywania planu zagospodarowania terenu należy przewidzieć, dla wolnostojącej stacji transformatorowej, działkę o pow. 70 m² zlokalizowaną przy drodze dojazdowej, której budowa była wymagana dla zasilenia w energię projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

26 września 2007 r. powodowie otrzymali pozytywne uzgodnienia (...) w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz pozytywne uzgodnienia (...) w zakresie urządzeń wodnych. 2 października 2007 r. powodowie otrzymali pismo z Miejskiej (...) w P., w którym stwierdzono, że wnioskowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie byłaby kontynuacją funkcji działek sąsiednich – tego rodzaju zabudowy brak w analizowanym obszarze, przez co istnieją przesłanki do wydania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy. 15 października 2007 r. (...) sp. z o.o. wyraziła możliwość przyłączenia do sieci gazowej.

12 grudnia 2007 r. zostało wydane postanowienie o zawieszeniu postępowania ze względu na procedowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

28 stycznia 2008 r. (...) S.A. wydało negatywną opinię, wskazując, iż dla potrzeb wnioskowanej inwestycji:

a) w zakresie sieci wodociągowej konieczna byłaby budowa wodociągu o średnicy 125 mm, ponadto konieczna byłaby budowa rozdzielczej sieci wodociągowej. Powyższe działania nie były ujęte w planach (...) S.A.

b) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, istniejący kanał jest przeciążony i nie ma możliwości obecnie skierowania do niego dodatkowych ścieków.

- II nitki Kolektora J. w latach 2009-2010, pod warunkiem modernizacji przez (...) ul. (...)

- wymiany Kolektora J. na odcinku od ulicy (...) do autostrady (...) i od ul. (...) do ul. (...)

c) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej – istniejące uzbrojenie jest niewystarczające do odprowadzania ścieków deszczowych z planowanej inwestycji.

20 lutego 2008 r. powód M. F. (2) zwrócił się do Urzędu Miasta P. z wnioskiem o podjęcie postępowania i wydanie decyzji. Decyzją z 14 lipca 2008 r. umorzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr (...) z uwagi na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powód M. F. (2) posiadał zgodę i akceptację pozostałych współwłaścicieli na podejmowanie działań związanych z prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi, w tym mających na celu uzyskanie decyzji o warunkach zagospodarowania i zabudowy. Decyzje dotyczące przedmiotowych nieruchomości były podejmowane przez powodów wspólnie.

Uchwałą Rady Miasta P. z 15 stycznia 2008 r. Nr (...) uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. – obszar D. Nieruchomości, których współwłaścicielami są powodowie otrzymały przeznaczenie jako: tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni, tereny dróg publicznych i jedynie w przypadku niewielkiej części działki nr (...) – teren zabudowy.

W uzasadnieniu uchwały wskazano, iż celem przeznaczenia nieruchomości powodów na tereny zielone była ochrona walorów krajobrazowych i przyrodniczych, ustalenie terenów wyłączonych z zabudowy oraz określenie sposobów zagospodarowania obszarów wzdłuż doliny S..

Przeznaczenie nieruchomości powodów w planie z 1994 r. nie miało charakteru publicznego. Nieruchomości powodów w planie z 2008 r. zostały przeznaczone pod cele publiczne, które z definicji nie mogą być przez powodów zrealizowane.

Powód K. F. (1) zaskarżył powyższą uchwałę, jednak sądy administracyjne oddalały jego skargi.

Powód M. F. (2) był zaangażowany przy tworzeniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Składał wnioski o jego zmianę oraz aktywnie uczestniczył przy pracach związanych z tworzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie składali wnioski o jego zmianę, lecz nie zostały uwzględnione.

Na działkach powodów znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodnej oraz sieć średniego napięcia. W ul. (...) jest sieć elektroenergetyczna, telekomunikacji, kanalizacja deszczowa i sanitarna.

Zarówno w dacie odzyskania przez powodów własności nieruchomości jak i obecnie – po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego z 2008r. zabudowie – zgodnie w obowiązującymi planami mogły podlegać jedynie niewielkie fragmenty działek powodów, których powierzchnie nie spełniały podstawowych parametrów umożliwiających lokalizację inwestycji związanych z ustalonym przeznaczeniem.

Dla nieruchomości powodów oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...) ((...), (...)) zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia EURO 2012, polegającego na przebudowie ul. (...) do układu dwujezdniowego na odcinku od ul. (...) do ul. (...) oraz odnowa infrastruktury transportu publicznego w związku z organizacją Euro 2012 w P..

Na podstawie decyzji nr (...) z 23 grudnia 2010 r. o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia UEFA Euro 2012, powodowie przenieśli swoje udziały we własności działki (...) na rzecz Miasta P. – Zarząd Transportu Miejskiego w P..

Powód K. F. (1) otrzymał odszkodowanie w wysokości 48.037,00 zł, a powodowie M. F. (1), A. F. i D. F. w wysokości po 8.006,25 zł.

Zainicjowane wnioskiem z 22 lutego 2005 r., zmienionym następnie w 24 sierpnia 2007 r. postępowanie administracyjne dla działki nr (...) (poprzednio (...), następnie (...) i (...)) w dniu wejścia w życie planu z 2008 r. nie było na etapie pozwalającym na stwierdzenie, że zostały spełnione wszystkie wymagania dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, gdyż nie zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp), a także dlatego, że planowana inwestycja była sprzeczna z art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp w zw. z § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed zmianą wniosku z 27 sierpnia 2007 r. w aktach postępowania administracyjnego nr (...) nie było: umowy z gestorem sieci elektrycznej bądź stosownej zmiany wniosku o ustalenie warunków zabudowy w zakresie lokalizacji stacji transformatorowej oraz uzyskania przez inwestora decyzji celu publicznego w zakresie budowy linii kablowej 15kV. Nie było również informacji (bądź w razie potrzeby stosownej umowy/zobowiązania gestora sieci i/lub pozwolenia wodnoprawnego i/lub zmiany wniosku o ustalenie warunków zabudowy) jak wnioskodawca zamierzał rozwiązać kwestię ścieków opadowych oraz ścieków technologicznych. W związku z powyższym nie było podstaw do wydania decyzji o warunkach zabudowy ze względu na niespełnienie warunków z art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

Pismem z 27 sierpnia 2007 r. powód M. F. (2) wnioskodawca zmodyfikował wniosek - całkowicie zmieniając rodzaj planowanej inwestycji - rezygnując z dotychczasowego wniosku i domagając się ustalenia warunków zabudowy dla

zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na działce nr (...) - co w istocie spowodowało rozpoczęło całej procedury administracyjnej od początku.

Zainicjowane wnioskiem z 24 sierpnia 2007 r. postępowanie administracyjne dla działek nr (...) w dniu wejścia w życie planu z 2008 r. nie było na etapie pozwalającym na stwierdzenie, że zostały spełnione wszystkie wymagania dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, gdyż nie zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp), a także dlatego, że planowana inwestycja była sprzeczna z art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp w zw. z § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z akt postępowania administracyjnego nr (...) wynika, iż przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2008 r., niewystarczające było uzbrojenie terenu w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej i sieci elektrycznej. Dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i sieci gazowej wnioskodawca nie przedstawił w toku postępowania administracyjnego żadnych umów bądź innych dokumentów, które wskazywałyby, że przedmiotowe uzbrojenie zostało jakkolwiek zagwarantowane, natomiast dla sieci elektrycznej wnioskodawca nie zmodyfikował wniosku o ustalenie warunków zabudowy (stacja transformatorowa) ewentualnie nie uzyskał decyzji celu publicznego (linia kablowa 15kV). W związku z powyższym nie było podstaw do wydania decyzji o warunkach zabudowy ze względu na niespełnienie warunków z art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp. Organ administracyjny nie przeprowadził analizy urbanistycznej.

Uzyskanie decyzji o warunkach dla zabudowy wielorodzinnej, po 1 stycznia 2004 r., a przed dniem wejścia w życie planu z 2008 r., wynikającej z wniosku powodów z 2007 r. byłoby możliwe z uwzględnieniem następujących zastrzeżeń:

- warunek kontynuacji funkcji został spełniony,
- parametry budynków musiałyby korespondować z parametrami istniejących w sąsiedztwie budynków mieszkalnych,
- dostęp do drogi publicznej – zgodnie z postanowieniem (...) dla zabudowy usługowej był zapewniony,
- uzbrojenie terenu wymagałoby uzyskania kompletu umów.

Pismem z 20 lipca 2008 r. powodowie K. F. (1) i M. F. (1) wnieśli o wykupienie przez pozwanego ich udziałów w nieruchomościach położonych w P. przy ul. (...). Wniosek ponawiali pismami z 14 września 2008 r. i 14 września 2009r. podnosząc między innymi, że przed wejściem w życie nieruchomości mogła być wykorzystana także na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego lub usługowego. Pismami z 9 sierpnia 2012 r. pozwani K. F. (1) i M. F. (1) złożyli do Sądu Rejonowego w Poznaniu wniosek o przeprowadzenie postępowania pojednawczego domagając się zapłaty na rzecz K. F. (1) 15.784.691,18 zł i na rzecz M. F. (1) 2.630.781,86 zł. Roszczenia swoje powodowie opierali na art. 36 ust. 1 i 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody.

Pismami z 20 września 2008 r. powodowie M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) poinformowali pozwanego, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utracili możliwość jakiegokolwiek rozsądnego wykorzystania ich nieruchomości i na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wezwali pozwanego wykupienia należących do powodów udziałów w nieruchomościach do zapłaty odszkodowania za szkodę polegającą na utracie wartości nieruchomości.

Pismami z 30 listopada 2012 r. powodowie M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2) złożyli do Sądu Rejonowego w Poznaniu wniosek o przeprowadzenie postępowania pojednawczego z pozwanym domagając się zapłaty na rzecz M. F. (2) 15.148.925 zł i na rzecz J. F. (2) i K. F. (2) po 2.530.117 zł. Roszczenia swoje powodowie opierali na art. 36 ust. 1 i 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony nie zawarły ugody.

Pismem z 22 lipca 2008 r. powodowie J. F. (1), A. F. i D. F. wnieśli o wykupienie ich udziałów nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...) i zapłatę odszkodowania za szkodę polegającą na utracie wartości nieruchomości.

Pismem z 10 września 2009 r. powodowie J. F. (1), A. F. i D. F. ponownie wnieśli o wykupienie ich udziałów nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...), względnie o zapłatę odszkodowania za szkodę polegającą na utracie wartości nieruchomości. Wysokość odszkodowań określono w przypadku J. F. (1) na kwotę 8.333.325 zł, a w przypadku D. F. i A. F. na kwoty po 1.190.475 zł. Roszczenia swoje powodowie opierali na art. 36 ust. 1 i 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne, znajdujące się w aktach niniejszej sprawy oraz aktach administracyjnych (...), (...), (...), przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 244 i 245 k.p.c. W przedmiotowej sprawie sąd uznał za autentyczne dokumenty prywatne przedłożone przez strony i przyjął, iż osoby podpisane na tych dokumentach złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Za wiarygodne sąd uznał również kserokopie i wydruki komputerowe na podstawie art. 309 k.p.c. przyjmując, że odzwierciedlają one treść rzeczywistych danych. Żadna ze stron nie podniosła zarzutu niezgodności tych danych z rzeczywistym stanem rzeczy. Ponadto, Sąd I instancji wskazał, że akta postępowań administracyjnych co do zasady stanowiły materiał dla pracy, rozważań i ustaleń biegłych. Analiza i interpretacja zawartych w aktach administracyjnych dokumentów, w szczególności w kontekście istnienia przesłanek do wydania decyzji o warunkach zabudowy wymagała bowiem wiadomości specjalnych. W związku z powyższym sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny architektury i urbanistyki.

Zgodnie z tezą dowodową z 8 maja 2015 r., biegły sądowy K. J. sporządził opinię w sprawie. Biegły sądowy stwierdził, że bezpośrednio przed wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego, postępowanie administracyjne związane z ustaleniem warunków zabudowy dla nieruchomości o nr (...), (...), (...) i (...) nie znajdowało się na etapie pozwalającym na stwierdzenie, że zostały spełnione wymagania dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Dla zamknięcia postępowania administracyjnego brakowało: stanowiska Zarządu Dróg Miejskich w P. odnośnie kwestii związanych z potwierdzeniem zagwarantowania uzbrojenia terenu w kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową, stanowiska (...) S.A. odnośnie kwestii związanych z potwierdzeniem zagwarantowania uzbrojenia terenu w sieć wodociągową, analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zastrzeżenia do opinii biegłego K. J. złożyli powodowie K. F. (1) i M. F. (1) w piśmie z 22 grudnia 2015 r., powódka A. F. w piśmie z 27 grudnia 2015 r., powód J. F. (1) w piśmie z 27 grudnia 2015 r., powodowie J. F. (2), K. F. (2), M. F. (2) w piśmie z 28 grudnia 2015 r. Z uwagi na powyższe sąd przeprowadził dowód z uzupełniającego przesłuchania biegłego K. J. na okoliczności związane z wydaną przez niego opinią, w szczególności przeznaczeniem i wykorzystaniem przedmiotowej nieruchomości oraz istnienia warunków do wydania w tym zakresie decyzji administracyjnych.

Na rozprawie 23 marca 2016 r. biegły K. J. ustosunkował się do zarzutów i zastrzeżeń powodów. Biegły podtrzymał w całości opinię. Wyjaśnił, że, fakt że co do działek położonych na drugim krańcu przedmiotowych nieruchomości zostały wydane decyzje o zabudowie nie ma znaczenia pod kątem badania dobrego sąsiedztwa, gdyż analizuje się faktycznie istniejącą zabudowę. Biegły podkreślił, że brak stanowiska w zakresie uzbrojenia i brak analizy wyłącza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy. Biegły dodał nie badał sprawy pod tym kątem, czy mając na uwadze sąsiedztwo powodowie mogliby uzyskać korzystną dla siebie analizę funkcji oraz cech zabudowy dla swojego wniosku.

Strony w dalszym ciągu kwestionowały opinię biegłego K. J.. W związku z powyższym biegły w piśmie z 17 maja 2016 r. ustosunkował się do zastrzeżeń stron. Biegły stwierdził, że wyjaśnienia powodów jakie w odniesieniu do różnych kwestii związanych z uzbrojeniem terenu inwestycji, w tym ilości ścieków, deklarowanie woli wybudowania kanału

sanitarnego na własny koszt, możliwości zaopatrzenia terenu inwestycji w wodę, nie przyniosły żadnych dodatkowych informacji. Z kolei na rozprawie 14 września 2016 r. biegły wskazał, że nie badał przeznaczenia tych działek zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi obecnie i w przeszłości. Biegły nie potrafił wskazać czy zmiany powierzchni przekształcanych działek (...) miały znaczenie dla realizacji planowanej inwestycji.

Ostatecznie sąd I instancji uznał opinię biegłego sądowego K. J. za zasadniczo nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Pomimo wysnucia wniosków zbieżnych z wnioskami biegłej D. W., sama opinia budziła wątpliwości sądu. Biegły nie wyjaśnił wszystkich okoliczności związanych z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyjaśnienia biegłego nie były w pełni przekonujące, a uzasadnienie wniosków i tok rozumowania biegłego nie były do końca jasne i zrozumiałe. Biegły składając wyjaśnienia nie przedstawiał jednoznacznie kategorię twierdzeń, a w niektórych istotnych elementach powoływał się na brak możliwości dokonania niezbędnych ustaleń.

W związku z powyższym sąd przeprowadził dowód z kolejnej opinii innego biegłego sądowego z dziedziny architektury i urbanistyki.

Zgodnie z tezą dowodową zawartą w postanowieniu z 13 marca 2017 r. biegła sądowa D. W. sporządziła w dniu 27 listopada 2017 r. opinię wraz z załącznikami. Wnioski opinii sporządzonej przez biegłą D. W. były de facto tożsame jak wnioski przedstawione w opinii przez biegłego sądowego K. J.. Sąd podkreślił jednak, że biegła dokonała dogłębnej analizy akt 3 postępowań administracyjnych i akt niniejszego postępowania w efekcie czego doszła do tych samych wniosków co biegły K. J., przy czym biegła należycie, przekonująco i przejrzyście swoje wnioski uargumentowała.

Do opinii z 27 listopada 2017 r. zastrzeżeń nie złożyli powodowie J. F. (1), D. F. i A. F.. W piśmie z dnia 29 grudnia 2017 r. co do zasady zaakceptowali opinie, ale przedstawili swoje uwagi. W piśmie z 2 stycznia 2018 r. powodowie K. F. (1) i M. F. (1) ogólnie zaakceptowali opinię biegłej sądowej, ale złożyli ogólne uwagi i zastrzeżenia. W piśmie z 17 stycznia 2018 r. zastrzeżenia do opinii biegłej złożyli powodowie M. F. (2), K. F. (2) i J. F. (2). W szczególności powodowie szczegółowo odnieśli się do kwestii uzbrojenia przedmiotowych nieruchomości w infrastrukturę niezbędną dla planowanych inwestycji.

W opinii uzupełniającej z 21 września 2017 r., biegła D. W. wyjaśniła, że sam fakt istnienia sieci infrastruktury jest warunkiem koniecznym, nie jest wystarczający, aby stwierdzić możliwość prawidłowego uzbrojenia terenu w media. Konieczne jest jeszcze, aby istniała możliwość podłączenia do danej sieci infrastruktury, co określają gestorzy sieci, zaś urbanista nie dysponuje nawet właściwą wiedzą w tym zakresie. Biegła odnosząc się do twierdzeń powodów podkreśliła, że strona powodowa domaga się analiz, których urbanista w ogóle nie przeprowadza oceniając spełnienie warunków określonych w art. 61 upzp oraz sporządzając projekt decyzji WZ. To profesjonalista (gestor sieci) ocenia czy istnieje możliwość podłączenia danej inwestycji wraz z jej szacowanymi potrzebami w zakresie mediów do danej infrastruktury. W dalszej części biegła wyjaśniła, że w przypadku energii elektrycznej, niezbędna była budowa konsumentowej stacji transformatorowej, lecz powód M. F. (2) nie ujął jej w złożonych wnioskach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Lokalizacja całkowicie nowej stacji wymaga wydzielenia terenu o odpowiednich parametrach i wymaga wskazania we wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Realizacja nowej stacji transformatorowej oznacza także znacznie większy stopień skomplikowania prac oraz większe koszty niż w przypadku przystosowania istniejącej stacji do poboru większej mocy. Biegła odnosząc się do kwestii ścieków opadowych stwierdziła, że powodowie nie przedstawili rzetelnych obliczeń dotyczących chłonności gruntu, objętości potencjalnych dołów chłonnych czy zbiorników retencyjnych.

Ostatecznie strony nie kwestionowały opinii biegłej sądowej i nie wnosiły o jej przesłuchanie na rozprawie.

Sąd I instancji uznał, że sporządzona przez biegłą D. W. opinia zasadnicza wraz z opinią uzupełniającą, zostały sporządzone w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do ich przygotowania. Wskazywały metodykę opracowania, sposób badań, które doprowadziły biegłej do wysnucia ostatecznych wniosków. Wnioski końcowe pisemnej opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategorię, były wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Opinie stanowiła logiczną całość.

Zeznania powodów K. F. (1), M. F. (2) i J. F. (1) jakkolwiek wiarygodne dotyczyły przede wszystkim podejmowanych przez nich czynności faktycznych i prawnych celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W istocie – w ocenie Sądu I instancji – miały marginalne znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego, albowiem wszystkie istotne w tym zakresie okoliczności wynikały z dokumentów przedłożonych przez strony, a zwłaszcza z dokumentów znajdujących się w aktach postępowań administracyjnych, które zostały poddane analizie przez biegłą sądową.

Zeznania świadka P. N. Sąd ocenił jako logiczne, aczkolwiek nie wniosły nic nowego do sprawy i z powyższego względu zeznania okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadek przedstawił okoliczności związane z zakupem nieruchomości od spółki (...) wraz z warunkami zabudowy i pozwoleniem na budowę. Świadek wybudował na tych działkach 2 budynki wraz z garażami, ale nie uczestniczył w postępowaniach administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę i decyzji o warunkach zabudowy.

Zeznania świadka M. S. (1) chociaż wiarygodne, okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Świadek przedstawił okoliczności związane z wykorzystaniem swojej nieruchomości i procedury administracyjne jakie zostały zastosowane dla jego nieruchomości, a zatem stanowiły jedynie materiał porównawczy i badawczy dla sporządzenia opinii w niniejszej sprawie, ale nie miały wpływu na rozstrzygnięcie.

Odnosząc się do zeznań świadków D. N., A. B., L. M. (2), M. S. (2), należy stwierdzić, że nie miały one zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadcowie prowadzili bądź uczestniczyli w prowadzeniu postępowań administracyjnych związanych z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Subiektywne przekonania świadków co do tego, że powodowie otrzymaliby warunki zabudowy nie mogła przesądzać o treści wyroku. Sąd w sprawach wymagających wiedzy specjalnej – w przedmiotowej sprawie - przy ocenie spełnienia warunków ustalenia warunków zabudowy skorzystał się opinii biegłego sądowego.

Zeznaniom świadka M. W. sąd dał wiarę, albowiem były one logiczne i zrozumiałe. Niemniej jednak świadek przedstawiając uzbrojenie nieruchomości powodów opierała się na planszy zbiorczej infrastruktury technicznej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która w ocenie sądu stanowiła tylko materiał poglądowy, pomocniczy i informacyjny dotyczący istniejącego uzbrojenia.

Na rozprawie 11 marca 2015 r. sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków K. P., B. D. i M. C.. Świadcowie mieliby zeznawać na okoliczności nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem ogólne informacje dotyczące warunków kształtowania ładu przestrzennego na terenie objętym żądaniem pozwu, podstaw prawnych podejmowanych czynności czy też sposobów dotyczących określania przeznaczenia terenu nie obejmowały przedmiotu niniejszego postępowania.

Na rozprawie w 10 stycznia 2020 r. sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny. W ocenie Sądu przeprowadzenie tego dowodu stało się zbędne w świetle opinii biegłej sądowej z dziedziny urbanistyki z uwagi na fakt, że biegła stwierdziła, że nie zostały spełnione wszystkie wymogi wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez co powodowie nie uzyskaliby pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, co zdaniem sądu przesądza wynik niniejszego postępowania.

Dokonując oceny żądań powodów w świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd I instancji uznał, że roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie okazały się niezasadne co skutkowało oddaleniem powództw w całości.

Sąd wyjaśnił, że co do zasady powodowie domagali się odszkodowania związanego z utratą wartości należących do powodów nieruchomości, w związku z wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. – obszar D uchwalonego Uchwałą Rady Miasta P. z 15 stycznia 2008 r. Nr (...). Powodowie wskazywali, że należące do nich: działka nr (...), co do której toczyło się jedno z postępowań administracyjnych oraz działki nr (...), których dotyczyło drugie postępowanie administracyjne posiadały, w tak zwanym okresie bezplanowym, potencjał polegający na możliwości zabudowy nieruchomości (zabudową mieszkaniową bądź ewentualnie zabudową na cele gospodarcze, usługowe), który to potencjał utraciły w związku

z wejściem w życie nowego planu i przeznaczenie w nim nieruchomości powodów w zasadniczej części na tereny zielone o charakterze publicznym. Podstawą prawną powodów jest art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. W dalszej kolejności, powodowie poza M., J. i K. F. (2) dodatkowo zgłosili roszczenie dot. działki nr (...) w związku z jej zbyciem na cele realizacji inwestycji UEFA EURO 2012. W tym zakresie podstawę roszczenia powodów stanowić miał art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Sąd I instancji wskazał, że interpretacja art. 36 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p. w doktrynie oraz orzecznictwie jest bardzo różnorodna, przez co analiza tak rozbudowanego dorobku doktryny musi być dokonywana ze szczególną ostrożnością i dokładnością.

Sąd zwrócił uwagę na to, że z licznych dokumentów przedkładanych przez obydwie strony wynikało, iż co do zasady od lat trzydziestych ubiegłego wieku nieruchomości te przeznaczone były pod tereny zielone oraz częściowo pod drogi publiczne. Strona powodowa nie przedstawiała w tym zakresie bardziej szczegółowego materiału dowodowego. Także inicjatywa sądu nie pozwoliła na dokonanie w tym zakresie bardziej precyzyjnych ustaleń. W związku z powyższym należało za biegłą urbanistką przyjąć, że w miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania przestrzennego miasta P. Nr (...) z 6 grudnia 1994 r. działki obecnie mające numerację (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), obręb J., arkusz mapy 41, w P. przy ul. (...), położone były na terenie oznaczonym symbolem (...) – na terenie przestrzeni otwartych, lasy komunalne, doliny rzek, strumieni, tereny nadjeziorne i jeziora, łąki i pastwiska w rejonie klinów zieleni (niezależnie od własności), w strefie peryferyjnej ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinnego) i rekreacyjnego. Niewielkie, znikome fragmenty niektórych z przedmiotowych działek mogły znajdować się na terenie (...) (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – niskiej, w rejonie osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności, w strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno-magazynowego) i kG9 – tereny ulic i dróg. Powierzchnie działek wchodzące w teren oznaczony symbolem (...) nie spełniały jednak podstawowych parametrów powierzchniowych umożliwiających lokalizację inwestycji związanych z ustalonym przeznaczeniem. Ta ostatnia okoliczność była między stronami bezsporna.

Decydujące znaczenie dla rozważań Sądu w niniejszej sprawie miał fakt umiejscowienia przedmiotowych nieruchomości w terenie – zo – przestrzeni otwartych - lasów komunalnych, dolin, rzek, strumieni, terenów nadjeziornych i jezior, łąk, pastwisk w rejonie klinów zieleni (niezależnie od własności). W efekcie za bezsporne uznać należało, że przedmiotowe nieruchomości pod rządami planu z 1994r. nie miały możliwości zabudowy i stanowiły co do zasady tereny zielone (bez względu na przedmiot własności). Innych okoliczności żadna ze stron nie udowodniła. Co więcej nie podnoszono nawet w tym zakresie innych, szczegółowych twierdzeń.

Jak ustalił Sąd I instancji, przedmiotowe nieruchomości nie miały pod rządami planu zagospodarowania przestrzennego z 1994r. charakteru nieruchomości zarezerwowanych na cele publiczne (ich przeznaczenie nie miało charakteru publicznego), a zatem nie ma do nich wprost zastosowania wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 18.12.2014 r. w sprawie K 50/13.

Co do istoty, w najprostszej możliwej sytuacji bezpośredniego następowania po sobie kolejnych planów porównaniu podlega przeznaczenie nieruchomości wynikające z obu planów lub dotychczasowy sposób korzystania. Bezspornym winno być, że pod pojęciem dotychczasowe przeznaczenie rozumie się dotychczasowe przeznaczenie wynikające z planu, zaś dotychczasowy sposób korzystania to faktycznie, rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości. oczywistym jest, że z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Sytuacja komplikuje się w przypadku wystąpienia luki planistycznej. Zjawisko tzw. luki planistycznej zostało spowodowane przez zmiany legislacyjne, które nastąpiły w ustawodawstwie dotyczącym gospodarki nieruchomościami po 1994 r. 1 stycznia 1995 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszej sprawie bezspornym było, że Miejskowy Plan Ogólnego Zagospodarowania przestrzennego miasta P. Nr (...) z 6 grudnia 1994 r. obowiązywał do 31 grudnia 2003 r., a uchwała Rady Miasta P. z 15 stycznia 2008 r. Nr (...) uchwalono miejscowy plan zagospodarowaniu przestrzennego dla obszaru części północnej

(...) w P. – obszar D weszła w życie 26 kwietnia 2008r. L. planistyczna istniała zatem 1 stycznia 2004 r. do 25 kwietnia 2008 r.

Odnosnie porównania faktycznego korzystania z nieruchomości w okresie luki planistycznej, z przeznaczeniem ustalonym w planie z 2008 r. należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie powodowie w żadnej mierze nie wiązali swego roszczenia w realnym, faktycznym wykorzystaniu nieruchomości. Analiza tego elementu stanu faktycznego nie mogła mieć zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jedynie ubocznie w tym miejscu wskazać należy, że powodowie w pismach procesowych nie nanieśli okoliczności faktycznych, które mogłyby jasno wskazywać na realne wykorzystanie przedmiotowych nieruchomości w okresie od stycznia 2004 r. do kwietnia 2008 r. W trakcie zeznań powodów padały ogólnikowe stwierdzenia wskazujące, że na to, że nieokreślone bliżej części nieruchomości wykorzystywane były na parking, a resztę stanowiły nieużytki. W tym stanie rzeczy Sąd stwierdził, że strona powodowa nie udowodniła, ani nawet nie naniósł twierdzeń precyzyjnie wskazujących na rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości. Co więcej z realnym sposobem korzystania z nieruchomości nie wiązała swojego roszczenia, a zatem kwestia ta miała jedynie poboczne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Czynienie w tym zakresie samodzielnych ustaleń przez sąd, prowadzenie na tej podstawie dalszych rozważań i w efekcie rozstrzygnięć stanowiłoby jednoznacznie orzekanie ponad zgłoszone żądanie (art. 321 k.p.c.).

Sąd przypomniał, że Gmina jest uprawniona do stanowienia norm prawa miejscowego powszechnie wiążących na danym terenie, w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które współkształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Uprawnienie to podlega jednak różnym ograniczeniom ze względu na zasadę ochrony prawa własności wyrażoną w art. 21 ust. 2 i 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności i art. 1 Protokołu nr 1 do tej Konwencji. W konsekwencji dysponując szerokimi kompetencjami planistycznymi, powinna ponosić odpowiedzialność za skutki podejmowanych działań, jeżeli wpłynęły one negatywnie na zakres korzystania z nieruchomości lub jej wartość, a dla usuwania lub łagodzenia tych władczych działań gminy przewidziano mechanizm rekompensaty wynikający między innymi z art. 36 u.p.z.p.

Zarówno w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego jak i Sądu Najwyższego wyrażono podzielany przez Sąd Okręgowy pogląd, iż planowanie przestrzenne jest procesem, o charakterze ciągłym, z którym wiąże się oczekiwanie, że nie wystąpią okresy tzw. „luki planistycznej” wynikające z bezczynności gminy, która nie uchwała planu lub czyni to wadliwie. Znaczenie tej zasady przy rozstrzyganiu konkretnych spraw przejawia się w tym, że zawiera się w niej dyrektywa wykładni przepisów, które dotyczą skutków prawnych, jakie władcze działania gminy z zakresu planowania przestrzennego wywołują w sferze praw właścicieli nieruchomości położonych na obszarze gminy, którzy nie powinni być dotknięci jej bezczynnością czy uchwalaniem planu miejscowego dotkniętego wadami skutkującymi jego nieważnością. W konsekwencji w przypadku „luki planistycznej” należy badać czy właściciel doznał ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu, w stosunku do dotychczasowego jej przeznaczenia. Problem i spór w doktrynie stanowi co winno być wówczas punktem odniesienia i jakie skutki wiązać należy z realnym wystąpieniem tak zwanej luki planistycznej.

Powodowie dochodzone roszczenie jednoznacznie wiązali z możliwością zabudowy nieruchomości w okresie bezplanowym. Świadczy o tym jednoznaczne i konsekwentne odwoływanie się przez powodów do treści wniosków składanych w postępowaniu administracyjnym i w związku z tym treść formułowanych przez powodów wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy zgodnie z treścią pism z 23.04.2015 r. i 2.12.2019 r. Czynienie innych założeń przez sąd ponownie stanowiłoby orzekanie ponad zgłoszone żądanie. Powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wskazywali na aktywność powodów w czasie obowiązywania planu z 1994 r. jednak nie podnosili jednoznacznych twierdzeń, z których wynikałoby, że zgodnie z zapisami tego planu mieli możliwość zabudowy przedmiotowej nieruchomości, a w ocenie Sądu okoliczności tej nie wykazali. Dodatkowo, w świetle opinii biegłej urbanistyki, brak jest przesłanek do przyjęcia, że w czasie obowiązywania planu z 1994 r. zabudowa byłaby faktycznie możliwa.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że decydujące dla rozstrzygnięcia sprawy miało ustalenie możliwości wykorzystania przedmiotowych nieruchomości w ramach uzyskiwanych decyzji i pozwoleń. W istocie decyzja o warunkach zagospodarowania i zabudowy, choć nie jest wprost substytutem planu zagospodarowania przestrzennego to zastępuje go w okresie bezplanowym. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona, którą wyznacza wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy. Okoliczność, iż decyzja ta nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.) oraz nie zmienia przeznaczenia terenu (art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.) z perspektywy roszczeń zgłoszonych na gruncie art. 36 u.p.z.p. nie ma istotnego znaczenia. Istotne jest to, że w sytuacji braku planu decyzja ta jest jedynym sposobem potwierdzenia prawa do zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu).

W przedmiotowej sprawie bezsporne winno być, że powodowie nie uzyskali korzystnej dla siebie decyzji o warunkach zagospodarowania i zabudowy. W ocenie sądu już to ustalenie mogło być podstawą dla oddalenia powództwa i to już na wstępnym etapie postępowania. Sąd miał jednak na uwadze specyfikę sprawy, w szczególności zaś to, że akta postępowania administracyjnego wskazywały na zaawansowany etap procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a strona powodowa sugerowała opieszałość urzędu. Dodatkowe, zasadnicze znaczenie miał fakt, że właściciele nieruchomości sąsiednich uzyskiwali stosowne, korzystne dla nich decyzje i pozwolenia. Należało zatem zdaniem Sądu Okręgowego zweryfikować tak przedstawiony stan, by właściwie ocenić fakt nie wydania dla nieruchomości powodów decyzji o warunkach zabudowy. Dla ustalenia wartości nieruchomości będącej podstawą odszkodowania przyznawanego w oparciu o art., 36 u.p.z.p. należy bowiem określić wstępne założenia co do potencjalnego przeznaczenia.

Sąd wyjaśnił, że z wydanej przez biegłą urbanistkę opinii jednoznacznie wynika, że powodowie nie otrzymaliby decyzji zgodnej ze złożonymi wnioskami. Biegła przeprowadziła w tym zakresie niezwykle wnikliwą i rzetelną analizę, przedstawioną i uzasadnioną w sposób wyjątkowo spójny, jasny i przekonujący. W tym stanie rzeczy zupełnie nieskuteczne było powoływanie się przez powodów na zeznania świadków - urzędników prowadzących ich postępowanie i wywodzenie z tych zeznań korzystnych dla siebie skutków. Z opinii biegłej wynika jednoznacznie, że wnioski powodów nie spełniały wymogów pozwalających na uzyskanie przez nich korzystnych dla siebie decyzji o warunkach zabudowy.

Sąd podkreślił, że w istocie opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron w zakresie w jakim biegła zaprzeczyła możliwości uzyskanie przez powodów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonymi przez M. F. (2) wnioskami. Powodowie byli bowiem zdania, że istotniejsze znaczenie ma kwestia hipotetycznego potencjału nieruchomości i w tym zakresie uznawali, że biegła potwierdziła ich założenia co do możliwości zabudowy. W ocenie sądu interpretacja określenia – potencjał nieruchomości - przedstawiona przez powodów nie jest właściwa.

Stanowisko powodów w omawianym zakresie nie było jednak w pełni jednoznaczne – z jednej powodowie mimo, że wprost nie kwestionowali odpowiedzi udzielonej przez biegłą na punkt 2 postanowienia, to jednocześnie z drugiej strony powodowie starali się wykazać że realnie istnieje wystarczająca infrastruktura, lub że jej istnienie mogło zostać zapewnione dla realizacji wnioskowanych przez nich inwestycji.

Sąd I instancji, w ślad za opinią biegłego wskazał, że kwestie przesądzenia realnej możliwości zapewnienia danej inwestycji wszystkich niezbędnych mediów pozostają w gestii ich dostawców. Decyzje w tym zakresie należą do wyłącznych kompetencji gestorów sieci. Biegła szczegółowo i przekonująco odniosła się do stanowiska strony powodowej w opinii uzupełniającej. W ocenie Sądu sam fakt istnienia infrastruktury jest warunkiem koniecznym, ale nie wystarczającym aby stwierdzić możliwość prawidłowego uzbrojenia terenu w media. Istnienie danej infrastruktury nie przesądza czy jest ona wystarczająca dla danej inwestycji. Gestorzy sieci stawiali powodom określone wymagania, które nie zostały przez powodów spełnione. Biegła dodała, że hipotetycznie, przy odpowiednim profesjonalizmie działań wnioskodawcy być może komplet dokumentów od gestorów sieci mógłby zostać uzyskany dla inwestycji nawiązującej do istniejącego we sąsiedztwie zagospodarowania. Nie zmieniło to jednak ustaleń opinii co do tego,

że powodowie nie uzyskaliby decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonymi wnioskami. W tym zakresie decydujące znaczenia miała bowiem nie tylko kwestia uzbrojenia terenu, ale także niekorzystne dla powodów wyniki przeprowadzonej przez nią analizy urbanistycznej.

Powodowie powołują się na niewiarygodność pism gestorów sieci. Zdaniem Sądu jednak, to określenie wymogów niezbędnych dla danej inwestycji jest wyłączną kompetencją gestorów sieci. Po drugie powodowie nie podjęli, przez wiele lat prowadzenia niniejszego procesu, inicjatywy mającej na celu wyjaśnienia przez gestorów sieci ewentualnych rozbieżności w swoich stanowiskach. Dodatkowo w ocenie sądu sugerowanie na końcowym etapie procesu przeprowadzenia w tym zakresie odpowiedniego postępowania dowodowego z urzędu jest całkowicie nieusprawiedliwiona. Po pierwsze zdaniem sądu podejmowanie przez sąd inicjatywy dowodowej z urzędu co do zasady usprawiedliwione jest w dwóch przypadkach – gdy jednoznacznie przesądzona została zasada odpowiedzialności, a zabrakło materiału dowodowego, na podstawie którego możliwe jest określenie wysokości dochodzonego roszczenia lub w przypadku nieporadności strony. W przedmiotowej sprawie nie miała miejsce żadna z tych sytuacji. Dodatkowo przy rozbudowanej obsłudze prawnej strony powodowej działanie podejmowane z urzędu przez sąd byłoby zdecydowanym nadużyciem zasady równości stron.

W kontekście powyższych rozważań wskazać należy, że ostatecznie materiał – dotyczący istnienia realnego uzbrojenia, w tym zeznania świadka M. W. nie mogły mieć decydującego znaczenia. Jeszcze raz podkreślić należy, że istniejące uzbrojenie nie przesądza, że jest ono wystarczające dla danej inwestycji.

Te kwestie doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że powództwa są niezasadne. Jeszcze raz powołać należy generalne założenie, że w przypadku analizy roszczeń z art. 36 u.p.z.p. związanych z występowaniem tak zwanej luki planistycznej należy przyjmować korzystniejsze dla obywatela rozwiązanie. Jeżeli poprzednio obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dawał właścicielowi możliwość korzystnego dla siebie wykorzystania gruntu, a nowy plan takiego wykorzystania go pozbawia to dla ustalenia odszkodowania należy porównać wynikające z obu planów przeznaczenie gruntu. Przerwanie ciągłości działań planistycznych z przyczyn leżących po stronie gminy nie może powodować dla obywatela negatywnych konsekwencji. W takim stanie rzeczy bez znaczenia jest w czy właściciel w jakikolwiek sposób korzystał w potencjału nieruchomości gwarantowanego przeznaczeniem wynikającym z planu. Jeśli zaś poprzedni plan zagospodarowania nie przewidywał korzystnych dla właściciela zapisów (tak jak w przedmiotowej sprawie) wówczas istnienie luki planistycznej otwierało dla właścicieli możliwość jej wykorzystania i uzyskania, w tak zwanym okresie bezplanowym, korzystnej dla siebie decyzji o warunkach zabudowy. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. konieczne jest bowiem ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona, którą wyznacza wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy. Bezsporny w realiach niniejszej sprawy jest, że powodowie w okresie bezplanowym nie uzyskali korzystnej dla siebie decyzji. Co więcej z opinii biegłej wynika, że zgromadzony w aktach sprawy administracyjnej materiał dowodowy nie pozwalał na uznanie, że decyzję taką, powodowie realnie, zgodnie z wymogami prawa mogli uzyskać. Skoro powodowie zrezygnowali z takiego sposobu wykorzystania nieruchomości nie było żadnych podstaw, by ustalać czy zgromadzony w aktach administracyjnych materiał pozwalał na wydanie decyzji o warunkach zabudowy z wykorzystaniem nieruchomości na cele usługowe.

Co do hipotetycznego, potencjalnego wykorzystania nieruchomości w okresie bezplanowym to jeszcze raz należy zwrócić uwagę, że w ocenie sądu w składzie orzekającym – sam potencjał nieruchomości bez usankcjonowania go decyzjami o warunkach zabudowy może mieć znaczenie tylko w sytuacji gdy porównujemy potencjalne możliwości wykorzystania mając na uwadze przeznaczenie zagwarantowane w poprzednio obowiązującym planie, który to potencjał nieruchomości utracił na skutek wejścia w życie nowego planu.

Sąd dostrzegł zarazem i podkreślił, że w realiach przedmiotowej sprawy luka planistyczna stanowiła dla powodów szansę na zmianę dotychczasowego wykorzystania przedmiotowych nieruchomości, przeznaczonych w zapisach dokumentów planistycznych głównie na zieleni. Strona powodowa nie wykazała okoliczności przeciwnych, do tych podnoszonych przez stronę pozwaną, że takie przeznaczenie nieruchomości przewidywane było od lat trzydziestych

ubiegłego wieku. Pojawienie się luki planistycznej stanowiło zatem jedyną możliwość, zmiany tej niekorzystnej dla powodów sytuacji i usankcjonowania zmiany przeznaczenia przedmiotowego gruntu. Jednak powodom nie udało się uzyskać decyzji o warunkach zabudowy, która skutecznie wypełniłaby brak planu, w istocie określając przeznaczenie nieruchomości zgodnie z założeniami powodów. Co więcej przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że w świetle konkretnych uwarunkowań faktyczno-prawnych, decyzji takiej powodowie nie uzyskaliby nawet w przypadku kontynuowania postępowania administracyjnego.

Zdaniem Sądu samo hipotetyczne, potencjalne wykorzystanie nieruchomości (bez usankcjonowania takiego stanu stosowymi decyzjami administracyjnymi) nie mogło być podstawą dla uznania roszczeń powodów. Biegła urbanistka, choć widziała teoretycznie możliwość uzyskanie przez powodów w okresie luki planistycznej decyzji o warunkach zabudowy, niezgodnej z wnioskami powodów, to uchyliła się od odpowiedzi jaka mogła być to decyzja. W ocenie sądu, abstrahując od przedstawianych powyżej zastrzeżeń prawnych co do takiej podstawy roszczenia powodów, nie da się, na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, ustalić jaką decyzję o warunkach zabudowy hipotetycznie mogliby uzyskać powodowie. W tym stanie rzeczy nie podstaw do określenia przedmiotu wyceny, która miałaby być dokonana przez biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

W ocenie Sądu dalszym zasadniczym argumentem sprzeciwiającym się badaniu hipotetycznego potencjału nieruchomości w oderwaniu od prowadzonych postępowań administracyjnych i zgłoszonych w nich wniosków właścicieli było to, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy należy do wyłącznej kompetencji organów administracji samorządowej, zaś Sąd cywilny nie posiada w tym zakresie kognicji. Czym innym jest badanie czy w nieomal w pełni przeprowadzone postępowanie administracyjne było na etapie pozwalającym na wydanie stosownej decyzji, a czymś zgoła odmiennym analizowanie hipotetycznego stanu w całkowitym oderwaniu od realnych działań właściciela. W ocenie sądu to ostatnie prowadziłoby do całkowitego pominięcia procedury administracyjnej i zastąpienia jej drogą postępowania cywilnego, co nie jest dopuszczalne.

Odnosnie do zastrzeżonego, ewentualnego zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez stronę pozwaną Sąd stwierdził, że był on bezprzedmiotowy bowiem żaden z powodów nie zgłosił roszczeń dotyczących działki (...).

W rezultacie Sąd uznał, że wszystko powyższe stanowiło o oddaleniu roszczeń powodów i to zarówno w oparciu o art. 36 ust 1 u.p.z.p. jak i art. 36 ust 3 u.p.z.p. (punkt 2 wyroku). Sąd podkreślił, że różnorodne przedstawiane przez strony dokumenty wskazywały, że od lat, nawet od lat trzydziestych ubiegłego wieku, przedmiotowe nieruchomości traktowane były jako teren specjalny, szczególny z uwagi na umiejscowienie w dolinie S.. Od lat dokumenty planistycznie miasta wskazywały na przeznaczenie niniejszego obszaru na tereny zielone, ochronne, rekreacyjne i wypoczynkowe z włączeniami dotyczącymi głównie lokalizacji zabudowy na cele publiczne (np. drogi).

Mając na uwadze ograniczenie w zakresie żądania odsetkowego dokonane za zgodą strony pozwanej sąd umorzył w tym zakresie postępowanie na podstawie art. 355 §1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie jako strona przegrywająca proces obciążana została kosztami postępowania. W tym miejscu wskazać należy, że powodowie przed zamknięciem rozprawy złożyli wnioski o nieobciążanie ich kosztami postępowania. Wnioski te nie zasługiwały na uwzględnienie. Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie sądu wnioski powodów w omawianym zakresie nie zostały wystarczająco uzasadnione. Powodowie ogólnikowo powoływali się na swoją sytuację majątkową i życiową. Nie przedstawili jednak w tym zakresie szczegółowych informacji ani żadnej aktualnej dokumentacji. Sąd co do niektórych powodów analizował ich sytuację majątkową w związku ze złożonymi wnioskami o zwolnienie od kosztów.

Na podstawie art. 108 §1 k.p.c. sąd rozstrzygnął jedynie o zasadzie poniesienia kosztów procesu szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się pozwani: M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2), którzy zaskarżyli wyrok Sądu w zakresie pkt 2 i 3 wyroku Sadu I instancji. W tożsamym zakresie zaskarżenia (tj. pkt 2 i 3 wyroku) apelacje zostały wywiedzione przez powodów – K. F. (1) oraz M. F. (1), a także J. F. (1), A. F. oraz D. F..

W apelacjach powodowie zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że:

a) warunkiem przyznania odszkodowania przewidzianego wskazanym przepisem jest uprzednie wydanie na rzecz właściciela (właścicieli) warunków zabudowy nieruchomości,

b) okoliczności wskazane w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. mogą być traktowane jako przesłanki egzonerycyjne wobec odpowiedzialności przewidzianej w art. 36 ust. 1 u.p.z.p;

2. dokonanie przez Sąd I instancji wykładni wskazanego art. 36 u.p.z.p. sprzecznie z obowiązkiem sądów, jakim jest samodzielne interpretowanie przepisów ustaw i nadawanie im takiego znaczenia, aby rezultat wykładni był zgodny z zasadami

przewidzianymi w Konstytucji RP oraz z ich aksjologicznym uzasadnieniem (art. 21 ust 1 i 2 oraz 64 ust. 3 Konstytucji RP),

3. naruszenie § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez jego bezpodstawne zastosowanie,

4. naruszenie art. 1 Protokołu Nr 1 do Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności - poprzez rażące naruszenie prawa ochrony własności powodów poprzez wskazanie, że na ich działce realizowane będą inwestycje celu publicznego przy jednoczesnym braku określenia terminu ich realizacji co - przy pozostawieniu im obciążeń związanych z własnością nieruchomości - uniemożliwia im jakiegokolwiek korzystanie z tego prawa

- a w konsekwencji przyjęcia błędnej koncepcji prawnej prowadzącej do nierozpoznania istoty sprawy.

II. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść orzeczenia, tj.:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na braku wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego, a w szczególności:

a) pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego, mimo przyjęcia ich wiarygodności dowodu z treści złożonych 11 marca 2015 r. zeznań świadków: D. N. architekta i kierownika III Oddziału (G.) Wydziału Urbanistyki i Architektury (dalej także: WUA), że była, gdy obowiązywał jeszcze plan ogólny, wydana dla M. F. (2) decyzja o warunkach zabudowy na przedmiotowej nieruchomości na jakiś komis samochodowy (prot. el. 00:25:55-00:26:58) ponadto były dwa odrębne wnioski (prot. el. 00:31:00 - 00:31:05), analizy urbanistyczne pokazywały co jest możliwe a co nie gdy była ta pierwsza inwestycja wystąpiliśmy do gestorów i oni powiedzieli, że wszystko jest ok (prot. el. 00:42:45 - 00:42:54); zeznań A. B. wskazującej, toczyły się dwa postępowania, jedno z 2005 r drugie z sierpnia 2007 r (prot. el.01:23:35 - 01:24:10), że to Urząd występował do gestorów sieci, bo taka była wówczas praktyka a opinie gestorów sieci - w przypadku pierwszej inwestycji - były pozytywne, efekt ostatecznie był taki, że uzyskaliśmy pozytywne uzgodnienia i była też pozytywna decyzja (...) (prot. el. 01:26:48 - 01:28:24), w przypadku pierwszej inwestycji były przesłanki do wydania decyzji pozytywnej; była pozytywna opinia urbanistyczna, (prot. el. 02:01:01 - 02:03:15), L. M. (2) -architekta, kierownika Oddziału Urbanistyki IV a następnie III Oddziału WUA -wskazującego w zeznaniach, że określona zabudowa nie pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem nieruchomości pod zieleń (02:26:36 - 02:27:34) oraz że wskazywane braki dotyczące sieci mogły być usunięte poprzez zawarcie umów przez inwestora z gestorami.(prot. el. 02:35:04 - 02:36:45)

- z uzasadnieniem, że subiektywna przekonania świadków co do tego, że powodowie otrzymaliby warunki zabudowy nie mogła przesądzać o treści wyroku,

b) pominięcie (niekonsekwentne, gdyż na str. 20 uzasadnienia Sąd na podstawie jej zeznań czyni prawdziwe ustalenia) przy ustalaniu stanu faktycznego, mimo przyjęcia ich wiarygodności zeznań świadka M. W. pracownika Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, urbanistki wskazującej na istnienie infrastruktury wymaganej dla wnioskowanych przez powodów inwestycji na rozprawie w dniu 13 marca 2019 r. (prot. el. 00:04:33-00:27:29) - jedynie z uwagi na fakt, że zeznając opierała się na planszy zbiorczej infrastruktury technicznej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która w ocenie sądu stanowiła tylko materiał poglądowy, pomocniczy i informacyjny dotyczący istniejącego uzbrojenia, podczas gdy świadek swoje zeznania opierała również na Mapie zasadniczej, mapie do celów projektowych w skali 1:500 (stan aktualny na dzień 07.05.2007), która została świadkowi okazana w celu jej porównania z planszą zbiorczą w wyniku czego świadek zeznała - Na obu mapach jest ten sam teren. Na obu mapach są te same sieci. Nie widzę żadnych rozbieżności (prot. el. 00:21:15-00:25:46) oraz - Sieci opisane jako istniejące realnie istnieją (prot. el. 00:27:29-00:28:54),

c) pominięcie uznanych za wiarygodne zeznań powodów a w szczególności:

zeznającego wcześniej, jako świadka M. F. (2) wskazującego nie tylko na tryb postępowania, ale i istniejące w toku postępowania uzgodnienia z Urzędem oraz z gestorami sieci przy komplecie uzgodnień związanych z zmodyfikowanym wnioskiem z 22 lutego 2005 r. a także z dnia 24 sierpnia 2007 r. (prot. el. z dnia 3 września 2014 r. 00:37:49 - 01:08:50, prot. el. z 15 lutego 2017 r 00:40:38 - 00:41:00, 00:53:13 -01:14:56, 01:32:00 - 01:36:30), J. F. (1) wskazującego, że zmiana pierwotnego wniosku na wniosek dotyczący zabudowy mieszkaniowej został złożony na skutek sugestii Architekta Miasta A. N. (prot. el. z 15 lutego 2017 r. 02:47:27-02:29:48), K. F. (1) wskazującego na wynikające z wejścia w życie planu utraty dochodów oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości (prot. el. z dnia 21 maja 2014 r. 00:56:00 - 00:58:20, 01:08:51, prot. el. z 15 lutego 2017 r 02:39:45 -02:46:15),

d) pominięcie - prawdopodobnie za biegłą D. W. - znajdujących się w aktach administracyjnych pism M. F. (2) z dnia 24 lutego 2005 oraz 4 marca 2005 r. i 4.04.2006 r. uzupełniających dane dotyczące wniosku z dnia 22 lutego 2005 r.,

e) pominięcie pism WUA z dnia 1 grudnia 2005 r. (dwa pisma) oraz z dnia 28 lutego 2006 r., 10 września 2007 r., 20 kwietnia 2007 r., 18 czerwca 2007 r. i 6 sierpnia 2007 r. dotyczących uzgodnień z gestorami mediów i stwierdzających, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że zachodzą przesłanki do wydania warunków zabudowy zgodnie z wnioskiem, przy czym to pismo z 28 lutego 2006 r. podpisane było przez św. L. M. (2) oraz że jedyną przeszkodą do wydania warunków zabudowy na zabudowę usługową (wniosek powodów z 22.02.2005 r) był brak stanowiska (...), (podczas gdy uzgodnienie takie w rzeczywistości było),

f) pominięcie pism WUA z dnia 10 marca 2006 r., 8 kwietnia 2006 r. i 6 września 2007 r. dotyczących uzgodnień z gestorami mediów i stwierdzających, że to organ administracji przyjmował na siebie sprawdzenie czy istnieją niezbędne dla realizacji sieci uzbrojenia i czy gestorzy widzą możliwości dostarczenia mediów,

g) pominięcie postanowienia z dnia 29 sierpnia 2006 r. zawierającego pozytywną ocenę oddziaływania na środowisko, uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia przez PPIS, a także decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

h) pominięcie notatki ze spotkania z M. F. (2) w Biurze Obsługi Mieszkańców w dniu 17.01.2006 r. na którym kierownik Oddziału Urbanistyki III Wydziału Urbanistyki i Architektury (dalej: WUA), pani mgr inż. arch. D. N. oraz prowadząca z ramienia WUA sprawę, pani A. B. ustaliły, że WUA wyda decyzję o warunkach zabudowy na zabudowę nieruchomości przy ul. (...) wg. wynikających z analizy urbanistycznej wniosków,

i) pominięcie przedwstępnej umowy inwestycyjnej z dnia 12 czerwca 2007 r. jako wskazującej na faktyczne wykorzystywanie nieruchomości przez powodów,

j) pominięcie notatki z dnia 2 listopada 2007 r. zawartej w aktach administracyjnych (...) (k. 169), „Wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych w P. przy ul. (...) jest zasadne, biorąc pod uwagę przewidywaną zabudowę w opracowywanej całościowej koncepcji zagospodarowania terenów zielonych w sąsiedztwie terenu będącego przedmiotem postępowania (dot. nieruchomości powodów). Istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych a także dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w gabarytach budynków jednorodzinnych.”,

k) pominięcie decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 4 lutego 2010 r. zakazującej z uwagi na treść uchwalonego planu dnia 15 stycznia 2008 roku przez Radę Miasta P. nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. - obszar D. (dalej także: plan) ogrodzenia nieruchomości,

l) pominięcie koncepcji zagospodarowania terenu strumienia J. w rejonie ulic (...) tj. projektu koncepcyjnego wskazującej na faktyczne wykorzystywanie nieruchomości przez powodów,

m) pominięcie koncepcji zagospodarowania działek (...) - Plan zagospodarowania tj. projektu koncepcyjnego wskazującej na faktyczne wykorzystywanie nieruchomości przez powodów,

n) pominięcie makiety architektonicznej utworzonej na podstawie koncepcji zagospodarowania działek (...) - Plan zagospodarowania wskazującej na faktyczne wykorzystywanie nieruchomości przez powodów,

o) pominięcie treści szeregu dokumentów wskazujących na faktyczne możliwości zapewnienia wnioskowanym inwestycjom niezbędnych mediów tj.

- w zakresie energii

- pism (...) do M. F. (2) z dnia 22.02.2005 r. - Nr: (...) z informacją, że na terenie objętym inwestycją istnieje sieć kablowa sn-15kV oraz do WUA z dnia 21.09.2007 r. - Nr: (...) z potwierdzeniem, że jest wystarczające uzbrojenie terenu. (...) Operator zobowiązuje się do wykonania uzbrojenia terenu w sieć elektroenergetyczną. W obu dokumentach a także z dnia 30 października 2006 r. skierowanym do (...) zawarta jest informacja, że do wniosku o określenie warunków przyłącza należy załączyć wydana decyzję pozwolenia na budowę bądź decyzję o warunkach zabudowy,
- złożonej do akt opinii biegłego Z. M. z dnia 15. 09. 2017 r. wydanej w sprawie IX C 922/15 Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu potwierdzającej istnienie niezbędnej sieci kablowej,
- mapy zasadniczej, mapy do celów projektowych w skali 1:500 (stan aktualny na dzień 07.05.2007) potwierdzającej istnienie niezbędnej sieci kablowej,
- planszy zbiorczej infrastruktury technicznej - materiału planistycznego do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic (...) część A w P. potwierdzającej istnienie niezbędnej sieci kablowej,

- w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków

- pism (...) do M. F. (2) z dnia 8.03.2005 r. - Nr: (...) oraz do WUA z dnia 5 stycznia 2006 r. nr (...), z dnia 18.04.2008 r. Nr: (...) z informacją, że istniejące uzbrojenie umożliwi zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych a odprowadzenia wód deszczowych wnioskodawca dokona we własnym zakresie. Ponadto w piśmie z dnia 18.04.2008 r. uzgadniając dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków dodatkowo określono, że ze względu na usytuowanie terenu odprowadzenie ścieków deszczowych można przewidzieć bezpośrednio do S., z jednoczesnym częściowym zatrzymaniem wód opadowych w obrębie działki,
- treści decyzji nr (...) z dnia 13.01.2005 r. wydanej dla M. M. S. (1) wskazującej, że inwestor powinien uzyskać pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenie oczyszczonych ścieków deszczowych do S. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,

- mapy zasadniczej, mapy do celów projektowych w skali 1:500 (stan aktualny na dzień 07.05.2007) potwierdzającej istnienie niezbędnego uzbrojenia tereny w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków deszczowych oraz wód opadowych,
- planszy zbiorczej infrastruktury technicznej - materiału planistycznego do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic (...) część A w P. potwierdzającej istnienie niezbędnego uzbrojenia tereny w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków deszczowych oraz wód opadowych,
- treści wniosków z 22 lutego 2005 r. zmienianego na skutek wskazań pracowników Urzędu (i uzupełnionego jak pkt II. 1. d) oraz wniosku z 24 sierpnia 2007 r. wskazujących na zapotrzebowania na media oraz dotyczące ścieków w ilościach mniejszych niż zaakceptowane przez gestorów sieci w przypadku pierwszej inwestycji z 2005 r.
- dokumentów opracowanych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną potencjału mieszkańców i powierzchni użytkowej dla inwestycji sąsiadującej z nieruchomością powodów, dla której to inwestycji wykorzystana ma być infrastruktura znajdująca się na nieruchomości powodów, (dołączone do pisma procesowego powodów z dnia 25 marca 2019 r.),
- decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 15 grudnia 2017 r.; z której wynika możliwość zrzutu ścieków opadowych i roztopowych z działek sąsiadujących z nieruchomością powodów do strumienia J. znajdującego się na nieruchomości powodów przez kanał deszczowy znajdujący się w nieruchomości powodów w ilości wielokrotnie przekraczającej potrzeby inwestycji wskazywanych przez powodów
- sporządzonej w oparciu o Raport Środowiskowy Nr: (...) z dnia 31.03.2005 r. w decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 29 czerwca 2007 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia przewidującej możliwość odprowadzenia wód deszczowych do S. po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,

- w zakresie dostaw gazu treści pism (...) Sp. z o.o. pism:

- do M. F. (2) z dnia 10.02.2006 r. Nr: (...) (do wiadomości WUA) z informacją, że ze względu na istniejącą sieć gazową można podłączyć do niej planowane budynki. Do wniosku o przyłączenie należy dołączyć decyzję pozwolenia na budowę,
- do Prezydenta Miasta P. WUA z dnia 15.10.2007 r. Nr: (...) dot. dz (...), dawniej (...) z informacją, że ze względu na istniejącą sieć gazową można podłączyć do niej planowane budynki. Do wniosku o przyłączenie należy dołączyć decyzję pozwolenia na budowę, do PMP WUA Z dnia 15.10.2007 Nr: (...) dot. (...) z informacją, że istnieje możliwość przyłączenia planowanych budynków do istniejącej sieci. Do wniosku o uzyskanie szczegółowych warunków należy dołączyć decyzję pozwolenia na budowę,
- mapy zasadniczej, mapy do celów projektowych w skali 1:500 (stan aktualny na dzień 07.05.2007) potwierdzającej istnienie niezbędnego uzbrojenia tereny w zakresie zaopatrzenia w gaz,
- planszy zbiorczej infrastruktury technicznej - materiału planistycznego do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic (...) część A w P. potwierdzającej istnienie niezbędnego uzbrojenia tereny w zakresie zaopatrzenia w gaz,

- w zakresie uzgodnienia dostępu do drogi publicznej

- postanowienia nr:(...) wydanego w dniu 11.01.2006 r. w związku z wystąpieniem Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P. w sprawie uzgodnienia warunków zabudowy planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem M. F. (2) z 22.02.2005 r. w którym (...) postanawia uzgodnić przedmiotową inwestycję. Jednocześnie (...) nakazuje zawrzeć inwestorowi umowę przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, a zatem po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy,

- pominięcie faktu, że z niejasnych przyczyn WUA ponownie wystąpił do (...) o uzgodnienie inwestycji, co spowodowało, że (...) wydał w dniu 6 kwietnia 2006 r. postanowienie nie uzgadniające inwestycji,

p) pominięcie treści postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wskazującego, że wobec dokonanego już 11 stycznia 2006 r. uzgodnienia i braku zmiany sytuacji nie może w obrocie prawnym funkcjonować postanowienie sprzeczne z wydanym,

q) wadliwa ocena zeznań świadka L. M. (2), jako wiarygodnych, w części w jakiej zeznawał on, że nie było możliwości uwzględnienia wniosków powodów o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak sieci w ul. (...) pozostających w sprzeczności z zeznaniami świadków a w szczególności świadków D. N., A. B. i M. W. oraz dokumentami a w szczególności z podpisanym przez niego pismem z dnia 22 lutego 2006 r.,

2. Naruszenie przywołanego w uzasadnieniu wyroku przepisu art. 321 k.p.c. poprzez jego bezpodstawne zastosowanie na skutek błędnego stwierdzenia, że strony nie wskazały, jako podstawy roszczenia dotychczasowego sposobu wykorzystywania nieruchomości.

3. Naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez: dopuszczenie w dniu 8 maja 2015 r. i dowodu z opinii czy bezpośrednio przed wprowadzeniem wskazanego planu postępowanie administracyjne zainicjowane przez powodów wnioskami z dnia 24 sierpnia 2007 r., a dotyczące działek (...) było na etapie pozwalającym na stwierdzenie, że zostały spełnione wymagania dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze wskazanymi wnioskami.

4. Naruszenie przepisu art. 235⁽²⁾ § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy mającego na celu wykazanie, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. - obszar D, uchwalonego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 15 stycznia 2008 r., obejmującego nieruchomości powodów oznaczone numerami działek: (...) i nr (...) doszło do spadku wartości rynkowej (wysokości tego spadku) tej nieruchomości, przy założeniu, że nieruchomości te wykorzystywane były (bądź mogły być wykorzystywane) przez powodów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną tj. zgodnie z wnioskami o ustalenie warunków zabudowy z dnia 24.08.2007 r. oraz koncepcją zagospodarowania terenu S. w rejonie ulic (...) w P., jak również przy założeniu że nieruchomości te mogły być - jak wskazuje postępowanie dowodowe - wykorzystywane dla inwestycji polegającej na budowie zespołu usługowego określonego we wniosku z dnia 22 lutego 2005 r. zmodyfikowanego 12 września 2005 r.

5. Naruszenie art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. przez brak uzasadnienia twierdzenia, że odmowa wydania decyzji o warunkach zabudowy spowodowana była art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. oraz z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w zw. z § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (opinia).

W konsekwencji tych naruszeń prawa procesowego Sad I instancji błędnie ustalił, że w okresie tzw. luki planistycznej powodom nie przysługiwało przewidziane m.in. w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, prawo zabudowy nieruchomości (a w przypadku wniosku z 2005 r. także uzyskania decyzji o warunkach zabudowy przed wejściem w życie planu), jak również to, że powodowie nie wskazali na realne wykorzystanie należących do nich nieruchomości w okresie od stycznia 2004 r. do kwietnia 2008 r. a także, mimo prawidłowego ustalenia, że nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny - powodowie nie ponieśli, co do zasady szkody w rozumieniu art. 36 u.p.z.p.

III. Z ostrożności podniesiony został zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 102 k.p.c. (w przypadku kosztów sądowych w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c.) poprzez odmowę odstąpienia od obciążania powodów kosztami procesu poprzez błędną wykładnię, że o udzielenie tego dobrodziejstwa decyduje wyłącznie sytuacja majątkowa strony a nie szczególne okoliczności sprawy w tym m. in. wykazana sytuacja, że działania strony pozwanej doprowadziły do

sytuacji, że powodowie nie mogą korzystać ze swej nieruchomości a jednocześnie zobowiązani są do realizowania zadań ciążących na pozwanym i opłacania podatków na rzecz pozwanego a nadto przyczyną powstania większości kosztów było wadliwe działanie Sądu I instancji.

W świetle tak sformułowanych zarzutów apelacyjnych powodowie (w odrębnych apelacjach, ale w sposób tożsamy zostały sformułowane wnioski apelacyjne), wnieśli o:

I. uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie 2 i 3 i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego;

ewentualnie o zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 10 stycznia 2010 r. o pominięciu dowodu z opinii z zakresu szacowania wartości nieruchomości, poprzez uwzględnienie tego wniosku dowodowego, a w konsekwencji po przeprowadzeniu tego dowodu:

II. zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2

1. zasądzenie:

a) na rzecz powoda M. F. (2) kwoty 8.075.250,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty,

b) na rzecz powódki K. F. (2) 1.345.875,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty,

c) na rzecz powódki J. F. (2) 1.345,875,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty,

d) na rzecz powoda K. F. (1) 10.500.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,

e) na rzecz powoda M. F. (1) 1.750.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,

f) na rzecz powoda J. F. (1) kwoty 9.367.750,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,

g) na rzecz powódki A. F. 1.338.250 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2009 r. do zapłaty,

h) na rzecz powódki D. F. 1.338.250,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty;

2. oraz w punkcie 3 i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania przed sądem I instancji (apelacja wywiedziona przez M. F. (2), J. F. (2) i K. F. (2)),

3. oraz w punkcie 3 i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania przed sądem I instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego (apelacja wywiedziona przez K. F. (1) i M. F. (1)),

4. oraz w punkcie 3 i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania przed sądem I instancji, w tym dla A. F. również kosztów zastępstwa procesowego.

III. nadto, powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Nadto, powodowie wnieśli na podstawie art. 374 k.p.c. o przeprowadzenie postępowania apelacyjnego na rozprawie.

Uzasadnienie wszystkich, wywiedzionych przez powodów apelacji jest tożsame.

Powodowie wskazują, w uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych, iż doszło do wydania wadliwego wyroku na skutek nierozpoznania istoty sprawy, albowiem Sąd poczynił ustalenia w kwestiach nieistotnych dla prawidłowego rozstrzygnięcia, pominął fakty mające istotne znaczenie dla sprawy.

W ocenie powodów, Sąd I instancji dokonując wykładni norm zawartych w art. 36 u.p.z.p. pominął przepisy wyższego rzędu, ale także podstawowe zasady określone w ustawie. Powodowie wskazują, że uprawnienie gminy do stanowienia

norm prawa miejscowego w postaci planów zagospodarowania przestrzennego, podlega różnym ograniczeniom ze względu na zasadę ochrony prawa własności wyrażoną w art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, a także art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności i art. 1 Protokołu nr 1 do tej Konwencji. Ustawa wskazuje, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Powodowie, nie podzielają stanowiska Sądu I instancji, który przyjął, że potencjał winien być oceniany jedynie przez pryzmat przeznaczenia zdefiniowanego w planie miejscowym obowiązującym przed powstaniem tzw. luki planistycznej. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu potwierdza jedynie określony stan faktyczny i prawny, a zawarty element konstytutywny związany jest z etapowaniem procesu inwestycyjnego i oznacza możliwość domagania się uwzględnienia ustalonych dla określonej inwestycji warunków jej zabudowy. Powodowie, w ślad za przywołanym przez siebie orzecnictwem, pozostają na stanowisku, że decyzja stanowi dowód potwierdzający, że stan faktyczny nieruchomości pozwalał na określony sposób jej zabudowy. Sąd I instancji nie dokonał wykładni art. 36 u.p.z.p. w sposób zgodny z zasadami przewidzianymi w Konstytucji RP oraz z ich aksjologicznym uzasadnieniem.

Powodowie kwestionują również stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie interpretacji art. 61 ust. 1 u.p.z.p. i wskazują, że okoliczności wskazane w przepisie nie mogą być traktowane jako przesłanki egzoneracyjne wobec odpowiedzialności przewidzianej w art. 36 ust. 1. W ocenie powodów Sąd błędnie przyjął, że skoro nie mogłaby być wydana pozytywna dla powodów decyzja, to wartość nieruchomości nie uległa zmniejszeniu, a tym samym nie istnieje szkoda.

W dalszej części uzasadnienia powodowie wskazują, że wykazali, że spełnione były warunki określone w art. 61 u.p.z.p., gdyż wykorzystywali nieruchomość nie tylko na cele zabudowy. Bezspornym jest, że przed wejściem w życie planu korzystali z nieruchomości organizując na niej parkingi, czego obecnie czynić nie mogą z uwagi na zakaz grodzienia i przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny. Tym samym, powodowie uważają, iż doszło do tzw. faktycznego wywłaszczenia, czyli takich zachowań władzy publicznej, które w praktyce prowadzą do pozbawienia prawa. Skarżący podkreślili również, że ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem należy opierać nie tylko na uprzednim wykorzystaniu, lecz przy uwzględnieniu potencjalnych możliwości w tym zakresie.

Tym samym, rozpoczynając proces inwestycyjny wszczęli postępowanie administracyjne zmierzające do uzyskania pozwoleń na zabudowę nieruchomości, co w ocenie powodów potwierdza, że korzystali oni z nieruchomości jak z nieruchomości przeznaczanych pod budownictwo usługowe oraz wielomieszkaniowe.

W uzasadnieniu podniesionych zarzutów naruszenia prawa procesowego powodowie wskazują, że Sąd pominął szereg dowodów, których uwzględnienie musiałyby prowadzić do ustaleń odmiennych, niż te, które zostały poczynione przez Sąd I instancji.

Powodowie kwestionują wywód z opinii biegłego w zakresie, w którym stwierdzono, że do wydania decyzji o warunkach zabudowy niezbędne były umowy z wszystkimi gestorami mediów, w sytuacji, gdy art. 61 ust. 1 pkt 3 wymaga jedynie by istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu było wystarczające dla zamierzenia budowlanego, a zatem konieczne jest zagwarantowanie, że powstanie uzbrojenie wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co w ocenie powodów zostało potwierdzone w orzecnictwie sądów administracyjnych.

Powodowie wskazują nadto na wadliwą ocenę zeznań świadka L. M. (2) w części, w jakiej stwierdził, że nie widział możliwości wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak konsekwencji w wyrażanych przez siebie twierdzeniach. Zeznał on bowiem, że przedstawienie umów z gestorami sieci uzasadniałoby wydanie pozytywnej decyzji. Zarzut braku konsekwencji w ocenie zeznań świadka, powodowie postawili również wobec oceny Sądu względem M. W., w których to potwierdziła istnienie kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodnej oraz

elektroenergetycznej, czym prowadzą do logicznego wniosku, że były one wystarczające dla inwestycji powodów. Powodowie wskazują również na brak oceny dowodów z zeznań świadków i powodów.

Skarżący wskazują zgodnie, że pominięte przez Sąd I instancji dowody potwierdzają istnienie przesłanek do wydania pozytywnych dla wnioskodawcy decyzji o warunkach zabudowy, a nadto, należało przyjąć, że w okresie tzw. luki planistycznej powodowie korzystali z należących do nich nieruchomości i istniały wszelkie podstawy do rzeczywistego wykorzystania nieruchomości na cele wskazywane przez powodów. Powodowie wskazują, że jako potencjał rozumieli możliwość wykorzystania nieruchomości na cele przez nich wskazywane.

W uzasadnieniu wywiedzionych apelacji powodowie zaprzeczają twierdzeniom Sądu Okręgowego w Poznaniu jakoby nie nanieśli twierdzeń precyzyjnie wskazujących na rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości. Wskazują, że rzeczywiste wykorzystanie nieruchomości zostało szczegółowo wykazane w każdym z kierowanych powództw, a wszczęte postępowanie jednoznacznie ujawniło dotychczasowy sposób z korzystania z nieruchomości, o czym świadczyć mają opracowane projekty koncepcyjne, postanowienia, decyzje i opinie. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego skarżący wskazują, że przed wejściem w życie planu istniała nie tylko możliwość realizacji wnioskowanej inwestycji, ale i wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Powodowie wskazują, że Sąd ustalił, że nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny, tj. pod wywłaszczenie, co powoduje, że jej wartość obecnie jest żadna, co powoduje że stan ten rodzi po stronie powodów jedynie koszty.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. (w przypadku kosztów sądowych w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c.), powodowie wskazują, że istnieje wyjątkowa podstawa uzasadniająca odstępianie od reguły określonej w art. 98 § 1 k.p.c. Skarżący zarzucają Sądowi I instancji, że sąd meriti odniósł się jedynie do sytuacji majątkowej powodów. Apelujący wskazują bowiem, że wraz z wprowadzeniem nowego planu jest gorsza od wywłaszczenia i nie wzięli pod uwagę sytuacji majątkowej M. F. (2) czy stan zdrowia K. F. (1). Zdaniem skarżących wieloletnie i kosztowne prowadzenie postępowania zostało wyłącznie zawinione przez Sąd Okręgowy.

Pozwany – Miasto P. w odpowiedziach na apelację (k. 1917-1924v., k. 1926-1933v. oraz 1935-1942v.) wniósł o oddalenie apelacji powodów w całości i zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Stanowisko pozwanego, w każdej z odpowiedzi na apelację jest tożsame i przytacza jednakową argumentację.

W prezentowanym stanowisku pozwany podniósł, że apelacje powodów zasługują na oddalenie, gdyż jak uznał Sąd I instancji – roszczenia okazały się niezasadne. Jak wskazuje pozwany, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że począwszy od lat 30 ubiegłego wieku, nieruchomości były traktowane jako teren specjalny, szczególnie z uwagi na umiejscowienie w dolinie (...) a dokumenty planistyczne wskazywały na przeznaczenie obszaru na tereny zielone, ochronne, rekreacyjne i wypoczynkowe.

Jak motywuje pozwany w prezentowanym przez siebie stanowisku, wprowadzenie „nowego” plany zagospodarowania przestrzennego nie powodowało sytuacji, w której doszło do tzw. faktycznego wywłaszczenia, gdyż objęte pozwem nieruchomości nie miały charakteru zarezerwowanych na cele publiczne. W ocenie pozwanego, powodowie nie podnosili twierdzeń, które wskazywałyby na to, że w okresie obowiązywania planu miejscowego z 1994 r. mieli możliwość zabudowy swoich nieruchomości. Jak podkreśla pozwany, fakt ustalenia warunków zabudowy dla sąsiednich działek nie uzasadnia możliwości realizacji inwestycji zaplanowanej przez powodów, gdyż każdy teren jest przedmiotem odrębnej analizy urbanistycznej oraz weryfikacji pozostałych warunków określonych w przepisach.

Pozwany wskazuje, że zmiana wniosku dotyczącego działki nr (...) pokazuje, iż zamiary co do ewentualnego przyszłego wykorzystania nieruchomości nie były w żadnej mierze skonkretyzowane. Tym samym, w opinii pozwanego, pozbawione są znaczenia prawnego dywagacje i próby wyciągania wniosków w oparciu o opinie, wstępne analizy, notatki służbowe czy dokumenty z innego, nie zakończonego postępowania administracyjnego, gdyż pozostają one w sferze przypuszczeń. Pozwany podkreśla ponadto, że powodowie nie spełnili wymagań gestorów sieci, a jak

podkreśla biegła – nie uzyskaliby decyzji o warunkach zabudowy zgodnie ze złożonymi wnioskami, również z uwagi na niekorzystną dla powodów analizę urbanistyczną.

Luka planistyczna stanowiła jedyną możliwość zmiany niekorzystnej dla powodów sytuacji, aby usankcjonować zmianę przeznaczenia przedmiotowych działek poprzez uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Powodowie jednak, jak podkreśla pozwany, nie sprostali temu zadaniu, a w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego – nawet w przypadku kontynuowania postępowania administracyjnego – nie uzyskaliby decyzji korzystnej, uwzględniającej żądanie powodów.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 102 k.p.c. w zakresie jego niezastosowania, pozwany wskazał, że brak jest podstaw do zastosowania dobrodziejstwa wynikającego z treści niniejszego przepisu.

Na przeprowadzonej rozprawie apelacyjnej w dniu 14 kwietnia 2021 r. powodowie podtrzymali zarzuty w wywiedzionych przez siebie apelacjach, a także złożyli załączniki do protokołu, w których to treściach wyrazili swoje końcowe stanowiska w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się o tyle uzasadniona, że doprowadziła do konieczności wydania orzeczenia kasatoryjnego. Zasadniczą przyczyną wydanego przez Sąd Apelacyjny niniejszego rozstrzygnięcia jest stwierdzenie, że Sąd Okręgowy naruszając prawo materialne i wywodząc błędne wnioski co do wymagań stawianych wobec właściciela zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoznał sprawy co do istoty.

Roszczenia powodów oparte jest, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy o normę art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 cyt. dalej jako u.p.z.p.). Zgodnie z treścią powołanego przepisu 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.

Norma ta przewiduje szczególną podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej wobec właściciela nieruchomości, związanej z wykonywaniem kompetencji planistycznych przysługujących samorządowi terytorialnemu. Ustawodawca dostrzega, że także zgodne z prawem wykonywanie kompetencji do kształtowania ładu przestrzennego może negatywnie wpływać na prawa właścicielskie (prawo miejscowe stanowiące na podstawie tej ustawy może powodować ograniczenie władztwa właścicielskiego). Stąd też w przypadkach, w których skutek uchwalenia planu dochodzi do istotnej ingerencji w prawo własności, ustawa przyznaje prawo do żądania odszkodowania. Innymi słowy Gmina ma prawo kształtować ład przestrzenny na swoim terenie, Jednak jeśli decyzja taka ogranicza prawa właścicielskie powodując szkodę (np. utratę wartości nieruchomości), właściciel może domagać się stosownego (ograniczonego przez ustawę do straty) odszkodowania.

Odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 stanowi zatem formę naprawienia skutków działania zgodnego z prawem lecz istotnie ingerującego w prawa właściciela do korzystania z przedmiotu własności. Normę tą należy interpretować w kontekście art. 21 i art. 64 Konstytucji RP, które ochronę własności czynią prawem objętym gwarancjami konstytucyjnymi. Zgodnie z art. 21 Konstytucji, Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Według zaś art. 64 ust. 3 Konstytucji własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Nadto zgodnie z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175/1 z późn. zm.), każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do

poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego.

W tym świetle, przy wykładni i stosowaniu art. 36 p. i z. p. nie może uchodzić z pola widzenia kontekst konstytucyjny, umacniany przez regulacje konwencyjne, lokujące ochronę prawa własności w katalogu praw podstawowych i zobowiązujące Państwo Polskie jako stronę EKPCz do dostosowania praktyki stanowienia i stosowania prawa do standardów międzynarodowych .

W orzecznictwie ETPCz wskazywano wielokrotnie na znaczenie i zakres władztwa właścicielskiego (immanentnie związane z nim uprawnienie do decydowania o przeznaczeniu rzeczy i sposobie jej gospodarczego wykorzystania). Dostrzegając zarazem konieczność zachowania prawnych mechanizmów pozwalających na ograniczenie tego władztwa (pozbawienia własności) z uwagi na interes publiczny, przyjmuje się jako standard, obowiązek zachowania „sprawiedliwej równowagi” pomiędzy wymogami powszechnego interesu społeczeństwa oraz wymogami ochrony podstawowych praw jednostki. Wywodzi się, że troska o osiągnięcie tej równowagi została odzwierciedlona w strukturze art. 1 Protokołu nr 1, wymagającego, by zachowana została rozsądna relacja proporcjonalności pomiędzy stosowanymi środkami i realizowanymi celami. (por. np. Wyrok ETPC z 4.07.2019 r., 47166/09, SVITLANA ILCHENKO v. UKRAINA, LEX nr 2689602, Decyzja ETPC z 29.09.2020 r., 73601/14, LEX nr 3067578). Na właściciela nie może więc zostać nałożone nadmierne obciążenie, przenoszące na niego zwłaszcza ekonomiczny ciężar (skutki) wykorzystania jego rzeczy na cele publiczne. Zasada ta znajduje *expressis verbis* potwierdzenie w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którym ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przez pryzmat tej zasady ograniczenia prawa własności były oceniane m. in. w cytowanym przez Sąd Okręgowy wyroku TK z 18.12.2014 r., K 50/13, OTK-A 2014, nr 11, poz. 121.

Przy uwzględnieniu tych właśnie wzorców należy dokonywać ad casum także wykładni normy art. 36 u.p.z.p. Zastosowanie prawa nie może prowadzić więc do skutku, w którym właściciel zostaje faktycznie pozbawiony zasadniczej części uprawnień do rzeczy.

W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd Okręgowy nie dokonał poprawnej wykładni przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedstawionym kontekście konstytucyjnej ochrony wartości ochrony prawa własności, sankcjonując w istocie faktyczne wywłaszczenie powodów bez wynagrodzenia. Trafnie Sąd Okręgowy dostrzega przy tym problem tzw. przerwy planistycznej (a więc okresu, w którym co do nieruchomości powodów nie obowiązywał już plan zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku a zarazem nie powstały skutki ograniczające władztwo właścicielskie wynikające z planu przyjętego w roku 2008. Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło jednak w tym czasie do zmiany przeznaczenia nieruchomości (sposobu korzystania z niej przez właściciela) gdyż powodowie nie uzyskali decyzji o warunkach zabudowy, a wniosek przez nich złożony nie miał szans na uwzględnienie w świetle opinii biegłego (przede wszystkim z uwagi na zakres planowanej inwestycji i związane z tym problemy z zapewnieniem dostępu do odpowiednich mediów). Nie wykluczył jednak Sąd, że w okresie przerwy planistycznej była możliwa zmiana przeznaczenia terenu determinowanego planem z 1994 roku i np. dokonania („komercyjnej”) zabudowy nieruchomości.

W istocie więc wnioskowanie Sądu Okręgowego sprowadza się do przyjęcia, że skoro właściciele nie mogliby przeprowadzić inwestycji objętej wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, to nie ponieśli żadnej szkody w rozumieniu art. 36 u.p.z.p.

Wynik postępowania dotyczącego zgłoszonego wniosku o wydanie warunków zabudowy nie ma jednak znaczenia dla zastosowania art. 36 u.p.z.p.

Kluczowe i wystarczające dla roszczenia odszkodowawczego z art. 36 p.z.p.z. jest bowiem wykazanie, że wskutek powzięcia uchwały o wprowadzeniu planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w „dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem” zostało istotnie ograniczone lub uniemożliwione, a następnie udowodnienie wysokości rzeczywistej szkody (w relacji do skutków majątkowych uszczerbienia praw właścicielskich).

W orzecznictwie wielokrotnie podkreślano w związku z tym, że ocena spełnienia przesłanek odszkodowawczych z art. 36 ust. pkt 1 u.p.z.p. nie powinna się opierać wyłącznie na uwzględnieniu sposobu uprzedniego faktycznego wykorzystania nieruchomości (ograniczać się do badania tej przesłanki). Należy też uwzględniać istniejące możliwości w tym zakresie (nawet jeśli właściciel z nich nie korzystał przed uchwaleniem planu). Badać więc należy nie tylko to, jak nieruchomość była wykorzystywana, ale także to, jak mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń gospodarczych i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) 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 (por. np. wyroki Sądu Najwyższego 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 r., 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). We wszystkich tych judykatach Sąd Najwyższy nie łączy znaczenia analizowanego pojęcia tylko i wyłącznie z faktycznym korzystaniem z nieruchomości (faktycznym sposobem korzystania), 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 realizował. Innymi słowy istotne jest zatem to, w jaki sposób właściciel hipotetycznie mógłby korzystać z gruntu, i odniesienie tego do sytuacji prawnej istniejącej po uchwaleniu planu miejscowego.

Przesłanką konieczną do zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest również powstanie po stronie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości rzeczywistej szkody, którą rozumieć należy jako uszczerbek majątkowy. W wyroku z dnia 12 października 2007 r. (sygn. V CSK 230/07) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Z kolei w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r. (II CSK 336/14) Sąd Najwyższy doprecyzował, 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.

Analiza powyższych przesłanek koniecznych do przyznania odszkodowania za szkodę planistyczną, w kontekście utrwalonej w orzecznictwie wykładni prawa, prowadzi zatem do wniosku, że niezasadne było uzależnienie przez Sąd Okręgowy uznania, że doszło do szkody w rozumieniu art. 36 u.p.z.p. od tego, czy powodowie uzyskaliby decyzję o warunkach zabudowy zgodną z wnioskiem złożonym okresie tzw. „przerwy planistycznej”

Pogląd Sądu Okręgowego zdaje się zakładać że jedynie uzyskanie aprobującej decyzji administracyjnej mogłoby świadczyć o tym, że właściciel zmienił przeznaczenie nieruchomości w stosunku do tego, jakie miała ona w okresie obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku. Stanowiska takiego nie można zaaprobować w realiach sprawy.

Po pierwsze powodowie wykazali, że w okresie tzw. przerwy planistycznej podjęli szereg czynności, które wskazywały jednoznacznie i wyraźnie na dokonanie przez nich zmiany przeznaczenia

nieruchomości (podjęcie decyzji co do sposobu gospodarczego wykorzystania nieruchomości). Aktywnie poszukiwali bowiem optymalnego (z perspektywy położenia nieruchomości, jej sąsiedztwa i możliwości gospodarczych) sposobu jej zabudowy. Nie kwestionuje pozwany, że czynności te (np. zmiana koncepcji zabudowy powodująca ostatecznie złożenie wniosku o treści, która podlegała ocenie w niniejszej sprawie przez biegłego) były podejmowane w konsultacji z urzędnikami pozwanego, odpowiedzianymi w strukturze gminy za organizację ładu przestrzennego. Czynności te były niewątpliwie podporządkowane przyjętemu przez powodów przeznaczeniu nieruchomości, a zarazem uporządkowane merytorycznie (odpowiadające logicznej strukturze i chronologii procesu inwestycyjnego) i stanowiły wyraz zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli. Modyfikacja koncepcji zagospodarowania nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego nie jest natomiast sytuacją nadzwyczajną w praktyce. Związana może być m. in. z otwarciem różnego rodzaju nowych perspektyw inwestycyjnych, czy też z ograniczeniami wywoływanymi przez dostawców mediów względnie władze publiczne. Dokonywanie zmian na wstępnym etapie inwestycji nie zmienia jednak jednoznacznej w świetle materiału procesowego konkluzji co do tego, że właściciele skorzystali ze swojego uprawnienia do określenia przeznaczenia nieruchomości.

W realiach sprawy zatem właściciele wyraźnie zmanifestowali na zewnątrz (w tym zwłaszcza wobec pozwanego) swoją wolę dotyczącą zmiany przeznaczenia nieruchomości.

Określenie przeznaczenia rzeczy zgodnie z art. 140 k.c. stanowi jedno z najistotniejszych uprawnień właściciela ograniczanych jedynie przez obowiązujące prawo i zasady współżycia społecznego. Nie wykazano w sprawie, by przyjęte przez powodów przeznaczenie rzeczy (planowany sposób korzystania z potencjału gospodarczego nieruchomości) popadało w sprzeczność z prawem (w tym kolidowało z ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa miejscowego) lub zasadami współżycia społecznego.

Badana przez Sąd Okręgowy kwestia możliwości uzyskania warunków zabudowy zgodnych z wnioskiem rozpatrywanym w chwili wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może w niniejszej sprawie w żaden sposób świadczyć o takiej sprzeczności. Dostrzega bowiem Sąd Okręgowy, że (już choćby w świetle przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu urbanistyki) sama koncepcja zabudowy była prawidłowa w świetle zasad planowania przestrzennego i zgodna z interesem publicznym, a zabudowa nieruchomości była możliwa i dopuszczalna. Zatem (abstrahując nawet od podnoszonej przez powodów kwestii poprawności powierzenia biegłej oceny teoretycznej zasadności wniosku złożonego w postępowaniu administracyjnym), przyjmując należy, że opinia potwierdza brak prawnych lub faktycznych przeszkód dla zmiany przeznaczenia nieruchomości dokonanej przez powodów.

Ta właśnie zmiana powinna być punktem wyjścia dla oceny zasadności twierdzeń powodów o poniesieniu szkody w wyniku wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiającego realizację w istocie jakiegokolwiek inwestycji na objętej sporem nieruchomości.

Przyjęty przez Sąd wzorzec oceny w istocie wprowadza dodatkową (nieprzewidzianą normą art. 36 cytowanej wyżej ustawy) przesłankę (konieczność wykazania, że założenie co do sposobu zagospodarowania nieruchomości w kształcie objętym wnioskiem w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy zostałyby zaaprobowane przez pozwanego). Jak wskazano zaś, kwestia ostatecznego kształtu inwestycji (np. zmniejszenia jej rozmiarów czy też dostosowania do ewentualnych oczekiwań dostawców mediów lub możliwości istniejącej infrastruktury) nie oznacza, że zmiana przeznaczenia nieruchomości przekraczała granice wytyczane przez art. 140 k.c. Przy zgodności z prawem zamierzania dotyczącego zabudowy nieruchomości kwestia jej (faktycznie możliwych) rozmiarów mogłaby więc ewentualnie służyć ustaleniu wartości

nieruchomości przed wejściem w życie nowego planu. Nie może natomiast stanowić argumentu pozbawiającego odszkodowania w sytuacji, gdy wprowadzony plan, jak wynika z treści materiału procesowego, w istocie uniemożliwił gospodarce wykorzystanie nieruchomości w istocie otoczonej infrastrukturą drogową i zabudową miejską („wtopionej” w taką zabudowę) i skutkował faktycznym przeznaczeniem nieruchomości na cele publiczne .

Konkluzji tych nie może zmieniać podnoszona przez Sąd Okręgowy kwestia nabycia prawa własności przez powodów w czasie, kiedy korzystanie z nieruchomości było ograniczone przez plan zagospodarowania z 1994 roku i (eksponowane przez Sąd Okręgowy) zaniechanie podjęcia próby wykazania twierdzeń powodów co do ówczesnych ich starań o uzyskanie możliwości zmiany sposobu korzystania z niej. Pomija bowiem Sąd, że powodowie są spadkobiercami osób, które na spornym terenie prowadziły gospodarstwo rolne. Następnie wskutek urbanizacji terenu i ciągu czynności związanych z przeznaczeniem poszczególnych części większej nieruchomości na cele publiczne w istocie niemożliwe było zarządzanie właścicielskie tym składnikiem majątkowym. Po zmianie planów dotyczących zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne powodowie odzyskawszy poszczególne działki wiązani byli ograniczeniami planu z 1994 roku. Jednak po wygaśnięciu tego planu uzyskali faktyczną możliwość podjęcia decyzji o przeznaczeniu nieruchomości. Ten moment (ówczesna wartość nieruchomości) jest istotny dla przesądzenia czy powodowie ponieśli szkodę.

W świetle opisanych wyżej standardów ochrony prawa własności, twierdzenie zatem, że nie ponieśli szkody skoro w okresie od chwili („zwrotnego”) nabycia nieruchomości do momentu przerwy planistycznej w istocie także nie mogli za prowadzić jej zabudowy, nie może uzasadniać stanowiska o braku szkody. W istocie bowiem stanowisko takie uwzględnia wyłącznie interes pozwanej Gminy. Sankcjonuje stan, w którym mimo braku formalnego wyłączenia (i odszkodowania) nieruchomość (jako element tzw. „zielonego klina”) staje się faktycznie częścią sfery miejskiej, ogólnodostępnej publicznie, a zatem wykorzystywana jest wyłącznie w interesie pozwanego. Właściciel zostaje zaś faktycznie pozbawiony praw właścicielskich (natomiast ciężar na nim jak słusznie zauważają powodowie – związane z nieruchomością ciężary i obowiązki).

Argumentacja Sądu Okręgowego zatem w istocie aprobująca istniejący stan rzeczy i odmawiająca stwierdzenia, że powodowie ponieśli szkodę w wyniku wejścia w życie nowego planu nie może być zaakceptowana bez narażenia się na zarzut naruszenia opisanych wyżej wzorców konstytucyjnych i standardów konwencyjnych. Dodać należy, że rozumowanie to wprowadza swoisty element braku pewności prawa i równości wobec prawa. Podmiot, który byłby w takiej sytuacji jak powodowie (np. właściciel nieruchomości sąsiedniej) i uzyskał decyzję o warunkach zabudowy (na podstawie wniosku o innej niż powodowie treści) , mógłby zdaniem Sądu Okręgowego żądać odszkodowania. Natomiast powodowie wyłącznie wskutek treści wniosku o wydanie decyzji w istocie mieliby zostać odszkodowania pozbawienia.

Jak wskazano wyżej odpowiedzialność władzy sądowniczej za ochronę prawa i wolności konstytucyjnych (podstawowych) leży też w płaszczyźnie uwzględnienia wzorców tej ochrony w wykładni prawa i jego stosowaniu ad casum w taki sposób by nie różnicować sytuacji prawnej podmiotów znajdujących się w takich samych okolicznościach faktycznych tam, gdzie prawo takich różnic nie wprowadza.

W tym kontekście zgodzić się należy ze skarżącymi, że Sąd naruszył art. 36 u.p.z.p. Zarazem trafnie akcentują powodowie, że błędna wykładnia art. 36 u.p.z.p. następnie ukierunkowała wadliwie (spowodowała zawężenie) postępowania dowodowego oraz zdeterminowała rozstrzygnięcie .

W rezultacie w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd nie odniósł się do istoty powództwa. Błędnie interpretując normę art. 36 u.p.z.p oddalił powództwo z tej przyczyny, że powodowie nie wykazali kwestii wadliwie uznanej za prejudycjalną (stwierdzonej prejudycjalnym orzeczeniem) sprzeczności uchwały z prawem. Wadliwie też oceniono kwestię przesłanki zmiany przeznaczenia nieruchomości ograniczając się w istocie do oceny czy powodowie mogliby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy odpowiadającą ich wnioskowi

Tymczasem należało wyjaśnić, czy zmiana przeznaczenia nieruchomości była zgodna z prawem i zasadami współżycia społecznego. Następnie określić wartość nieruchomości przed wprowadzeniem planu (przez ustalenie w świetle dowodu z biegłego urbanisty granic możliwości zabudowy jako wyznaczających jej „potencjał gospodarczy (inwestycyjny) a następnie w oparciu o opinie biegłego rzeczoznawcy – wartości nieruchomości przed i po wprowadzeniu planu zagospodarowania. Dowody te nie zostały przeprowadzone.

Rozstrzygnięcie sporu wymaga zarazem istotnego uzupełnienia materiału procesowego, co trafnie eksponują skarżący.

Podzielając tą argumentację apelujących należało rozważyć jednobrzmiący wniosek zawarty w apelacjach wszystkich powodów o uchylenie zaskarżonego wyroku wywodzony z twierdzenia o nierozpoznaniu przez Sąd Okręgowy istoty sprawy (art. 386 §4 k.p.c.).

Zgodnie z tym przepisem poza wypadkami określonymi w § 2 i 3 sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W systemie apelacji pełnej w świetle art. 386 §4 k.p.c. jako zasadę przyjąć należy w przypadku dostrzeżenia wadliwego pominięcia wniosków dowodowych. kontynuowanie postępowania dowodowego w toku rozpoznania apelacji. Norma art. 386 §4 k.p.c. przewidująca kompetencję sądu drugiej instancji do wydania orzeczenia kasatoryjnego w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości musi być więc interpretowana jako wyjątek.

Wskazuje się w orzecznictwie i judykaturze, że także w sytuacjach opisanych w tym przepisie Sąd odwoławczy zachowuje kompetencję do kontynuowania postępowania dowodowego i wydania orzeczenia co do istoty sprawy (w tym także ewentualnego orzeczenia reformatoryjnego).

Granicy tej możliwości upatruje się we względach wynikających z obowiązku zachowania praw gwarancyjnych stron procesu związanych z konstytucyjną zasadą dwuinstancyjności. Zatem w sytuacji, gdy merytoryczne rozstrzygnięcie Sądu odwoławczego w okolicznościach sprawy powodowałoby w istocie pozbawienie stron prawa do poddania orzeczenia kontroli instancyjnej, zasadne jest wydanie orzeczenia uchylającego zaskarżony wyrok.

Jednocześnie interpretując przesłankę nierozpoznania istoty sprawy wskazuje się, że należy przez to rozumieć sytuację, w której Sąd i instancji ograniczając zakres badania sprawy w rezultacie nie odniósł się do kwestii tworzących materialnoprawną podstawę powództwa lub merytorycznych zarzutów pozwanego (por. postanowienie SN z 7 października 2015, I CZ 68/15 i tam cytowane wcześniejsze wypowiedzi judykatury) .

Jak wskazano, taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie i jest następstwem dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni art. 36 u.p.z.p.

Zarazem (jak wyjaśniono wyżej) Sąd nie przeprowadził postępowania dowodowego objętego wnioskami pozwu i nie odniósł się do stanowiska powodów w zakresie istotnym dla oceny powództwa.

Obecny stan sprawy wymaga więc dla uzyskania prawidłowego rozstrzygnięcia, nie tylko ponowienia oceny prawnej zgromadzonego materiału dowodowego, lecz przede wszystkim także przeprowadzenia postępowania dowodowego zmierzającego do (w pierwszej kolejności) do uzyskania wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c. niezbędnych dla oceny powództwa.

Przeprowadzenie postępowania dowodowego adekwatnego do stanowisk stron procesu i ich wniosków, z kolei dopiero otwierać będzie możliwość odniesienia się do żądań powodów i zarzutów pozwanego.

Odnosząc te uwagi do wzorca oceny stanu sprawy w płaszczyźnie normy art. 386 §4 k.p.c. stwierdzić należy, że zaniechanie uchylenia wyroku powodowałoby konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego co do istoty sporu w całości dopiero przez Sąd odwoławczy. Powodowałoby też, że ocena materiału procesowego w kontekście twierdzeń faktycznych i zarzutów przedstawionych przez obie strony i wreszcie ocena roszczeń w kontekście norm prawa materialnego następowałyby po raz pierwszy dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Niewątpliwie strona przegrywająca proces pozbawiona zostałaby prawa więc do kontroli instancyjnej. Z uwagi na złożoność sytuacji faktycznej i prawnej, pozbawienie to mogłoby powodować zarzut naruszenia konstytucyjnych gwarancji do dwuinstancyjnego rozpoznania sprawy (art. 45 Konstytucji RP).

Z tych przyczyn Sąd odwoławczy uznał, że zachowanie prawidłowego toku rozpoznania niniejszej sprawy wymaga uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania o czym orzeczono stosując normę art. 386 §4 k.p.c.

Przyjęte rozstrzygnięcie o żądaniach apelacji czyni przedwczesnym odnoszenie się do pozostałych zarzutów skarżących dotyczących oceny dowodów. Dopiero bowiem po prawidłowym ustaleniu podstawy faktycznej powództwa stanie się możliwie wiążące odniesienie się do oceny dowodów oraz oceny prawnej żądania pozwu.

Wprawdzie w obecnym stanie prawnym w przypadku uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sąd I instancji związany jest wyłącznie oceną prawną dokonaną przez Sąd odwoławczy (art. 386 §6 k.p.c.), to jednak w świetle przedstawionych uwag konieczne jest wskazanie wniosków co do dalszego postępowania jako immanentnie wynikających z dokonanej wyżej oceny prawnej.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy powinien biorąc pod uwagę opisany wyżej wzorzec normatywny, przede wszystkim dopuścić ponownie i przeprowadzić dowód z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania. W tym zakresie Sąd odwoławczy (jak wyjaśniono wyżej) podzielił zarzuty powodów co do błędnego ukierunkowania dowodu z opinii biegłego urbanisty. Przedmiotem opinii powinno być wyjaśnienie (także na potrzeby dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego) w jaki sposób zmieniła się potencjalna możliwość wykorzystania i zabudowy nieruchomości powodów na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do potencjonalnej (a zarazem zgodnej z przeznaczeniem nieruchomości determinowanym manifestowaną wolą powodów) możliwości jej zabudowy istniejącej przed uchwaleniem powyższego planu. Dopiero na tej podstawie, pod warunkiem, że zmiana ta zostanie oceniona przez Sąd jako istotne ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z art. 36 u.p.z.p., konieczne będzie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, która powinna wskazać w oparciu o metodę adekwatną do istoty sporu czy w majątku powodów nastąpiła szkoda, o której mowa w art. 36 u.p.z.p. i jaka jest jej wysokość.

Na podstawie przepisu art. 108 §2 k.p.c. pozostawiono Sądowi Okręgowemu orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Leon Miroszewski Krzysztof Górski Dorota Gamrat-Kubeczak