

Sygn. akt I C 1560/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P. i Ł. W.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz powódki B. P. kwotę 245 181,33 zł (dwieście czterdzieści pięć tysięcy sto osiemdziesiąt jeden zł i trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz powódki Ł. W. kwotę 245 181,33 zł (dwieście czterdzieści pięć tysięcy sto osiemdziesiąt jeden zł i trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałej części powództwa o zapłatę oddala;

IV. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz każdej z powódek: B. P. i Ł. W. kwoty po 13 609,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 1560/12

## UZASADNIENIE

Powódka B. P., w pozwie z dnia 5 października 2012 r. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Gminy W. kwoty 486 957,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że powyższej kwoty domaga się tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

B. P. była współwłaścicielką, w 1/6 części, nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we W. składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2,1657 ha, (...), obręb J., objętych księgą wieczystą nr (...), a położonych w południowo-zachodniej części W. po południowej stronie ul. (...) w bezpośrednim sąsiedztwie terminalu (...).

W chwili gdy powódka nabyła z powrotem własność nieruchomości, nieruchomość ta objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla nowego portu lotniczego we W. przyjętym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej

W. z dnia 14 września 2006 r. W planie tym działki (...) położone były na terenie oznaczonym symbolem (...) - teren portu lotniczego z przeznaczeniem podstawowym jako komunikacja lotnicza z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym i przeznaczeniem towarzyszącym jako tereny usług komercyjnych (administracja, biuro, finanse, gastronomia, handel detaliczny i hurtowy, dystrybucja paliw, rzemiosło, sport itp.).

Natomiast od dnia 28 sierpnia 2009 r. dla powyższych działek weszła w życie zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie nowego portu lotniczego we W. i zaczął obowiązywać plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą RM W. nr (...) z dnia 18.06.2009 r.

W wyniku tej zmiany, działka nr (...) o powierzchni 1,8624 ha znalazła się na terenie oznaczonym symbolami (...) (część o powierzchni 0,4178 ha), (...) (część o powierzchni 0,6335 ha), (...) (część o powierzchni 0,8111 ha). Działka nr (...) o powierzchni 0,3033 ha znalazła się na terenie oznaczonym symbolami (...) (część o powierzchni 0,0632 ha), (...) (część o powierzchni 0,0401 ha), (...) (część o powierzchni 0,0750 ha), (...) (część o powierzchni 0,1250), gdzie w/w symbole oznaczają: (...) - ciągi komunikacyjne, (...) - teren zieleni, (...) - teren usług, (...) - tereny parkingów.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ocenie powódki spowodowała obniżenie wartości działek (...).

W dniu 18 listopada 2010 r. powódka sprzedała swój udział w 1/6 w prawie własności w/w działek na rzecz spółki (...) S.A. we W., za cenę 779 652 zł. Udziały w prawie własności w/w działek sprzedali także pozostali współwłaściciele - E. D. i Ł. W..

Ponieważ wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obniżeniu uległa wartość rynkowa działek (...), powódka pismem z dnia 02.08.2011 r. (złożonym w dniu 04.08.2011 r.) zwróciła się do Gminy W. o dobrowolną wypłatę odszkodowania składając operat szacunkowy określając wartość rynkową przedmiotowych działek w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego to operatu wynika spadek wartości nieruchomości o kwotę **5 328 581 zł.**

Gmina odmówiła wypłaty odszkodowania wskazując na brak przesłanek do realizacji wniosku o wypłatę odszkodowania w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powódka pismem z dnia 29.08.2012 r. wezwała Gminę do wypłaty odszkodowania a Gmina pismem z dnia 06.09.2012 r., podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Wg w/w sporządzonego na zlecenie powódki operatu szacunkowego wartość rynkowa działek nr (...) zmalała o kwotę 5 328 581 zł. Rzeczoznawca otrzymał tę kwotę poprzez porównanie wartości nieruchomości wg cen na dzień 18 listopada 201 r. ( tj. na dzień sprzedaży udziału w prawie własności działek przez powódki) oraz stanu na dzień 28 sierpnia 2009 r. z uwzględnieniem przeznaczenia w starym i nowym miejscowym planie. Według rzeczoznawcy wartość nieruchomości przed zmianą planu, wg stanu na dzień 28 sierpnia 2009r i cen na 18 listopada 2010r wynosiłaby kwotę 7 599 658 zł, a po zmianie planu wyniosła kwotę 2 271 077 zł.

Niezależnie od w/w wyceny rzeczoznawcy, spadek wartości nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu widać także poprzez porównanie ceny sprzedaży jaką uzyskała powódka od spółki (...) S.A. z wartością wniesionego przez Gminę W. do tej spółki aportu w postaci sąsiadujących z działkami (...) nieruchomości, które miały przed zmianą miejscowego planu to samo przeznaczenie: biura, administracja, edukacja, sport, rekreacja, handel detaliczny, transport, parking, itp. Gmina W., w czasie gdy obowiązywał miejscowy plan przyjęty uchwałą z 2006 r., wniosła aportem do spółki (...) S.A. działki o łącznej powierzchni 67 060 m<sup>2</sup>. ( Działki o nr (...) obręb J., działki o nr (...) obręb J., działki o nr (...) obręb J.). Wartość tych nieruchomości wg. wyceny rzeczoznawcy majątkowego w 2007 r. wynosiła 20 176 500 zł, co daje cenę za metr kwadratowy 300,87 zł. Po zmianie planu, powódka wraz z pozostałymi współwłaścicielami sprzedała działki o powierzchni 21 657 m<sup>2</sup> za kwotę 4 677 912 zł, co daje cenę za metr kwadratowy w wysokości 216 zł.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprost wpłynęła też na zmianę ceny jaką uzyskała powódka ze sprzedaży swojego udziału w prawie własności działek (...). Kwota sprzedaży ustalona została po negocjacjach z (...) S.A. Strony negocjowały osobno cenę dla poszczególnych fragmentów działek, które wyróżniono właśnie ze względu na ich przeznaczenie w miejscowym planie. Część nieruchomości przeznaczone pod drogi i zieleń były najniżej wyceniane przez strony ( na kwotę 120 zł/m<sup>((2))</sup>), natomiast tereny przeznaczone pod usługi i parkingi prawie trzykrotnie więcej ( między 330 a 370 zł/m<sup>((2))</sup>). Gdyby w tym czasie obowiązywał poprzedni plan, powódka mogłaby uzyskać nie kwotę 779 652 zł, ale kwotę 1 263 325 zł ( 1/6 z 7 579 950 zł). Cała bowiem powierzchnia działek – 21 657 m<sup>((2))</sup> znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem „(...)” teren portu lotniczego jako przeznaczenie podstawowe, a jako przeznaczenie towarzyszące – biura, administracja, edukacja, sport, rekreacja, handel detaliczny, transport, parking itd., co odpowiada obecnemu oznaczeniu „(...)” teren usług, dla którego powódki negocjowały z (...) S.A. kwotę 350 zł za m<sup>((2))</sup>, co dawałoby łączną kwotę 7 579 950 zł.

W ocenie powódki zmiana miejscowego planu w części dotyczących terenów lotniska i wokół lotniska podyktowane była wyłącznie względami finansowymi- obniżeniem wydatków jakie musiała ponieść spółka (...) S.A. na nabycie gruntów pod rozbudowę, w której to spółce akcje posiada Gmina W.. Zmiana planu nie poprawiła w żaden sposób możliwości wykorzystania tych gruntów na potrzeby związane z rozbudowa portu lotniczego, wręcz przeciwnie – zmniejszono powierzchnię gruntów przeznaczonych pod usługi i terenu lotniska na rzecz zieleni. Zmiana planu nastąpiła po wniesieniu aportu przez Gminę.

Wysokość szkody wynosi 5 328 581 zł, z czego na powódkę przypada, w związku z jej udziałem w 1/6 w prawie własności działek (...), kwota 888 096,83 zł. Jednakże powódka domaga się zasądzenia od pozwanej Gminy W. odszkodowania w niższej kwocie, tj. 486 957,66 zł, albowiem uwzględnia fakt, że wraz z pozostałymi współwłaścicielami sprzedała działki po cenie wyższej od rynkowej podanej przez rzeczoznawcę. Powódka otrzymała od kupującego - (...) S.A. tytułem ceny sprzedaży kwotę 779 652 zł.

Powódka dochodzi również zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności w/w należności głównej od dnia 5 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, wskazując, że wykonanie obowiązku odszkodowawczego winno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, co wynika z treści art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powódka zwróciła się do strony pozwanej o wypłatę odszkodowania z dniem 4 sierpnia 2011 r. a sześciomiesięczny termin upłynął w dniu 4 lutego 2012 r.

Odnosząc się do stanowiska strony pozwanej przedstawionego w pisemnej odmowie wypłaty powódce odszkodowania, powódka wskazała przede wszystkim, że niezasadny jest pogląd Gminy W., iż powódce zwrócono działki już po dniu wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Swoje stanowisko Gmina W. wywodzi z faktu, że złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. skargę na decyzję Wojewody (...) wydaną w dniu 14 sierpnia 2009 r., w której orzeczono o zwrocie powódkom m.in. przedmiotowych działek. W związku ze złożoną skargą, stosownie do treści art. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Wojewoda (...) wstrzymał wykonanie swojej decyzji. Zaś zmiana planu miejscowego weszła w życie w dniu 28 sierpnia 2009 r.

Pogląd ten nie ma uzasadnionych podstaw. W ocenie powódki wykonanie decyzji o zwrocie nieruchomości stanowi tylko o przywróceniu posiadania nieruchomości jej poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy. Własność uzyskują oni jednak z chwilą, w której decyzja o zwrocie nieruchomości, jest ostateczna. W związku z konstytucyjnym charakterem decyzji o zwrocie nieruchomości, z dniem z którym staje się ostateczna, wywołuje ona określone w niej skutki praworzeczowe. Na ich powstanie nie ma też wpływu moment ujawnienia zmiany w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Decyzja Wojewody (...) została wydana w dniu 14 sierpnia 2009 r. i z tym też dniem, jako rozstrzygnięcie organu odwoławczego, była ostateczna. Z dniem 14 sierpnia 2009 r. powódka odzyskały więc własność przedmiotowej

nieruchomości. Ponadto skarga Gminy W. do WSA został odrzucona, a postanowienie to zostało utrzymane w mocy również przez Naczelny Sąd Administracyjny, który oddalił skargę kasacyjną pozwanej.

Stanowisko Gminy zostało sformułowane wyłącznie dla odmowy wypłaty powódkom odszkodowania. Gdy idzie bowiem o podatek od nieruchomości, to pozwana liczyła go powódce już od 01.09.2009 r., a nie od daty zakończenia postępowań przed sądami administracyjnymi.

***W pozwie z tej samej daty tj. z dnia 5 października 2012 r. powódka Ł. W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Gminy W. kwoty 486 957,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2012 r. do dnia zapłaty.***

Powyższej kwoty, powódka Ł. W. jako druga ze współwłaścicielek w udziale 1/6 we współwłasności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we W. składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2,1657 ha, AM - (...), obręb J., objętych księgą wieczystą nr (...), dochodziła również tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zarówno uzasadnienie faktyczne jak i prawne żądania powódki Ł. W. jest tożsame z wyżej przytoczonym uzasadnieniem powódki B. P..

***Zarządzeniem z dnia 5 grudnia 2012 r. połączono obie sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.***

***W odpowiedzi na pozwy powódek strona pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództw.***

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie strona pozwana przyznała, że obie powódki swoje udziały po 1/6 we własności działek nr (...) nabyły w dniu

14.08.2009 r. wskazując jednocześnie, że roszczenia powódek zasądzenia odszkodowania oparte na założeniu, że dla obszaru, na którym położona była nieruchomość z dniem 28.08.2009 r. zaczął obowiązywać nowy plan zagospodarowania przestrzennego, co spowodowało spadek ich wartości, nie może zostać uwzględnione.

Plan ten bowiem został uchwalony już dnia 18.06.2009 r., a zgodnie ze stanowiskiem zawartym w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2009-04-23, IV CSK 508/08: „legitymowanym do wniesienia powództwa o odszkodowanie na tej podstawie, jest (...) były właściciel albo użytkownik wieczysty, który w warunkach wcześniej wskazanych zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 p.z.p. Z uprawnień tych może skorzystać jedynie właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego”. W ocenie pozwanej w dacie uchwalenia planu obie powódki właścicielkami nieruchomości niewątpliwie jeszcze nie były.

Warunkiem powstania roszczenia jest obniżenie wartości nieruchomości spowodowane zmianą planu, a do przyjęcie, że powstała szkoda, konieczne jest ustalenie, iż zachodzi bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy zmianą wartości nieruchomości, a przyjętymi ustaleniami uchwalonego lub zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego. Obie powódki nie wykazały natomiast, że w następstwie zmiany planu nastąpił spadek wartości nieruchomości. Przedstawiony przez nie operat szacunkowy sporządzony przez Z. M. nie może mieć tutaj zastosowania. Wycena rzeczoznawcy dotyczy określenia wysokości odszkodowania w sposób ustalony w art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczoznawca jako cel wyceny wskazał określenie obniżenia wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat ten dla celu dla którego został sporządzony mógł być użyty tylko do 15.06.2012 r. Ponadto obniżenie wartości nieruchomości jest przyjęte przez rzeczoznawcę za oczywiste, mimo, że operat nie zawiera w tym zakresie żadnego uzasadnienia. Sama zmiana przeznaczenia funkcji terenu nie może być jednak traktowana jako dowód na zmianę jego wartości. Obie powódki powinny zatem wykazać, że w okresie pomiędzy 14.08.2009 r. kiedy przywrócono im udział po 1/6 we własności działek, a 28.08.2009 r., kiedy wszedł w życie nowy plan zagospodarowania, działki nr (...) J., miała wartość wyższą

niż kwota jaką powódki uzyskały z ich sprzedaży w dniu 18.11.2010 r. Pozwana wskazała, że obie działki kupił (...) S.A. za kwotę 4 677 912 zł, tj. o 2 406 935 zł wyższą od wartości tej działki wyliczonej przez rzeczoznawcę w dołączonym do pozwu obu powódek operacie.

Spółka (...), z uwagi na przeznaczenie obszaru objętego planem a ponadto z uwagi na strukturę własności gruntów na tym obszarze była praktycznie jedynym zainteresowanym kupnem działki będącej przedmiotem niniejszej sprawy i to niezależnie czy do sprzedaży doszłoby w czasie obowiązywania planu z 2006 r. czy planu z 2009 r.

Wskazywanie jako dowodu na spadek wartości działki, wyceny dokonanej w 2007 r. przez Gminę W. dla potrzeb ustalenia wartości aportu na pokrycie podwyższonego kapitału w (...) S.A., którego Gmina jest większościowym akcjonariuszem, nie znajduje żadnego uzasadnienia. Przede wszystkim tak ustalona wartość rynkowa nie spełnia wymogów określonych w art.151 ust.1 pkt.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, aby strony które ustaliły wartość transakcji, były od siebie niezależne a nieruchomość była odpowiedni czas eksponowana na rynku.

Reasumując, strona pozwana wskazała, że roszczenie oparte na przepisie art. 36 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy odszkodowania dla właściciela, który zbył nieruchomość w czasie obowiązywania nowego planu zagospodarowania, a którą mógł on zbyć korzystniej gdyby plan ten nie został zmieniony. Powódki do 14.08.2009 r. nie mogły zbyć udziałów w działce nr (...) J., gdyż nie były jej właścicielem.

Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała także wysokość dochodzonego odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty strony pozwanej, powódki przede wszystkim podniosły, że nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zaczął obowiązywać w dniu 28.08.2009 r. i legitymacja do żądania należnego odszkodowania przez powódki nie może budzić wątpliwości, gdyż uzyskały one prawo własności nieruchomości w dniu 14.08.2009 r.

Zgodnie z przepisem art. 29. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała rady gminy w sprawie planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Uchwała RM W. dotycząca ustalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego nr (...) z dnia 18.06.2009r., zaczęła obowiązywać i weszła w życie z dniem 28.08.2009 r. ( § 22 uchwały z dnia 18 czerwca 2009 r.).

Po wejściu w życie nowego planu teren wycenianych działek zmienił przeznaczenie z posiadającego jedną funkcję usługową na posiadającego funkcję usługową (1,85% powierzchni przeznaczonych na usługi w stosunku do przeznaczenia terenu działek w planie z 2006 r.), drogę dojazdową (22,2 % powierzchni przeznaczonych pod zielen w stosunku do całej powierzchni działek pozwanej), teren parkingów ( 43,2 % powierzchni przeznaczonych pod teren parkingów w stosunku do całej powierzchni działek) oraz zielen (32,71% powierzchni przeznaczonych pod zielen w stosunku do całej powierzchni działek pozwanej), przez co wartość nieruchomości uległa obniżeniu, zwłaszcza, że na działalność usługową przeznaczony został najmniejszy fragment nieruchomości. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w prowadzonych ze spółką (...) S.A. negocjacjach co do sprzedaży nieruchomości i finalnie ustalonej cenie sprzedaży, która różniła się w zależności od przeznaczenia danej powierzchni działki. Okoliczność przeznaczenia nieruchomości ogólnie na rozbudowę portu lotniczego, a późniejsza częściowa zmiana tego przeznaczenia na zielen czy parkingi miała decydujący wpływ na prowadzone ze spółką (...) S.A. negocjacje co do sprzedaży nieruchomości i wartość poszczególnych działek, których cena różnicowana była ze względu na możliwe sposoby zagospodarowania. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązująca od dnia 28.08.2009 r. w sposób niewątpliwy i bezpośredni przełożyła się na obniżenie wartości nieruchomości.

Także okoliczność nabycia przez (...) S.A. działki za cenę wyższą niż wartość nieruchomości wyliczona przez rzeczoznawcę w dołączonym do pozwu operacie szacunkowym, jak również fakt, że owa spółka mogła być jedynym potencjalnym nabywcą działki, pozostają bez znaczenia dla odpowiedzialności odszkodowawczej opartej na przepisie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż dla wysokości należnego odszkodowania

istotne pozostaje porównanie ceny sprzedaży działki na rzecz w/w spółki z ceną jaką powódka mogłaby uzyskać za jej sprzedaż przy obowiązującym przed dniem 28.08.2009 r. planie zagospodarowania przestrzennego, bez względu na to czy sprzedaży mogłaby dokonać na wolnym rynku czy też jednemu dopuszczalnemu kupcowi.

Powódki zakwestionowały też stanowisko pozwanej jakoby potrzeba uchwalenia nowego planu dla obszaru objętego planem z 2006 r. wynikała z doprecyzowania ustaleń planu zagospodarowania w związku z podjętymi przez (...) decyzjami dotyczącymi ostatecznego wyglądu nowego terminala. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego została bowiem dokonana po wydaniu decyzji Wojewody (...) z dnia

27.03.2009 r. w sprawie zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego, w którym stwierdzono, że zmieniony projekt jest zgodny z obowiązującym wówczas planem zagospodarowania przestrzennego. W dniu 04.03.2009 r. do (...) Urzędu Wojewódzkiego wpłynął wniosek spółki (...) S.A. o zmianę decyzji Wojewody (...) z dnia 18.04.2008 r. nr (...), którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie terminala pasażerskiego (...) we W. wraz z infrastrukturą. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, Wojewoda (...) weryfikując wniosek (...) S.A. pod kątem zachowania wymogu przepisu art. 35 ust 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził, że przedmiotowa inwestycja (w jej nowym kształcie) jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowego portu lotniczego we W., podjętego uchwałą nr (...)RM W. z dnia 14.09.2006 r. Dlatego Wojewoda (...) w dniu 27.03.2009 r. wydał decyzję nr (...), w której dokonał zmiany decyzji z dnia 18.04.2008 r. poprzez zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego. Wobec tego zmiany w planowanej inwestycji proponowane przez (...) S.A. były zgodne z poprzednim planem zagospodarowania, w związku z tym nie mogły być one przyczyną jego zmiany i uchwalenia nowego planu w dniu 18.06.2009 r.

Strona pozwana pismem procesowym z dnia 18.02.2013 r. podtrzymała swoje stanowisko w sprawie przedstawione w odpowiedzi na pozew i wskazała że mimo innego ujęcia w opisie planu, to przeznaczenie gruntów objętych planem zagospodarowania jest w obu planach takie samo i plan uchwalony w 2009 r. nie mógł spowodować spadku wartości nieruchomości w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie planu z roku 2006 r.

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

B. P. i Ł. W. były współwłaścicielkami, każda w 1/6 części, nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we W. składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2,1657 ha, AM - (...), obręb J., objętych księgą wieczystą nr (...).

Przedmiotowe działki są położone w południowo-zachodniej części W. po południowej stronie ul. (...) w bezpośrednim sąsiedztwie terminalu (...).

(**dowód:** wydruki z internetowej centralnej bazy danych ksiąg wieczystych: (...) (działki nr (...) k. 11-14 i 171-174 a.s.);

Współwłasność tej nieruchomości powódki uzyskały w dniu 14.08.2009 r. Podstawą nabycia własności była ostateczna decyzja Wojewody (...), (...) z dnia 14 sierpnia 2009 r. o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości, wydana po rozpoznaniu odwołania Gminy W. od decyzji Starosty (...) z dnia 27 maja 2009 r., (...).

(d **owód:** decyzja Wojewody (...) z dnia 14.08.2009 r. (...), - k. 33- 41 , 193-201 a.s., decyzja Starosty (...) z dnia 27.05.2009 r. nr (...) – k. 15-32 , 175-192 a.s.);

Na decyzję Wojewody (...) z dnia 14 sierpnia 2009 r. Gmina W. wniosła skargę do WSA we Wrocławiu, która postanowieniem z dnia 22 lutego 2010 r. została odrzucona jako nienależycie opłacona.

Postanowienie to zostało utrzymane w mocy przez Naczelny Sąd Administracyjny, który oddalił skargę kasacyjną pozwanej.

(**dowód:** postanowienie NSA z dnia 08.06.2010r., sygn. akt: IOSK 853/10 k 120-122 i 206-208 a.s.);

W chwili, gdy powódki nabyły z powrotem współwłasność nieruchomości, nieruchomość ta objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla nowego portu lotniczego we W. przyjętym uchwałą nr (...) Rady

Miejskiej W. z dnia 14 września 2006 r. W planie tym działki (...) położone były na terenie oznaczonym symbolem (...) - teren portu lotniczego z przeznaczeniem podstawowym jako komunikacja lotnicza z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym i przeznaczeniem towarzyszącym jako tereny usług komercyjnych (administracja, biuro, finanse, gastronomia, handel detaliczny i hurtowy, dystrybucja paliw, rzemiosło, sport itp.).

(**dowód:** uchwała nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 14.09.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowego portu lotniczego we W. k – 54 – 71, 224-232 a.s.);

W dniu 28 sierpnia 2009 r. dla powyższej nieruchomości weszła w życie zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nowego portu lotniczego we W. przyjęta przez Radę Miejską W. uchwałą nr (...) z dnia 18 czerwca 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 28 lipca 2009 r. Nr 123, poz.2556. W wyniku tej zmiany, działka nr (...) o powierzchni 1,8624 ha znalazła się na terenie oznaczonym symbolami (...) (część o powierzchni 0,4178 ha), (...) (część o powierzchni 0,6335 ha), (...) (część o powierzchni 0,8111 ha). Działka nr (...) o powierzchni 0,3033 ha znalazła się na terenie oznaczonym symbolami (...) (część o powierzchni 0,0632 ha), (...) (część o powierzchni 0,0401 ha), (...) (część o powierzchni 0,0750 ha), (...) (część o powierzchni 0,1250), gdzie w/w symbole oznaczają: (...) - ciągi komunikacyjne, (...) - teren zieleni, (...) – teren usług, (...) – tereny parkingów.

Plan z 2009 r. został uchwalony w związku z uchwałą Rady Miasta W. z dnia 10.07.2008 r. Nr (...) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nowego portu lotniczego we W. (biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej W. Nr 7, poz.748). Potrzeba uchwalenia nowego planu dla obszaru objętego planem z 2006 r. wynikała z potrzeby doprecyzowania ustaleń planu zagospodarowania z 2006 r., i plan z 2009 r. uszczegóławiał plan z 2006 r.

(d **owód:** wypis i wyrys z dnia 11.06.2011 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nowego portu lotniczego we W. – k. 72-77, 233-239 a.s., uchwała nr (...) z 18.06.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie nowego portu lotniczego we W., geodezyjne zestawienie powierzchni terenów wg. przeznaczenia dla działek (...) k – 43-53, 213-223 a.s., zeznania świadka M. S., e-protokół z dnia 02.07.2013r., zeznania świadka M. Z.; e-protokół z dnia 02.07.2013r., zeznania świadka T. O.; e-protokół z dnia 02.07.2013r., zeznania świadka D. K., e-protokół z dnia 02.07.2013r., wyjaśnienia powódek B. P., Ł. W., e-protokół z dnia 02.07.2013r. – k 350 a.s.);

W dniu 18 listopada 2010 r. powódki, po negocjacjach, sprzedały każda swój udział w 1/6 w prawie własności działek nr (...) na rzecz spółki (...) S.A. we W. wchodzących w skład niezabudowanej nieruchomości, położonej we W. w obrębie J. (...), dla której prowadzona jest KW numer (...). Każda z powódek sprzedała swój udział w prawie własności działek nr (...) za cenę 779 652 zł.

(d **owód:** umowa sprzedaży z dnia 18.11.2010 r. (akt notarialny rep A nr (...)) k. 78-80, 151-153 a.s., zeznania świadka D. K., e-protokół z dnia 02.07.2013r., zeznania świadka D. M. e-protokół z dnia 02.07.2013r, wyjaśnienia powódek B. P., Ł. W., e-protokół z dnia 02.07.2013r. – k 350 a.s.);

Dokonana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i związana z tym częściowa zmiana przeznaczenia funkcji nieruchomości powódek miała decydujący wpływ na prowadzone ze spółką (...) S.A. negocjacje co do sprzedaży udziałów powódek w prawie własności działek (...). Wartość poszczególnych działek,

ich cena różnicowana była ze względu na możliwe sposoby zagospodarowania części tych działek. W toku owych negocjacji ustalono następujące wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu, w zależności od przeznaczenia terenu i wskazanego w porozumieniu wariantu sprzedaży ( Wariant 1 sprzedaż w/w działek wraz z przyległym do tej drogi pasem zieleni (całość), Wariant 2 sprzedaż części działek w/w w części przeznaczonych pod usługi, parkingi, drogę)

Ceny według wariantu 1:

- pod zieleń /drogę -120,00 zł,
- pod usługi – 370,00 zł,
- pod parkingi – 330,00 zł.

Ceny według wariantu 2:

- pod drogę -120,00 zł,
- pod usługi – 350,00 zł,
- pod parkingi – 330,00 zł.

W tamtym okresie wywierana była presja na powódki dokonania sprzedaży po cenach zróżnicowanych ze względu na możliwe sposoby zagospodarowania części tych działek, ponieważ w przypadku braku zawarcia porozumienia co do w/w zróżnicowanych cen, sugerowano objęcie przedmiotowych działek procedura wywłaszczeniową.

**(dowód:** porozumienie w sprawie warunków nabycia nieruchomości z dnia 08.10.2010 r. – k 110, i k 100 a.s. , zeznania świadka D. M. e-protokół z dnia 02.07.2013r, wyjaśnienia powódek B. P., Ł. W., e-protokół z dnia 02.07.2013r – k-350 a.s.);

W czasie gdy obowiązywał miejscowy plan przyjęty uchwałą z 2006 r., Gmina W. wniosła do spółki (...) S.A. działki położone położne w obrębie J. w sąsiedztwie nieruchomości powódek o łącznej powierzchni 67 060 m<sup>2</sup>. Wartość tych nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy w 2007 r. wynosiła 20 176 500 zł, co daje cenę za metr kwadratowy 300,87 zł.

**(dowód:** zarządzenie nr (...) Prezydenta W. z dnia 24.08.2007 r. k. 105 i 241 a.s, wypis, wyrys z mapy ewidencyjnej z 02.07.2010 r. k. 106-109 k 209-212 a.s. );

W związku tym, że wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obniżeniu uległa wartość rynkowa nieruchomości, powódki - pismem z dnia 02.08.2011 r., zwróciły się do Gminy W. o dobrowolną wypłatę odszkodowania składając operat szacunkowy sporządzony przez Z. M. określający wartość rynkową działek (...) w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego to operatu wynika obniżenie wartości rynkowej nieruchomości o kwotę 5 328 581 zł.

Pismem z dnia 18.07.2012 r. Gmina odmówiła wypłaty odszkodowania twierdząc, iż brak jest przesłanek do realizacji wniosku wypłaty odszkodowania w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z tym nie zgodziły się powódki i pismem z dnia 29.08.2012 r. przekazały pozwanej swoje stanowisko, a także wezwały pozwaną do zapłaty.

Pismem z dnia 06.09.2012 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko.

**(d owód:** operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Z. M. z dnia 17.06.2011r. k. 81-97, 154-170 a.s., wniosek powódek z dnia 02.08.2011 r. o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości działek nr (...) k. 98-99, 249-250 a.s., ostateczne przedsądowe wezwanie do wypłaty odszkodowania z dnia 29.08.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 31.08.2012 r. k. 101-103, 252-254 a.s, pismo pozwanej z dnia 18.07.2012 r. nr (...) k.100, 251 a.s, odpowiedź pozwanej z dnia 06.09.2012r. do sprawy nr (...) wraz z potwierdzenie nadania listem poleconym k. 104, 115 a.s. );

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (działki nr (...), obręb J.) została wyceniona przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły ten ustalił, że wartość w/w nieruchomości przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według stanu nieruchomości na

dzień 28 sierpnia i 2009 r. i poziom cen na datę sprzedaży nieruchomości tj. 18 listopada 2010 r. wynosiła **6 149 000 zł.**

Natomiast wartość nieruchomości gruntowej (działki nr (...), obręb J.) po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według stanu nieruchomości na dzień 28 sierpnia 2009 r. i poziomu cen na datę sprzedaży nieruchomości tj. 18 listopada 2010 r. wynosiła **2 262 000 zł.**

Wartość w/w nieruchomości została określona na dzień sprzedaży przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania oraz po zmianie miejscowego planu zagospodarowania. Stan nieruchomości przyjęto na dzień zmiany planu zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biegły sądowy w swojej opinii wskazał także na skutki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego w odniesieniu do terenu na którym położone są w/w działki polegała na zróżnicowaniu przeznaczenia i bardzo precyzyjnym określeniu przeznaczenia poszczególnych obszarów. To jednoznacznie określiło możliwy sposób zabudowy (lub jego zakaz) i zagospodarowania tego terenu. Wpłynęło to na potencjał ekonomiczny tego gruntu jako gruntu inwestycyjnego. Obszar gruntu w obrębie działek nr (...) (uprzednio o jednolitym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością lotniska wraz z możliwością zabudowy o charakterze usługowo-handlowym) został podzielony na cztery obszary o jednorodnym przeznaczeniu, w różnych kategoriach. Po zmianie planu miejscowego, obszar gruntu przeznaczony pod zabudowę usługową stanowi bardzo małą powierzchnię – ok. 1,9 % całego obszaru. Największe powierzchnie stanowi grunt przeznaczony pod szeroko rozumianą infrastrukturę komunikacyjną oraz pod tereny zielone bez możliwości zabudowy.

(**dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. z dnia 28.02.2014r k. 376-423, uzupełniająca opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, k. 460-466 a.s.).

### **Sąd zważył co następuje:**

Każda z powódek B. P. i Ł. W. dochodziła od strony pozwanej zapłaty kwot po 486 957,66 zł jako odszkodowania za utratę wartości nieruchomości (działek (...)) obręb J.), której powódki były współwłaścicielkami w 1/6 części, spowodowanej zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Współwłasność tej nieruchomości powódki nabyły na mocy ostatecznej decyzji administracyjnej dnia 14 sierpnia 2009 r.

Gmina W. wnosząc o oddalenie powództwa wskazała przede wszystkim, że powódki nie są legitymowane czynnie do wniesienia powództwa o odszkodowanie, albowiem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, które to zdaniem pozwanej nastąpiło dnia 18.06.2009 r., powódki współwłaścicielkami nieruchomości jeszcze nie były. Ponadto pozwana podnosiła, że powódki nie wykazały też, że w następstwie zmiany planu nastąpił spadek wartości przedmiotowej nieruchomości.

Podstawą roszczeń powódek jest przepis art. 36 ust. 3 w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 j.t.), zgodnie z którym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 3 roszczenia z tego tytułu można zgłaszać w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Określając legitymację procesową do wniesienia powództwa o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r., w sprawie IV CSK 508/08 stwierdził, że uprawnionym jest właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

W ocenie Sądu, wbrew stanowisku strony pozwanej, powódki w dacie zmiany planu zagospodarowania były współwłaścicielkami, każda w 1/6 części, nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we W., (...) obręb J.

składającej się z działek (...) o łącznej powierzchni 2,1657 ha. Współwłasność tej nieruchomości powódki uzyskały w dniu 14.08.2009 r. na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...), (...) o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, wydanej jako rozstrzygnięcie organu odwoławczego.

Decyzją ostateczną, jak to wynika z art. 16 § 1 zd. 1 k.p.a., jest taka decyzja, od której nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. Ostateczna decyzja administracyjna w przedmiocie zwrotu nieruchomości ma skutek konstytutywny, wywołuje skutek rzeczowy w postaci przejścia prawa własności na poprzedniego właściciela i stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej (wyrok NSA z dnia 6 lutego 2003 r., I SA 2061/01, LEX nr 137817). Zaznaczyć też trzeba, że Gmina W. nie wniosła skutecznie skargi do WSA we Wrocławiu na decyzję Wojewody (...) z dnia 14 sierpnia 2009 r. Wprawdzie skarga została złożona i przekazana przez Wojewodę (...) do sądu administracyjnego, jednak ten na etapie wstępnego badania formalnego skargi, postanowieniem z dnia 22 lutego 2010 r., odrzucił ją jako nienależycie opłaconą. Postanowienie to zostało utrzymane w mocy również przez Naczelnego Sąd Administracyjny, który oddalił skargę kasacyjną pozwanej.

Dlatego też przyjąć trzeba, że z dniem 14 sierpnia 2009 r. powódki odzyskały współwłasność omawianej nieruchomości w udziałach po 1/6.

Natomiast zmiana przeznaczenia terenu nastąpiła w dniu wejścia w życie planu miejscowego tj. w dniu 28 sierpnia 2009 r., nie zaś, jak to podnosi pozwana, w dacie podjęcia uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego, o czym będzie jeszcze mowa poniżej.

Odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przysługuje za poniesioną rzeczywistą szkodę. W wyroku z dnia 12 października 2007 r., w sprawie V CSK 230/07, Sąd Najwyższy przyjął, że w tym przypadku chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 3 w/w ustawy jest zależne od spełnienia dwóch przesłanek: obniżenia wartości nieruchomości oraz dokonania jej sprzedaży.

Powódki w dniu 18 listopada 2010 r. sprzedały swoje udziały po 1/6 w prawie własności działek nr (...), a przed sprzedażą nie wystąpiły do Gminy o odszkodowanie w związku ze zmianą wartości nieruchomości.

Zatem pozostawało do ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do obniżenia wartości udziałów powódek w prawie własności działek nr (...), w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

W tym zakresie Sąd potrzebując wiadomości specjalnych zwrócił się do biegłego z zakresu wyceny nieruchomości . Biegły sądowy J. Ś., który w przedstawionej opinii z dnia 28 lutego 2014 r. wskazał, że wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr (...), obręb J. - przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od dnia 28 sierpnia 2009 r. i poziomemu cen na datę sprzedaży nieruchomości tj. 18 listopada 2010 r. uległa obniżeniu z kwoty 6 149 000 zł do kwoty

2 262 000 zł. Wartość nieruchomości przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według stanu nieruchomości na dzień 28 sierpnia 2009 r. i poziomu cen na datę sprzedaży nieruchomości tj. 18 listopada 2010 r. wynosiła 6 149 000 zł, a po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 2 262 000 zł.

Powódki natomiast sprzedały swoje udziały, każda za kwotę 779 652 zł.

Wartość nieruchomości została określona na dzień sprzedaży przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania oraz po zmianie miejscowego planu zagospodarowania. Stan nieruchomości przyjęto na dzień zmiany planu zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z art. 36 ust. 3 i art. 37 ust. 1 u.p.z.p. z których wynika, że obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu

lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Przedstawiony przez biegłego operat spełnia wszelkie wymogi merytoryczne, w tym odnosi się do uwarunkowań przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zarówno przed zmianą tego planu, jak i po zmianie, która zaczęła obowiązywać w dniu 28.08.2009r. Badania i kalkulacje dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego nie zostały skutecznie zakwestionowane przez strony.

Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Rzeczoznawca przyjął bowiem przy realizowanej wycenie podejście porównawcze metodą porównywania parami, które ma na celu przeanalizowanie i porównanie cen nieruchomości podobnych do wycenianej w okresie obowiązywania planu zagospodarowania z 2006 r. i w okresie obowiązywania planu z 2009 r., w związku ze zmianą przeznaczenia poszczególnych części nieruchomości. Różnica wartości wynikająca z takiego porównania dowodzi właśnie spadku wartości nieruchomości oraz jej związku z zaistniałą zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Rzeczoznawca wykazał więc związek przyczynowy jaki wystąpił pomiędzy uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego a spadkiem wartości nieruchomości. Przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego były następujące ustalenia dla obszaru na którym są położone działki nr (...) obręb J. będące współwłasnością powódek a mianowicie, w § 21 uchwały z 2006r. ust. 1 zapisano, iż wyznacza się teren portu lotniczego oznaczony na rysunku planu symbolem (...). Na terenie o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe, wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, ustala się komunikację lotniczą. Na terenie o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające, wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, ustala się: administrację, biura, edukację i doskonalenie, finanse, gastronomię, handel detaliczny, handel hurtowy, nauka i szkolnictwo wyższe, rzemiosło, sport, rekreacja i wypoczynek, targi, transport, zdrowie, zieleń parkowa, zieleń towarzysząca, parkingi, obiekty służące sprzedaży detalicznej lub dystrybucji paliwa. Natomiast jak wynika z § 2 ust.1 pkt 7 tej uchwały, przez przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu - należy rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Z braku zakazu, przeznaczenie uzupełniające terenu mogło występować jako samodzielna funkcja w granicach działki. W związku z tym, właściciel nieruchomości lub jej potencjalny kupiec dokonywać mogli jej zagospodarowania w zakresie zgodnym głównie z jej przeznaczeniem podstawowym, ale także w stopniu dopuszczalnym przez funkcję towarzyszącą, co wraz z przede wszystkim usługowym charakterem funkcji prowadziłoby do odpowiednio wysokiej wartości całości nieruchomości.

Jak wskazał biegły sądowy w swojej opinii nieruchomość składająca się z działek nr (...) położona była na obszarze przeznaczonym pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością lotniska i portu lotniczego wraz z częścią lotniczą lotniska oraz z przeznaczeniem uzupełniającym pod zabudowę o charakterze usługowo-handlowym. Był to grunt inwestycyjny o jednolitym przeznaczeniu na całym obszarze.

Po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego z dniem 28.08.2009 r. nieruchomość składająca się z działek nr (...) położona jest na obszarze, na którym obowiązuje zróżnicowane przeznaczenie. Powyższe działki w których powódki posiadają udział po 1/6 w prawie własności są położone na obszarze o przeznaczeniu w kategoriach o precyzyjnie określonym przeznaczeniu:

- teren (...) o przeznaczeniu: łąki, zieleń leśno-parkowa, skwery, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej- obejmujący część zachodnią działki nr (...) ( (...)) o powierzchni 6335 m<sup>2</sup> oraz zachodnią część obszaru działki nr (...) ( (...)) o powierzchni 750m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia działek o tym przeznaczeniu – 7085 m<sup>2</sup>. Stanowi to 32,7 % całej powierzchni działek nr (...).

- teren (...) o przeznaczeniu: biura, handel detaliczny małopowierzchniowy A ( o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>), gastronomia, usługi drobne, drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze, urządzenia infrastruktury technicznej,

obiekty do parkowania, telekomunikacja. Teren o takim przeznaczeniu obejmuje część działki nr (...) o powierzchni 401 m<sup>2</sup>. Stanowi to ok. 1,9 % całej powierzchni działek nr (...),

- teren (...) o przeznaczeniu: ulice, linie kolejowe, bocznice kolejowe, stacje i przystanki kolejowe, pętle transportu publicznego, urządzenia telekomunikacyjne, skwery. Teren o takim przeznaczeniu obejmuje część obszaru działki nr (...) o powierzchni 4178m<sup>2</sup> oraz część obszaru działki nr (...) o powierzchni 632m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia działek o tym przeznaczeniu- 4810 m<sup>2</sup> co stanowi 22,2 % całej powierzchni działek nr (...).

- teren (...) o przeznaczeniu: obiekty do parkowania, wody powierzchniowe, zieleń parkowa, skwery, telekomunikacja, pętle transportu publicznego , ciągi piesze. Teren o takim przeznaczeniu obejmuje część obszaru działki nr (...) o powierzchni 8111 m<sup>2</sup> oraz część obszaru działki nr (...) o powierzchni 1250 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia działek o tym przeznaczeniu- 9361 m<sup>2</sup> co stanowi 43,2 % całej powierzchni działek nr (...).

Po wejściu w życie nowego planu teren wycenianych działek zmienił przeznaczenie z posiadającego jedną funkcję na posiadające różną funkcję nie tylko usługową, przez co wartość nieruchomości uległa obniżeniu.

Znalazło to swoje odzwierciedlenie w prowadzonych ze spółką (...) S.A. negocjacjach co do sprzedaży nieruchomości i finalnie ustalonej cenie sprzedaży, która różniła się w zależności od przeznaczenia danej powierzchni działki. Cena poszczególnych działek różnicowana była ze względu na możliwe sposoby zagospodarowania.

W toku owych negocjacji ustalono, że w zależności od przeznaczenia terenu, część nieruchomości przeznaczonych pod drogi i zieleń były najniżej wyceniane przez strony (na kwotę 120 zł/m<sup>2</sup>), natomiast tereny przeznaczone pod usługi i parkingi prawie trzykrotnie więcej (między 330 a 370 zł/m<sup>2</sup>).

Występuje więc tu znacząca dysproporcja ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu w zależności od funkcji przypisanych działce w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w dacie sprzedaży. Ostateczna cena uzyskana przez powódki ze sprzedaży ich części nieruchomości byłaby więc znacznie wyższa przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu pod zabudowę w celach usługowych, która była przewidziana w czasie obowiązywania planu z 2006 r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązująca od dnia 28.08.2009 r. w sposób niewątpliwy i bezpośredni przełożyła się na obniżenie wartości nieruchomości.

Biegły J. Ś. w opinii uzupełniającej, zarówno ustnej jak i pisemnej, w sposób wyczerpujący i przekonywujący ustosunkował się również do zarzutów strony pozwanej. Pierwszy z tych zarzutów sprowadzał się do tego, że wartość nieruchomości – działek nr (...), obręb J. nie może być ustalona wg planu z 2006 r. i wg planu z 2009 r. lecz zgodnie z treścią przepisu miałyby być ustalana przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po zmianie planu miejscowego oraz przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu. Strona pozwana powołując się na art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podniosła, że przepis ten wyraźnie wskazuje: „po uchwaleniu lub zmianie” i nie wymaga aby uchwalony lub zmieniony plan wszedł w życie. W ocenie sądu biegły w sposób prawidłowy wyjaśnił, że niemożliwe jest ustalenie wartości nieruchomości przed i po zmianie planu miejscowego, bez uwzględnienia przeznaczenia terenu w planie który wówczas obowiązywał tj. „z 2006 r.” oraz w planie który wszedł w życie 28.08.2009 r. tj. „z 2009 r.” Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. Plan miejscowy z 2009 r. [uchwała Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 18 czerwca 2009 r.] wszedł w życie 28.02.2009 r., więc do tego dnia obowiązywało przeznaczenie terenu według planu miejscowego z 2006 r. [uchwała Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 14.09.2006 r.].

Pozwana zarzucała także, że biegły przyjął datę wejścia w życie uchwały nr (...)Rady Miejskiej W. z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowego portu lotniczego we W., jako dzień 28.8.2009 r. - datę zmiany przeznaczenia nieruchomości, „mimo że w dniu 14.08.2009 r. kiedy

to powódka stała się właścicielką nieruchomości nowy plan nie tylko był uchwalony ale też ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa (...)"

Przywołać tu należy jeszcze raz treść art. 36 ust. 3 ustawy, który stanowi, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zdaniem Sądu z przepisu tego wynika, że zmiana przeznaczenia terenu następuje w dniu wejścia w życie planu miejscowego, a nie w dacie uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego. Trudno z treści zacytowanego wyżej przepisu wyciągać wniosek że „przepis nie wymaga aby nowy plan wszedł w życie aby mógł wywrzeć wpływa na wartość nieruchomości". Natomiast, skoro dotyczy prawa żądania od gminy odszkodowania, to ma zastosowanie również art. 37 ust. 3 ustawy, który nie pozostawia wątpliwości od jakiej daty można takie roszczenie zgłaszać. Wskazuje bowiem, że odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu miejscowego można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu miejscowego stała się obowiązująca.

Dodać jeszcze trzeba, że okoliczność, że spółka (...) mogła być jedynym potencjalnym nabywcą działki, jest bez znaczenia dla odpowiedzialności odszkodowawczej opartej na przepisie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż dla wysokości należnego odszkodowania istotne pozostaje porównanie ceny sprzedaży działki na rzecz w/w spółki z ceną jaką powódki mogłyby uzyskać za jej sprzedaż przy obowiązującym przed dniem 28.08.2009 r. planie zagospodarowania przestrzennego, bez względu na to czy sprzedaży mogłyby dokonać na wolnym rynku czy też jednemu dopuszczalnemu kupcowi.

Natomiast okoliczność nabycia przez (...) S.A. działki za cenę wyższą niż wartość nieruchomości wyliczona przez biegłego sądowego w dołączonym do pozwu operacie szacunkowym została uwzględniona w ostatecznym rozliczeniu wysokości poniesionej przez powódki szkody.

Sąd przyjął, że wartość nieruchomości przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według stanu nieruchomości na dzień 28 sierpnia 2009 r. i poziomu cen na datę sprzedaży nieruchomości tj. 18 listopada 2010 r. wynosiła 6 149 000 zł, w tym udział każdej z powódek wynosił po 1 024 833,30 zł, natomiast każda z powódek sprzedała swój udział w nieruchomości za kwotę 779 652 zł. Wysokość poniesionej w związku z tym przez każdą z powódek szkody wynosi **245 181,33 zł**.

W konsekwencji Sąd zasądził na rzecz każdej z nich kwoty po 245 181,33 zł o czym orzekł w punkcie I i II sentencji wyroku. W pozostałej części powództwa zostały oddalone w punkcie III sentencji wyroku, jako wygórowane.

Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowiły przepisy art. 481 § 1 k.c. oraz art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonanie obowiązku odszkodowawczego winno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują ustawowe odsetki. Zasada ta wynika wprost z treści art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powódka zwróciła się do strony pozwanej o wypłatę odszkodowania 4 sierpnia 2011 r., a sześciomiesięczny okres na realizację obowiązku przez Gminę W. upłynął w dniu 4 lutego 2012 r.

Dlatego też orzeczono w tym zakresie zgodnie z żądaniami pozwów.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił przepis art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wyrażona w tym przepisie zasada kompensaty kosztów procesu znajduje zastosowanie w wypadku częściowego uwzględnienia żądań, co miało miejsce w sprawie będącej przedmiotem postępowania.

Każda z powódek wygrała proces w 50 %. Przy czym na koszty procesu poniesione przez każdą z powódek w łącznej kwocie 34 435,74 zł składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 24 348 zł, zaliczka na opinię biegłego w

wysokości 2 870,74 zł, oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7 200 zł wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Natomiast strona pozwana z tytułu kosztów procesu poniosła w każdej ze spraw kwotę 7 217 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego powiększonego o opłatę skarbową.

Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu strona pozwana powinna zwrócić na rzecz każdej z powódek po 13 609,40 zł, o czym orzeczono w punkcie IV sentencji wyroku.