

Sygn. akt I C 567/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Olga Rybus

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Szczepanek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 września 2018 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa T. W. i Z. W.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

I.zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powodów T. W. i Z. W. kwotę 165856, 67 (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć 67/100) złotych z odsetkami :

- ustawowymi od dnia 30.04.2014r. do dnia 31.12.2015r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty - liczonymi od kwoty 164880,00 złotych

- ustawowymi za opóźnienie od dnia 30.12.2016r. do dnia zapłaty -liczonymi od kwoty 976,67 złotych

II.oddala powództwo w pozostałym zakresie

III.zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5423,01 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania

IV. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy O. na rzecz skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 8447,80 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych

V. nakazuje pobrać od powodów T. W. i Z. W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie z zasądzonych na ich rzecz roszczenia kwotę 3334,45 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych

VI. nakazuje pobrać od powodów T. W. i Z. W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 543,12 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych

SSO Olga Rybus

Sygn. akt I C 567/16

## UZASADNIENIE

Powodowie T. W. i Z. W. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy O. kwoty 241976,67 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 241000,00 zł od dnia 30 października 2013r. do dnia zapłaty , od kwoty 976,67 zł od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy O. , uchwalonym uchwałą Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013r. o zmianie studium , teren stanowiącej własność

powodów działki ewidencyjnej nr (...), położonej w O. , wchodzącej w skład nieruchomości , dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...), miał przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego jako obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności- z przewagą zabudowy jednorodzinnej. Uchwałą Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013r. nr (...)/13 w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni (...), Os. (...) w O.” i zmiany planu o nazwie „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. w O. w obszarze ul. (...)” zmianie uległo przeznaczenie min. przedmiotowej działki powodów nr (...), tzn. działka ta otrzymała przeznaczenia ZL-zieleń leśna ( parkowa ). Powyższa uchwała została opublikowana dnia 14 czerwca 2013r. i weszła w życie z dniem 29 czerwca 2013r. W konsekwencji powyższego doszło do ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w następstwie uchwalenia w/w planu zagospodarowania przestrzennego , skutkującego powstaniem w majątku powodów rzeczywistej szkody w postaci różnicy między wartością rynkową prawa własności w/w działki przed uchwaleniem planu ( 382000 zł ) a wartością rynkową tego prawa po uchwaleniu planu ( 141000 zł ) w kwocie 241000,00 zł. Roszczenie powodów obejmują tę właśnie kwotę ( dochodzoną na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ) oraz kwotę 976,67 złotych tytułem szkody obejmującej koszty sporządzenia operatu szacunkowego, którego sporządzenie było niezbędne dla oceny możliwości wystąpienia ze stosownym powództwem. ( k. 3-6 ).

Pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów T. W. i Z. W. na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że dla ustalenia zasadności roszczeń powodów należy ustalić przede wszystkim w jaki sposób powodowie dotychczas korzystali z nieruchomości lub jakie było dotychczasowe przeznaczenie ich nieruchomości. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie może stanowić podstawy do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia w rozumieniu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i ma znaczenie tylko dla celów planistycznych. Z tych przyczyn ustalenia dotychczasowego sposobu korzystania przez powodów z nieruchomości lub zgodnego z dotychczasowym jej przeznaczeniem należy dokonać w oparciu o zasadę ciągłości planowania przestrzennego. Działka powodów w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego m. O., zatwierdzonym uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1980r. miała przeznaczenie „ Projektowana baza zieleni miejskiej głównie produkcja szkółkarska. Istniejące lasy adaptowane. Baza stanowi jednocześnie strefę ochrony sanitarnej”. Takie przeznaczenie nieruchomości obowiązywało do czasu podjęcia przez Radę Miejską w O. uchwały nr (...) z dnia 30 listopada 1994r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R.. W planie tym nieruchomość powodów znajdowała się na terenie przeznaczonym „Tereny upraw rolnych z ograniczeniem. Wyklucza się uprawy przeznaczone do spożycia lub przetwarzania na artykuły spożywcze” i oznaczona była symbolem Ro oraz Lasy istniejące , gospodarka jak w lasach ochronnych, oznaczone symbolem Ls. Plan z 30 listopada 1994r. utracił moc z dniem 31 grudnia 2013r. Od tego czasu do dnia podjęcia w dniu 15 maja 2013r. uchwały nr (...)/13 dla nieruchomości powodów nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego. Po wygaśnięciu planów z 1980r. i 1994r. powodowie aby uzyskać możliwość przeznaczenia nieruchomości na inne cele mogli wystąpić do organu administracyjnego o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Powodowie nigdy jednak nie wystąpili z takim żądaniem. Nie wykorzystywali działki na cele budowlane i nie zamierzali na takie cele jej wykorzystywać. Dla oceny roszczenia powodów należy przyjąć dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego z 1994r. Zgodnie z ewidencją gruntów w skład działki powodów wchodzi lasy. Skoro dotychczasowe przeznaczenie działki zostało określone jako lasy to brak jest podstaw do uznania, że przeznaczenie działki wynikające z obowiązującego planu uległo zmianie. Nadto wskazać trzeba, że Studium na które powołują się powodowie nie rozstrzyga o przeznaczeniu poszczególnych działek i nie dawało ono powodom żadnej prawnej gwarancji , że działka numer (...) może być traktowana jako działka pod zabudowę. Powodowie nie uzyskali decyzji lokalizacyjnej o ustaleniu warunków zabudowy dla działki nr (...). W granicach tej działki leżą grunty leśne. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub marszałka województwa. Przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

dokonywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla gruntów leśnych niemożliwe jest uzyskanie decyzji lokalizacyjnej o warunkach zabudowy.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie T. W. i Z. W. są właścicielami nieruchomości, położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...), w skład której wchodzi min. działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 2927m<sup>2</sup>.

W księdze wieczystej w rubryce „sposób korzystania” z działki (...) wskazano, iż są to grunty orne (R).

W ewidencji gruntów i budynków wskazano, że w skład działki (...) wchodzi grunty rolne (R) klasa V (0,1423 ha), klasa VI (0,0431 ha) i lasy (Ls), klasa V (0,1073 ha)

( odpis zwykły księgi wieczystej k. 36-39, operat szacunkowy k. 40-74, wyciąg z ewidencji gruntów i budynków k. 70, k. 214, k. 125 ).

W rzeczywistości działka nr (...) nie jest użytkowana, jest niezabudowana, nieogrodzona, porośnięta dziką roślinnością oraz pojedynczymi samosiewami drzew i krzewów, obszar wzdłuż północnej granicy pokryty jest lasem, w części wschodniej działki znajduje się skarpa. Istnieje bezpośredni dojazd do przedmiotowej nieruchomości z ul. (...) o nawierzchni asfaltowej.

( operat szacunkowy k. 40-74, opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. S. k. 206- 243, k. 278-281, k. 297-304, k. 330-331, k. 337-342, k. 379-383, zeznania świadka K. N. k. 167-168 )

Działka powodów nr (...) w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego m. O., zatwierdzonym uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1980r. miała przeznaczenie „Projektowana baza zieleni miejskiej głównie produkcja szkółkarska. Istniejące lasy adaptowane. Baza stanowi jednocześnie strefę ochrony sanitarnej”. W planie tym oznaczona była symbolem ZB-18. Takie przeznaczenie nieruchomości obowiązywało do czasu podjęcia przez Radę Miejską w O. uchwały nr (...) z dnia 30 listopada 1994r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R.. W planie tym nieruchomość powodów określona była zapisami Ro ( południowa część nieruchomości ) -Tereny upraw rolnych z ograniczeniem. Wyklucza się uprawy przeznaczone do spożycia lub przetwarzania na artykuły spożywcze oraz Ls ( północna część nieruchomości ) - L. istniejące, gospodarka jak w lasach ochronnych.

Miejskowy planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R. z 30 listopada 1994r. utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r.

( wypis i wrys z planu miejscowego dla nieruchomości nr 28/28 k. 126-127, k. 128-130 )

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O. ( Uchwała Rady Miasta O. nr (...) z dnia 26 maja 2010r. i Uchwała nr (...) Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013r. ) działka powodów nr (...) miała przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego jako obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

(Uchwała nr (...) Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013r.- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O.- k. 132, operat szacunkowy k. 40-74, opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. S. k. 206- 243, k. 278-281, k. 297-304, k. 330-331, k. 337-342, k. 379-383).

Powodowie nigdy nie wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy działki nr (...).

( bezsporne )

Uchwałą Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni (...), Os. (...) w O. „ i zmiany planu o nazwie „Zmiana Miejscowego Planu Szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. O. w obszarze ul. (...) ( O.. 156, dz.3/11 ) działka powodów nr (...) uzyskała przeznaczenie ZL-zieleni leśna. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: obiektów małej architektury, dojazdów technicznych, ciągów pieszych , tras rowerowych, punktów widokowych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń, w sytuacji gdy użytek leśny zlokalizowany jest na działce geodezyjnej z domem jednorodzinny.

Przedmiotowa uchwała opublikowana została w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 14 czerwca 2013r. i weszła w życie w dniu 29 czerwca 2013r.

( operat szacunkowy k. 40-74, opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. S. k. k. 206- 243, k. 278-281, k. 297-304, k. 330-331, k. 337-342, k. 379-383, zeznania świadka K. N. k. 167-168, uchwała Rady Miasta O.nr (...) /13 k. 132, k. 153-166 ).

Na skutek Uchwały Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni (...), Os. (...) w O. „ i zmiany planu o nazwie „Zmiana Miejscowego Planu Szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. w O. w obszarze ul. (...) ( O.. 156, dz.3/11 ) działka powodów nr (...) straciła na wartości. Przed wejściem w życie w/w uchwały działka nr 28/28 miała wartość rynkowa 285000,00 zł zaś po wejściu w życie tej uchwały wartość działki powodów wynosi 120120,00 zł.

( opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. S. k. 206- 243, k. 278-281, k. 297-304, k. 330-331, k. 337-342, k. 379-383 )

Powodowie T. W. i Z. W. , pismem z dnia 29 października 2013r. , doręczonym pozwanej Gminie O. w dniu 29 października 2013r., zwrócili się o wypłacenie im odszkodowania za szkodę którą ponieśli na skutek podjęcia Uchwały Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni (...), Os. (...) w O. „ i zmiany planu o nazwie „Zmiana Miejscowego Planu Szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. w O. w obszarze ul. (...) ( O.. 156, dz.3/11 ) wskazując , iż w związku z przyjęciem w/w planu zagospodarowania przestrzennego ich działki utraciły prawo zabudowy.

( pismo k. 87 ).

Pozwana Gmina O. nie wypłaciła powodom żądanego odszkodowania.

( bezsporne ).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo powodów jest uzasadnione w części i w tej części zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli , w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone , właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 , żądać od gminy :

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

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Przede wszystkim nie było przedmiotem sporu między stronami, że działka powodów nr (...) w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego m. O., zatwierdzonym uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1980r. miała przeznaczenie „Projektowana baza zieleni miejskiej głównie produkcja szkółkarska. Istniejące lasy adaptowane. Baza stanowi jednocześnie strefę ochrony sanitarnej”, że takie przeznaczenie nieruchomości obowiązywało do czasu podjęcia przez Radę Miejską w O. uchwały nr (...) z dnia 30 listopada 1994r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R., w którym nieruchomość powodów określona była zapisami Ro (południowa część nieruchomości) - Tereny upraw rolnych z ograniczeniem. Wyklucza się uprawy przeznaczone do spożycia lub przetwarzania na artykuły spożywcze oraz Ls (północna część nieruchomości) - L. istniejące, gospodarka jak w lasach ochronnych, że miejscowy planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R. z 30 listopada 1994r. utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r., że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O. (Uchwała Rady Miasta O. nr (...) z dnia 26 maja 2010r. i Uchwała nr (...) Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013r.) działka powodów nr (...) miała przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego jako obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej, a wreszcie że Uchwałą Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni (...), Os. (...) w O.” i zmiany planu o nazwie „Zmiana Miejscowego Planu Szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. O. w obszarze ul. (...) (O. 156, dz.3/11)” działka powodów nr (...) uzyskała przeznaczenie ZL-zieleni leśna i że nowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych. Okoliczności powyższe wynikają również z niekwestionowanych dokumentów załączonych do akt sprawy.

Nie był sporny między stronami również fakt, że w rzeczywistości działka nr (...) nie była użytkowana, jest niezabudowana, nieogrodzona, porośnięta dziką roślinnością i że powodowie nigdy nie wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy działki nr (...).

Sporna natomiast była okoliczność, czy w związku z podjęciem Uchwały Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni (...), Os. (...) w O.” i zmiany planu o nazwie „Zmiana Miejscowego Planu Szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. w O. w obszarze ul. (...) (O. 156, dz.3/11)” korzystanie z nieruchomości powodów lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 kc) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeśli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana lecz potencjalnie mogła być wykorzystana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności.

W ocenie Sądu powodowie – po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą z dnia 15 maja 2013r. – nie mogą korzystać z nieruchomości (jej części) zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

Wskazać należy, że w niniejszej sprawie doszło do tzw. luki planistycznej czyli przerwania ciągłości planistycznej, w następstwie czego po wygaśnięciu z dniem 01 stycznia 2004r. planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 listopada 1994r. do dnia 29 czerwca 2013r. (wejście w życie uchwały z dnia 15 maja 2013r.) nie obowiązywał dla działki powodów nr (...) żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że obywatel nie może ponosić żadnych negatywnych skutków związanych z istnieniem luki planistycznej. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 07 lipca 2016r. (III CSK 317/15), który Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, uchybienia gminy w zakresie wykonywania obowiązków

planistycznych nie mogą powodować negatywnych konsekwencji dla właściciela nieruchomości, wobec czego okres luki planistycznej, w którym nie obowiązywały wcześniejsze ograniczenia jego prawa własności, musi być uwzględniony przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą podstawy do ubiegania się przez właściciela o odszkodowanie za szkodę planistyczną. Przesłanka odpowiedzialności gminy przewidzianej w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaką stanowi wystąpienie różnicy stanu faktycznego (korzystanie) lub prawnego (przeznaczenie) nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, odnieść więc w tym przypadku należy do potencjalnych możliwości wykorzystania działki istniejących w okresie luki planistycznej, których pozbawiło właściciela nieruchomości wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał także, że określenie zakresu ograniczeń prawa własności (których istotnym źródłem są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w okresie luki planistycznej nie może – na niekorzyść właściciela – opierać się na nieobowiązujących aktach prawa miejscowego.

Zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 30 listopada 1994r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R., nieruchomość powodów określona była zapisami Ro (południowa część nieruchomości) - Tereny upraw rolnych z ograniczeniem. Wyklucza się uprawy przeznaczone do spożycia lub przetwarzania na artykuły spożywcze oraz Ls (północna część nieruchomości) - Lasy istniejące, gospodarka jak w lasach ochronnych. Plan ten, jak też obowiązujące przepisy prawa, nie przewidywał co prawda, iż działka powodów nr (...) przeznaczona jest pod zabudowę jednakże też nie zawierał bezwzględnie zakazu zabudowy. Przynajmniej jednak po jego wygaśnięciu z dniem 31 grudnia 2003r. a przed przyjęciem i wejściem w życie uchwały z dnia 15 maja 2013r. dla działki powodów obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O. (Uchwała Rady Miasta O. nr (...) z dnia 26 maja 2010r. i Uchwała nr (...) Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013r.) zgodnie z którym działka nr (...) miała przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego jako **obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej**. Fakt takiego przeznaczenia działki powodów w studium wynika z zapisów tego dokumentu jak i opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. S.. W ocenie Sądu zatem powodowie mieli potencjalną możliwość zabudowy swej działki, której zostali definitywnie pozbawieni po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 maja 2013r., który wprowadził bezwarunkowy w zasadzie zakaz zabudowy. Bez wątpienia studium nie jest aktem prawa miejscowego, lecz ma istotne znaczenie dla prac planistycznych gminy, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Instrumenty prawne planowania i zagospodarowania przestrzennego przewidziane w w/w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składają się na swego rodzaju system, w ramach którego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi zbiór dyrektyw określający przyszłe zamierzenia w zakresie ładu przestrzennego na terenie całej gminy. Wyznacza ono przedmiotowe granice, w jakich ma następować wiążące, zarówno władze jak i obywatele, ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów i sposobów zagospodarowania i zabudowy. W tym sensie studium wywiera normatywny wpływ na dalszy plan zagospodarowania przestrzennego. Decyzje administracyjne w przedmiocie warunków zabudowy wydawane dla terenów objętych studium nie mogą być sprzeczne z jego ustaleniami, bowiem studium stanowi swego rodzaju aksjologiczną podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Skonkretyzowane działania w zakresie zmiany przeznaczenia terenu, przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy powinny być formułowane i realizowane w zgodzie z tymi zasadami. Skoro zatem, co najmniej w latach 2010-2013r. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta O. działka nr (...) miała przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego jako obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej – to powodowie mieli potencjalną – a i realną – możliwość zabudowy tej działki. Dla oceny natomiast zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 w/w ustawy nieodzwonne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości. O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową nie decyduje to czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to czy taka zabudowa na danym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji gdy, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała to należy ją objąć pojęciem potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości (patrz też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z

dnia 20 czerwca 2017r. I ACa 577/16 , wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 września 2015r. IV CSK 754/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 24 stycznia 2014r. I ACa 1002/13 , wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 listopada 2017r. I ACa 225/17 )

W ocenie Sądu zatem powodowie mieli potencjalną ale jednocześnie realną możliwość zabudowy swej działki numer (...). Powyższy wniosek wynika także z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. S. , który stwierdził , iż przedmiotowa działka powodów mogła uzyskać ( uwzględniając także, że w części jest zalesiona a więc zabudowana by mogła być jedynie jej część ) warunki zabudowy albowiem spełniała przesłanki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym, z punktu 1 ( na działce sąsiedniej znajduje się budynek niemieszkalny a w dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkaniowym ) i 3 ( w sąsiedztwie działki jest sieć enn a pozostałe sieci są projektowane ).

Sąd w całości podzielił opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości albowiem jest ona- po uzupełnieniu jej na zarzuty obu stron- wyczerpująca, logicznie uargumentowana , jasna zaś rzetelności i bezstronności biegłego nie sposób poddać w wątpliwość. Na podstawie tej opinii Sąd określił wartość nieruchomości powodów przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 maja 2013r. i po tej dacie. Zgodnie z art. 154 ustawy 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 cenach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Biegły P. S. wyceniając działkę powodów nr (...) według stanu przed wejściem w życie uchwały z dnia 15 maja 2013r. określił jej przeznaczenia na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albowiem nieruchomość ta nie była ( przed 29 czerwca 2013r. ) objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powyższe jest zgodne z powołanym art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie biegły do wyceny nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Zarówno wybrana metoda jak i zbiór przyjętych do porównania nieruchomości nie budzą wątpliwości. Z powołanej opinii wynika, że przed 29 czerwca 2013r. ( data wejścia w życia planu ) wartość nieruchomości wynosiła 285000,00 zł zaś po tej dacie 120120,00 zł. Zatem na skutek uchwalenia planu powodowie ponieśli szkodę przejawiającą się w spadku wartości działki nr (...) o kwotę 164880,00 złotych i w tej wysokości odszkodowanie winni uzyskać od pozwanej Gminy na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 37 ust. 9 w/w ustawy wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń , o których mowa w art. 36 ustęp 1-3, następuje w terminie 6 mcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Powodowie wniosek taki złożyli w dniu 29 października 2013r. ( k. 87 ) a zatem odsetki ustawowe należą im się od kwoty 164880,00 zł od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie znajdzie zastosowania art. 37 ustęp 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 01 stycznia 2018r. gdyż podstawę faktyczną przedmiotowego powództwa nie stanowiło uniemożliwienie lub istotne ograniczenie faktycznego użytkowania ( a zatem zastosowania nie znajdzie punkt 1 ) a jedynie potencjalnie możliwego oraz przedmiotowa sprawa dotyczyła uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu , który dotychczas nie był takim planem objęty ( a zatem zastosowania nie znajdzie punkt 2 ).

Pozwana winna również zwrócić powodom kwotę 976,67 złotych tytułem zwrotu kosztów sporządzenia prywatnego operatu szacunkowego. Wysokość tej kwoty wynika wprost z przedstawionej przez powodów faktury ( k. 85 ). Zdaniem Sądu pozwana nie wywiązując się z obowiązku spoczywającego na niej na podstawie art. 36 ustęp 1 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrządziła powodom szkodę w wysokości 976,67 złotych ( art. 415 kc ) przejawiającą się w obowiązku poniesienia przez powodów tego kosztu celem pozyskania wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego pozwalających na sformułowanie niniejszego powództwa. Odsetki za opóźnienie od tej kwoty należą się powodom od dnia 30.12.2016r. tj. od dnia następnego po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu ( 29.12.2016r. k. 121 ) , który Sąd potraktował jako wezwanie do zapłaty tej kwoty.

Mając na uwadze Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 100 kpc jak w punkcie III wyroku. Powodowie wygrali niniejszą sprawę w 68,54% a pozwana w 31,46%. Powodowie ponieśli koszty postępowania w wysokości 11217,00 zł ( opłata od pozwu 1500 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na biegłego 2500 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika 7200 zł ) zaś pozwana poniosła koszty postępowania w wysokości 7200 zł ( wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ). Zatem pozwana winna powodom zwrócić tytułem kosztów postępowania kwotę 7688,13 zł zaś powodowie pozwanej kwotę 2265,12 zł. Po wzajemnym skompensowaniu tych kwot Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5423, 01 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych ( 10599 zł – opłata od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni, i 1726,37 zł koszty opinii biegłego tymczasowo opłacone przez Skarb Państwa ) orzeczono jak IV, V i VI wyroku biorąc pod uwagę stosunek w jakim strony wygrały i przegrały niniejszą sprawę.

Na zakończenie wskazać trzeba, że Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości ( zgłoszony przez powodów ) oraz z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego. W ocenie Sądu zarzuty podnoszone w piśmie powodów z dnia 17.09.2018r. są spóźnione a zarazem nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Biegły szacując działkę powodów nr (...) wziął pod uwagę cały jej obszar natomiast wyodrębnienie części zalesionej i części kt mogła być przedmiotem zabudowy miało na celu przede wszystkim określenie możliwości zabudowy działki i uzyskanie decyzji w przedmiocie warunków zabudowy. Jednocześnie nie było niezbędnym powoływanie dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego albowiem to biegły rzeczoznawca uprawniony jest do określenia wartości nieruchomości przy uwzględnieniu kryteriów z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Sądu biegły z zakresu szacowania nieruchomości swych kompetencji nie przekroczył.

SSO Olga Rybus