

Sygn. akt I C 1833/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: prot. sądowy Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

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

o odszkodowanie

I. powództwo oddała;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Gminy Miejskiej K. – kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1833/13

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.** w pozwie przeciwko Gminie Miejskiej K. wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 500.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę wynikającą z niemożliwości korzystania z nieruchomości składającej się z działek: nr (...) obręb (...)jedn. ewid. Podgórze w K., w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, z uwagi na uchwalenie przez Radę Miasta K. uchwałą Nr (...) z dnia 4 lutego 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Park (...). Wniosła również o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, że w dniu 27 lutego 2008 r. dokonała zakupu ww. nieruchomości w celu realizacji osiedla budownictwa wielorodzinnego. Było to poprzedzone sporządzeniem w lipcu 2007 r. operatu szacunkowego wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem koncepcji zabudowy terenu i studium pojemności działek budowlanych. Wobec braku na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powód złożył w dniu 15 stycznia 2008 r. wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym wraz z wewnętrznym układem drogowym i włączeniem do ul. (...)”. W trakcie prowadzonego postępowania został uchwalony ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzją z dnia 26 marca 2009 r. umorzono postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Na przedmiotowej nieruchomości do dnia wejścia w życie tego planu możliwe było zrealizowanie inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynków wielorodzinnych. Uprawdopodobnia to dodatkowo fakt, że decyzją z dnia 30 grudnia 2010 r. Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wewnętrznym układem drogowym na działkach nr (...) obr.(...) P. oraz włączeniem od ul. (...) i infrastrukturą techniczną”, w zakresie znajdującym się poza terenem objętym ww.

miejscowym planem zagospodarowania. Natomiast w zakresie terenu objętego ustaleniami planu miejscowego umorzył postępowanie. Mając na uwadze sporządzoną w powyższej sprawie analizę urbanistyczno - architektoniczną oraz sposób zagospodarowania terenów sąsiednich uznać należy, że również na części nieruchomości powoda, która została objęta

planem miejscowym, możliwe było zrealizowanie inwestycji polegającej na budowie budynków wielorodzinnych.

Zgodnie z treścią przedmiotowego planu miejscowego zdecydowana większość powierzchni nieruchomości powoda została przeznaczona pod utworzenie Parku (...). Dlatego powód w dniu 18 lutego 2009 r. złożył wniosek o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały i taka nieważność została w części stwierdzona. Poza miejscowym planem pozostało jedynie ok. (...) nieruchomości, podczas gdy pozostała jej część (około(...)) znalazła się w jego granicach.

Z treści planu miejscowego wynika, że nieruchomość strony powodowej znalazła się na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolami 3 (...) - teren zieleni urządzonej z podstawowym przeznaczeniem pod ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej z elementami wyposażenia parku - Park (...). Ponadto część nieruchomości wnioskodawcy położna jest na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem (...) - tereny zieleni urządzonej z usługami z podstawowym przeznaczeniem pod ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej wraz z usługami z zakresu rekreacji, turystyki, oświaty i edukacji służącymi obsłudze funkcji rekreacyjnej parku rzeczno-go potoku D.. Maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 20%. Dlatego korzystanie z nieruchomości powoda w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Część nieruchomości objęta granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została niemal całkowicie wyłączona spod zabudowy kubaturowej. Równocześnie pozostała jej część znajdująca się poza planem miejscowym, straciła na swojej atrakcyjności i wartości ze względu na to, że obecna wielkość przedmiotowej części działki (około 17a) nie pozwala na realizację zamierzenia polegającego na budowie budynków wielorodzinnych w zakresie, w jakim było to możliwe przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego.

Tak, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. Strona powodowa podejmowała ww. działania faktyczne i prawne w stosunku do nieruchomości, które miały na celu realizację na nieruchomości inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W tym celu złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, uzyskała zapewnienie dostaw mediów, a także przygotowała odpowiednie koncepcje architektoniczne. Powódka korzystała zatem ze swojej nieruchomości, jak z nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, co w czasie podejmowania wskazanych czynności było zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jej własności. W związku z powyższym, wejście w życie miejscowego planu spowodowało, że korzystanie z części nieruchomości powódki w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Spowodowało to poniesienie przez powódkę rzeczywistej szkody związanej w szczególności z istotnym spadkiem wartości posiadanej nieruchomości. Powódka zastrzegła jednocześnie, że obecnym pozwem dochodzi zapłaty jedynie części odszkodowania z tego tytułu.

W piśmie z dnia 6 czerwca 2014 r. (k. 162-164) strona powodowa - odnosząc się do zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia - podniosła, że jest on bezzasadny, gdyż roszczenie nie mieści się w funkcjonalnym związku przyczynowym z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie jest też związane z istniejącym między stronami stosunkiem gospodarczym (władcze działanie Gminy). Termin przedawnienia został przerwany z uwagi na złożenie do Gminy żądania zapłaty odszkodowania. Powód dowiedział się o fakcie powstania szkody w dniu wydania decyzji z dnia 30 grudnia 2010 r., dlatego bieg terminu rozpoczął się od tej daty.

W piśmie procesowym z dnia 24 czerwca 2014 r. (k. 179-180) strona powodowa wyjaśniła, że na wskazaną w pozwie kwotę składa się rzeczywista szkoda polegająca na obniżeniu się wartości nieruchomości posiadanej przez powoda, która wystąpiła bezpośrednio na skutek wejścia w życie miejscowego planu (art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**Strona pozwana Gmina Miejska K.** w odpowiedzi na pozew (k. 120-125) i piśmie z dnia 14 lipca 2014 r. (k. 184-185) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że kwestionuje żądanie pozwu tak co do zasady, jak i wysokości. Wskazała, że decyzją z dnia 2 stycznia 2014 r. zatwierdzony został podział działki nr (...) na działki: nr (...). Tylko dla działki nr (...) i części działki nr (...) obowiązują ustalenia miejscowego planu. Na działkach nr (...) i części działki nr (...) taki plan nie obowiązuje. Przed wejściem w życie obecnego planu nieruchomości powoda nie podlegała ustaleniom żadnego miejscowego planu (od dnia 1 stycznia 2003 r.). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Park (...) działka nr (...) przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej (...) z podstawowym przeznaczeniem pod ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej z elementami wyposażenia parku - Park (...)(§ 25 uchwały), a część działki nr (...) przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych klasy L (lokalne) 1 (...) z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia. W stanie istniejącym działka nr (...) oraz północno-wschodnia część działki nr (...) stanowi teren niezabudowany i niezagospodarowany, na którym znajduje się zieleń. Działki te położone są w dolinie potoku D.. Przez ww. część nieruchomości w jej południowej części (południowa część działki nr (...) - obecnie po podziale działka nr (...)) przebiega potok (...). Jest to teren charakteryzujący się bardzo wysokim poziomem wód gruntowych. Działka nr (...) znajduje się ponadto w strefie przepływu wezbrań powodziowych. Powyższe ustalenia planistyczne dla tego terenu stanowiły kontynuację wcześniej obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta K. z 1994 r. zgodnie z ustaleniami, którego działka nr (...) znajdowała się w terenach (...), działka nr (...) znajdowała się w terenach (...), działka nr (...) znajdowała się w terenach (...), a działka nr (...) znajdowała się w terenach(...). Z powyższego wynika, że w poprzednio obowiązującym planie ogólnym (z 1994 r.) większość przedmiotowych działek była objęta przeznaczeniem pod komunikację oraz zieleń, co stanowiło odpowiednio 37% i 65% ich powierzchni. Tylko 8% stanowiło przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Działki w części nieobjętej obowiązującym planem miejscowym (z 2009 r.) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> można zabudować w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. W odniesieniu do poprzednio obowiązującego planu ogólnego, w którym pod zabudowę przeznaczyć można było jedynie (...) m<sup>(2)</sup> i to pod zabudowę niskiej intensywności jest to zdecydowanie na korzyść właściciela. W zakresie działki nr (...), która w poprzednio obowiązującym planie ogólnym była przeznaczona pod zieleń publiczną, nie zmienił się dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. dla tych obszarów ustaliło przeznaczenie: tereny zieleni publicznej, oznaczone symbolem (...) o głównych funkcjach: ogólnodostępne tereny otwarte w formie ogrodów i parków miejskich (w tym parki rzeczne).

Powód stał się właścicielem nieruchomości objętych pozwem w dniu 27 lutego 2008 r., a zatem już w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu, o czym był zresztą poinformowany. W dacie zakupu nieruchomości zamiar budowy zamkniętego osiedla budownictwa wielorodzinnego opierał się wyłącznie na „koncepcji zabudowy terenu” i „studium pojemności działek budowlanych”.

Wbrew twierdzeniom powoda, w świetle decyzji: z dnia 26 marca 2009 r., z dnia 27 lipca 2010 r. i z dnia 30 grudnia 2010 r. brak jest podstaw do przyjęcia, iż nieruchomości powoda mogła zostać w całości zabudowana zgodnie z oczekiwaniami zawartymi we wniosku z dnia 15 lutego 2008 r. W toku umorzonego postępowania (...) został przygotowany projekt decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy (ze względu na negatywną opinię (...), negatywną opinię (...) i negatywny wynik analizy). Zatem, nawet gdyby plan nie został uchwalony, powód nie otrzymałby decyzji ustalającej warunki zabudowy. Powód wprawdzie uzyskał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla części nieruchomości nieobjętej ustaleniami planu, niemniej była to inwestycja o zupełnie innej skali, niż pierwotnie planował. Oczekiwanie, że cała nieruchomości może zostać kompletnie zabudowana, w sytuacji, gdy jej znaczna część jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie cieku wodnego było nierealne, a wejście w życie planu miejscowego nie wpłynęło na możliwość ich zabudowy. Dodatkowo podniosła, że na terenie obejmującym nieruchomości powoda występują skomplikowane uwarunkowania geologiczne (spadki powyżej 12%).

Podkreśliła, że jak wynika z analizy urbanistyczno-architektonicznej (stanowiącej załącznik do decyzji z dnia 30 grudnia 2010 r.) zmiana zagospodarowania terenu objętego wnioskiem z terenu zielonego na intensywną i wysoką zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest niedopuszczalna, z uwagi na konieczność zachowania istniejącego układu urbanistycznego i funkcjonalnego, w tym nienaruszonej doliny rzecznej. Dopiero wprowadzona przez inwestora korekta (znaczące zmniejszenie parametrów inwestycji) umożliwiła ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, jednak jego parametry znacznie odbiegały od pierwotnych oczekiwań inwestora (pierwotny wniosek inwestora z 2008 r.: powierzchnia zabudowy 25% powierzchni terenu inwestycji, wysokość budynków od 9 m do 35 m, szerokość elewacji frontowej ok. 16 m i 18 m; natomiast warunki decyzji wz przedstawiały się następująco: powierzchnia zabudowy - do 14% powierzchni terenu inwestycji, wysokość budynków od 10 m do 12 m, szerokość elewacji frontowej do 16 m). Inwestor część południową działki nr (...) (obecnie działka nr (...)) przewidywał do użytkowania jako teren o funkcji rekreacyjnej, co pokrywa się z ustaleniami planu.

W odniesieniu do przedmiotowego terenu toczyło się postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym i wewnętrznym układem drogowym (zbieżnego z pierwotnym zamierzeniem inwestycyjnym z 2008 r., dla którego nie ustalono warunków zabudowy ze względu na wejście w życie planu), które zakończyło się decyzją negatywną, gdyż w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej ustalono, iż wnioskowana inwestycja nie mieści się w funkcji i parametrach istniejącej zabudowy i nie spełnia wymogów wynikających z istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

Strona pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazała, że plan miejscowy obowiązuje od 23 marca 2009 r., a pozew został złożony w dniu 22 października 2013 r. W stosunku do zgłoszonego przez powoda roszczenia terminy przedawnienia wynikają z przepisów ogólnych. Roszczenie związane jest z prowadzoną działalnością gospodarczą, więc termin jego przedawnienia to 3 lata od daty, gdy plan miejscowy stał się obowiązujący (a nie od daty dowiedzenia się o szkodzie). Przerwanie biegu przedawnienia roszczenia następuje wyłącznie przez czynność związaną z dochodzeniem roszczenia dokonaną przed sądem.

Dodatkowo strona pozwana podniosła, iż wątpliwa jest - biorąc pod uwagę kapitał zakładowy Spółki, jej sytuację majątkową oraz fakt obciążenia nieruchomości hipotekami przymusowymi - możliwość sfinansowania realizacji inwestycji wielomieszkaniowej w zakresie, jaki wynika ze złożonego wniosku z dnia 15 stycznia 2008 r. o wydanie warunków zabudowy dla tego terenu.

**Niespornym w sprawie jest, że** decyzją z dnia 2 stycznia 2014 r., nr (...) zatwierdzony został podział nieruchomości objętej KW nr (...) składającej się z działki (...) o pow. (...) ha na działki nr (...) o pow. (...) ha i nr (...) o pow. (...) ha.

Działki nr (...) od dnia 2 stycznia 2003 r. do dnia 23 marca 2009 r. nie podlegały ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Strona powodowa zakupiła w dniu 27 lutego 2008 r. nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...) obręb (...)jedn. ewid. Podgórze, objętych KW nr (...) oraz KW nr (...).

**(dowody:** akt notarialny z dnia 27.02.2008 r., Rep (...), k. 45-59, odpis księgi wieczystej nr (...), k. 41-44, odpis księgi wieczystej nr (...), k. 38-40)

W dniu 15 stycznia 2008 r. strona powodowa złożyła wniosek o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z garażem podziemnym na działce (...)

obr. (...)jedn. ew. Podgórze wraz z wewnętrznym układem drogowym i włączeniem od ul. (...) na działkach nr (...) obr. (...)jedn. ew. Podgórze przy ul. (...) w K.”.

Wydział (...) Urzędu Miasta K. w dniu 6 marca 2008 r. wydał negatywną opinię odnośnie ww. inwestycji.

Postępowanie zostało zawieszono do momentu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją z dnia 26 marca 2009 r., nr (...)Prezydent Miasta K. umorzył postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. inwestycji – wobec objęcia terenu, na którym planowana jest ta inwestycja, ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego O. Park (...).

**(dowody:** wniosek o ustalenie warunków zabudowy z dnia 15.01.2008 r. z załącznikami, k. 60-66, pismo z dnia 06.03.2008 r., k. 172, decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 26.03.2009 r., k. 79-80, zeznania świadka E. S., k. 176/2-177)

Decyzją z dnia 27 lipca 2010 r., nr (...) Prezydent Miasta K. po rozpatrzeniu wniosku P. P. z dnia 14 marca 2008 r.:

1/ umorzył postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym i wewnętrznym układem drogowym na działkach nr (...) obr. (...) P. oraz wjazdem na działkach nr (...) obr. (...)P. przy ul. (...) w K.” w zakresie terenu objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego O. Park (...) na terenach oznaczonych symbolem (...) (działka (...) oraz południowa część działki nr (...)) oraz

2/ odmówił ustalenia warunków zabudowy dla powyższego zamierzenia w zakresie terenu oznaczonego w planie Park (...) symbolami (...), dla których Wojewoda (...) rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 9 kwietnia 2009 r. stwierdził nieważność ww. miejscowego planu.

Odmowa wynikała z faktu, iż dla przedmiotowej inwestycji nie został spełniony warunek kontynuacji zabudowy w zakresie funkcji, a także parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**(dowody:** decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 27.07.2010 r., znak: (...)wraz z załącznikami, k. 130-144)

Decyzją z dnia 30 grudnia 2010 r., nr (...)Prezydent Miasta K.:

1/ umorzył postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wewnętrznym układem drogowym na działkach nr (...) obr. (...) P. oraz włączeniem od ul. (...) przez działki nr (...) i infrastrukturą techniczną wraz z przekładkami na działkach nr (...) obr.(...) jedn. ew. Podgórze przy ul. (...) w K.” w zakresie terenu objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego O. Park (...) (działki nr (...) oraz część działki nr (...) obr. (...) P.) oraz

2/ ustalił warunki zabudowy dla zamierzenia: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wewnętrznym układem drogowym na działkach nr (...) obr. (...) P. oraz włączeniem od ul. (...) i infrastrukturą techniczną wraz z przekładkami na działkach nr (...) obr.(...) jedn. ew. Podgórze przy ul. (...) w K.”.

Uzyskanie pozytywnej decyzji odnośnie warunków zabudowy wynikało z dostosowania projektu do parametrów wynikających z analizy architektoniczno-urbanistycznej – pierwotny wniosek z dnia 11 września 2009 r. został ograniczony pismem z dnia 7 czerwca 2010 r. (rezygnacja z budowy parkingów podziemnych i zmniejszenie parametrów zabudowy).

**(dowody:** decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 30.12.2010 r., znak: (...)wraz z załącznikami, k. 81-87 [145-156], zeznania świadka E. S., k. 176/2-177)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Park (...) zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta K. dnia 4 lutego 2009 r. (obowiązującym od dnia 23 marca 2009 r.):

- działka nr (...) znajduje się częściowo w terenach drogi publicznej klasy(...)(lokalnej) oznaczonych symbolem planu 1 (...),

- działka nr (...) znajduje się w całości w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem planu (...). Ponadto, południowa część działki znajduje się w granicach strefy przepływu wzebrań powodziowych z oznaczeniem przebiegu cieków wodnych.

Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody (...) z dnia 9 kwietnia 2009 r. stwierdzono nieważność uchwały nr (...), m.in. w części ustaleń rysunku planu i ustaleń tekstu, w zakresie w jakim odnoszą się do terenów oznaczonych symbolami (...), obejmującymi część działki nr (...), działkę nr (...). Dlatego działki te nie są objęte ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast zgodnie ze Studium (...), zmienionym uchwałą Nr(...) Rady Miasta K. z dnia 9 lipca 2014 r.:

- część działki nr (...) znajduje się w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem (...) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem (...),

- działka nr (...) znajduje się częściowo w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem (...) oraz częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem (...),

- działka ewidencyjna nr (...) znajduje się częściowo w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem (...) oraz częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem (...).

Według wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. (uchwała Nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r. z późn. zm.):

- działka nr (...) znajduje się w terenach zieleni publicznej - (...), w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (MN), w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności (...),

- działka nr (...) znajduje się w terenach zieleni publicznej — (...), w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (...),

- działka nr (...) znajduje się w terenach zieleni publicznej — (...),

- działka nr (...) znajduje się w terenach zieleni publicznej — (...), w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności (...).

Z zaświadczenia Prezydenta Miasta K. z dnia 14 marca 2014 r. wynika, że według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzonego uchwałą Nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 listopada 1994 r. obowiązującego do dnia 1 stycznia 2003 r. teren przedmiotowych działek znajdował się zgodnie z rysunkiem planu w:

- działka nr (...) w O. Miejskiej Z. Publicznej — (...) 173, w O. Tras Komunikacyjnych — (...), w O. Mieszkaniowym — (...), w O. Mieszkaniowym — (...),

- działka nr (...) w O. Miejskiej Z. Publicznej - (...) 173, w O. Tras Komunikacyjnych - (...), w O. Mieszkaniowym — (...),

- działka nr (...) w O. Miejskiej Z. Publicznej - (...) 173, w O. Tras Komunikacyjnych - (...),

- działka nr (...) w O. Tras Komunikacyjnych - (...), w O. Mieszkaniowym — (...).

Przeznaczenie działki nr (...) oraz części działki nr (...) w obu planach (z 1994 roku i 2009 r.) jest zbieżne. Działka nr (...) znajdowała się w przeważającej części w obszarze Miejskiej Z. Publicznej – (...) 173 oraz częściowo w O. Tras Komunikacyjnych (...). W chwili obecnej znajduje się w całości w terenach zieleni urządzonej (...). Niewielka część działki nr (...) objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego znajdowała się w O. Tras Komunikacyjnych – (...) oraz w O. Mieszkaniowym – (...), natomiast obecnie oznaczona jest symbolem 1 (...) drogi publiczne klasy (...) (lokalnej). Biorąc pod uwagę przeznaczenie tych działek w obu planach korzystanie z nich lub ich części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie uległo zmianie, ani nie zostało istotnie ograniczone.

Z analizy urbanistyczno-architektonicznej (stanowiącej załącznik do decyzji z dnia 30 grudnia 2010 r.) oraz biorąc pod uwagę stan otoczenia, które byłoby objęte analizą urbanistyczną sporządzoną na potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy dla obszaru działki nr (...) wynika, że uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przed uchwaleniem planu byłoby praktycznie niemożliwe. Teren tej działki to teren niezabudowany i niezagospodarowany, głównie zielenią nieurządzona. W południowej części przebiega potok D.. Tereny te zgodnie z planami i studium uwarunkowań były i są w całości lub w większości oznaczone jako tereny nieinwestycyjne, z przeznaczeniem pod obszary zieleni. Dla przedmiotowej działki nie były wydane żadne decyzje o warunkach zabudowy, ani pozwolenia na budowę. Brak jest jakichkolwiek przesłanek by przyjąć, że działka nr (...) stanowiła tereny o charakterze inwestycyjnym.

Na przedmiotowych działkach powoda, które są objęte przedmiotowym planem – gdyby takim planem nie były objęte – nie można byłoby zrealizować inwestycji powoda z uwagi na rzekę Drwinkę, z uwagi na linię zabudowy oraz na przepisy dotyczące ochrony środowiska i prawa wodnego

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 4 lutego 2009 r. nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości powoda objętych pozwem.

**(Dowód:** uchwała Rady Miasta K. z dnia 4.02.2009 r., Nr (...) z załącznikiem, k. 24-37, zaświadczenie z dnia 14.03.2014 r., k. 173, opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości (...) z dnia 22.01.2015 r. wraz z załącznikami, k. 201-229, opinia uzupełniająca biegłego jw., k. 248-251)

W dniu 9 maja 2011 r. strona powodowa zgłosiła pozwanej Gminie żądanie zapłaty kwoty 3 mln zł tytułem odszkodowania za szkodę związaną z wejściem w życie ww. planu miejscowego, które nie zostało uwzględnione.

**(Dowód:** pismo z dnia 06.04.2011 r., k. 67-74, pismo z dnia 04.11.2011 r., k. 75-78)

**Oceniając** zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że zaofiarowane dokumenty należało uznać za wiarygodne, nie budziły one wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i mocy dowodowej oraz nie były kwestionowane przez strony.

Sąd uznał także, że opinia złożona przez biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości (wraz z pisemną opinią uzupełniającą) mogła stanowić podstawę ustaleń faktycznych. Zdaniem Sądu opinia jest rzetelna i zrozumiała. Została sporządzona przez osobę posiadającą niezbędne kwalifikacje fachowe. Wywody sporządzonej opinii były pełne, przekonujące, obejmowały całokształt okoliczności istotnych dla badanego zagadnienia, nie zawierały sprzeczności oraz były logicznie skonstruowane. Biegła wskazała przesłanki swego rozumowania, które doprowadziły go do wywiedzionych konkluzji, mających odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. Podstawę wniosku biegłej stanowiły także wyniki jej własnych badań przeprowadzonych w terenie (wizja lokalna).

Podniesione przez stronę powodową zastrzeżenia do tej opinii (w piśmie z dnia 18 lutego 2015 r., k. 236-238) nie wpłynęły na zmianę dokonanej wyżej jej oceny. Zarzuty dotyczyły nie uwzględnienia przez biegłą obniżenia wartości części nieruchomości na skutek wejścia w życie planu, w sytuacji, w której część nieruchomości była przeznaczona pod zainwestowanie (usługi komercyjne, w szczególności obiekty handlu i gastronomii oraz rzemiosła, a także urządzenia komunikacyjne, w tym parkingi, pasy postojowe i stacje paliw) podczas, gdy nowy plan taką zabudowę całkowicie

wyłącza. Strona powodowa wniosła także o sporządzenie odrębnej analizy urbanistyczno-architektonicznej, z której wynikałaby potencjalna możliwość przeznaczenia nieruchomości powoda lub jej części pod zainwestowanie lub jej brak.

Biegła w sposób rzeczowy, wyczerpujący i przekonujący odniosła się do stawianych wyżej zarzutów w opinii uzupełniającej.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego urbanisty-architekta, gdyż kwestie związane z możliwością ustalenia warunków zabudowy należą do organów administracji w ramach postępowania administracyjnego, a Sąd nie jest uprawniony do antycypowania rozstrzygnięć organów administracji, gdyż oznaczałoby to wkroczenie w ich kompetencje.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem roszczenia pozwu było żądanie zapłaty kwoty 500.000 zł, co odpowiadać miało części rzeczywistej szkody polegającej na obniżeniu się wartości nieruchomości strony powodowej, z uwagi na wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Park (...) zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta K. dnia 4 lutego 2009 r. (art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Pozwem objęte były działki nr (...) obręb (...) jedn. ewid. Podgórze w K. (działka nr (...) na mocy decyzji z dnia 2 stycznia 2014 r. podzieliła się na działki nr (...)). Nie wszystkie jednak wskazane w pozwie działki zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Planem tym nie zostały objęte: część działki nr (...), działka nr (...), gdyż Wojewoda (...) rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 9 kwietnia 2009 r. stwierdził nieważność ww. miejscowego planu w zakresie obejmującym te działki. Odnośnie tych działek została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 grudnia 2010 r., nr (...). Brak zatem jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że doszło w tym zakresie do wystąpienia szkody w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast rozważanie spełnienia przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) sprowadza się do objętych planem: części działki nr (...) i do działki nr (...).

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ww. ustawy jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Natomiast zgodnie z ust. 3 jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r. (V CSK 452/09, LEX nr 852597) przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1- 3, jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, dla każdego z tych roszczeń różne są pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. W przypadku ust. 1 (oraz 2) przesłankę stanowi, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, natomiast



powstanie roszczeń określonych w ust. 3 jest zależne nie tylko od obniżenia wartości nieruchomości, ale także od dokonania jej sprzedaży.

Odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 przysługuje za poniesioną przez właściciela rzeczywistą szkodę w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Chodzi tu o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07, LEX nr 485903).

Odnosnie działek objętych miejscowym planem, tj. części działki nr (...) i działki nr (...) strona powodowa nie wykazała, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do powstania szkody. Po jego wejściu w życie de facto nic się w zakresie tych działek nie zmieniło. Jak wynika z miarodajnej opinii biegłej sądowej - która analizowała i porównywała wieloaspektowo (w kontekście poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K.) możliwy sposób zagospodarowania tych działek - wynika, że jest on zbieżny - w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, czy dotychczasowego korzystania nie doszło do żadnej zmiany. Podkreślić należy, że biegła prawidłowo rozważyła także potencjalne możliwości wykorzystania gruntu, a nie tylko faktyczne/konkretne jego wykorzystanie (por. wyrok SN z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453). Nie ma też żadnych dowodów na to, że strona powodowa mogłaby kiedykolwiek uzyskać warunki zabudowy planowanej inwestycji dla przedmiotowych działek objętych planem, gdyby do uchwalenia planu nie doszło (nigdy takiej decyzji wcześniej nie uzyskała). W ramach postępowania administracyjnego została wydana natomiast jedna decyzja odmowna. Z opinii biegłej sądowej i zeznań świadka wynika, że nie byłoby to możliwe.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 4 lutego 2009 r. nie doszło - co jednoznacznie wynika z opinii biegłego - do obniżenia wartości nieruchomości powoda. Strona powodowa nie poniosła zatem żadnej szkody na skutek uchwalenia tego planu.

W kontekście możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem - zdaniem Sądu - nie pozostaje zupełnie bez znaczenia (choć jest to argument wyłącznie dodatkowy) także kwestia możliwości zrealizowania planowanej inwestycji przez powoda, skoro jego bardzo trudna sytuacja finansowa nie pozwoliła mu nawet zabezpieczyć środków na pokrycie kosztów niniejszego procesu i skutkowało wydaniem przez Sąd postanowienia o częściowym zwolnieniu go od kosztów sądowych powyżej kwoty 10.000 zł.

Z uwagi na brak przesłanek merytorycznych do uwzględnienia powództwa Sąd pominął rozważania odnosnie zgłaszanego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia.

Z uwagi na powyższe okoliczności, na mocy wskazanych wyżej przepisów prawa, orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i przy zastosowaniu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).