

Sygn. akt II C 364/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Klon

Protokolant: Agnieszka Lach

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 roku w Rybniku

***sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W. Śl.***

***przeciwko Gminie M. R.***

***o zapłatę***

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 3600 złotych (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko Gminie M. R. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o:

- 1) zasądzenie na jego rzecz 175 930 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,
- 2) zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W motywach pozwu powód powołał się na treść art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określanej w dalszej części uzasadnienia u.o.p.i.z.p – i stwierdził, iż w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta R., zatwierdzonego stosowną uchwałą Rady Miasta (powód szczegółowo opisał te akty prawne) poniósł stratę związaną z obniżeniem wartości nieruchomości (opisanych w pozwie) w wysokości 175 930 złotych. W jego ocenie taka kwota jest adekwatnym odszkodowaniem, które winno zostać wypłacone na podstawie wyżej podanego przepisu. (Pozew k. 1 – 4)

W odpowiedzi na pozew pozwany Gmina M. R. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany stwierdził, iż norma prawna art. 36 ust. 1 u.o.p.i.z.p. daje prawo do występowania z roszczeniem opartym o tą podstawę prawną jedynie właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu a powód takowym nie jest, bowiem zbył nieruchomości, co do których stwierdził, iż poniósł stratę związaną ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwany przedstawił szeroką argumentację celem umotywowania swego stanowiska procesowego. (Odpowiedź na pozew – k. 113 – 114 akt)

W piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2016 roku powód zmienił powództwo i domagał się:

1) zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 175 930 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

2) zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód podniósł, że podtrzymuje całą argumentację przedstawioną w pozwie z tą zmianą, iż skoro rzeczywiście nieruchomości zostały przez niego sprzedane, to domaga się odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p. (Pismo procesowe k. 188 – 190 akt) Pozwany wniósł o:

1) oddalenie powództwa,

2) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

Pozwany podniósł najdalej idący zarzut przedawnienia roszczenia i powołał się na treść normy prawnej art. 37 ust.3 u.o.p.i.z.p. W jego ocenie prekluzyjny termin 5 lat na dochodzenie roszczenia z art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p. upłynął z dniem 26 grudnia 2014 roku i roszczenie powoda wygasło, stąd winno ono zostać oddalone. (Pismo procesowe k. 195 – 196 akt).

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

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. była właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) składającą się z dwóch działek o numerach (...) dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W tej księdze wpisana była spółka cywilna (...)&C” spółka cywilna w W., która to spółka została przekształcona w dniu 27 lutego 2002 roku w (...) spółkę jawną M. M., T. H., J. C. a która w dniu 15 czerwca 2005 roku zmieniła nazwę na (...) spółkę jawną M. M., T. H., J. C. i w dniu 4 czerwca 2009 roku przekształciła się w (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w R.. Spółka ta w dniu 11 grudnia 2012 roku sprzedała wyżej opisaną nieruchomość z dwiema działkami o numerach (...) spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w W..

Dowód: odpis pełny z krajowego rejestru sądowego k. 8 – 11, odpis księgi wieczystej k. 25 – 28, postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach X Wydziału Gospodarczego k. 29 – 35 akt, umowa sprzedaży nieruchomości k. 37 – 39 akt sprawy,

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów śródmieścia miasta R., zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta R. nr (...) z dnia 23 lutego 2005 roku i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 38, poz. 1053 z 2005 roku, który obowiązywał do dnia 25.12.2009 roku działki nr (...) położone były na terenie symbolu (...) – kontynuacja handlowej działalności hurtowej z tym, że część działki nr (...) tj. około 10% i część działki nr (...) około 50% znajdowały się w strefie (...) – tereny dróg głównych.

Dowód: uchwała Rady Miasta R. nr (...) z dnia 23.02.2005 w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów śródmieścia miasta R. wraz z otoczeniem i wyrysem k. 40 – 50 akt, opinia biegłego J. S. k. 51 – 88 akt sprawy (60 – 61 akt sprawy)

Zgodnie z nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta R. zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta R. nr (...) z dnia 30 września 2009 roku i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 208, poz. 3889 z dnia 25 listopada 2009 roku, działki wyżej opisane położone są na terenie symbolu 1 (...) tereny komunikacji kołowej – tereny publicznych dróg głównych w terenie górniczym KWK (...).

Dowód: uchwała Rady Miasta R. nr (...) z dnia 30 września 2009 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta R. dla terenów śródmieścia i wyrysem k. 98 – 101 akt, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego k. 95 – 96 akt, opinia biegłego J. S. k. 51 – 88 akt sprawy,

Biegły J. S. wyliczył, iż na dzień sporządzenia swojego operatu – 10.10.2013 roku wartość nieruchomości oszacowano według stanu z dnia 26.12.2009 roku – czyli daty wejścia w życie planu miejscowego) na kwotę:

- 105 230 złotych wartość po uchwaleniu planu,
- 281 160 złotych wartość przed uchwaleniem planu (według „starego planu”),
- obniżenie wartości nieruchomości liczonego wedle treści art. 36 ust. 1 u.o.p.i.z.p 175 930 złotych.

Ten sam biegły wyliczył, iż wartość rynkowa nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p to:

- 276 640 złotych, wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu („według starego planu”),
- 86 250 złotych, wartość nieruchomości po uchwaleniu planu
- obniżenie wartości nieruchomości 190 390 złotych.

Dowód: opinia biegłego J. S. k. 51 – 88 akt sprawy, opinia biegłego J. S. k. 126 – 184 akt,

Powód w dniu 23 maja 2014 roku wezwał pozwanego do zawarcia ugody poprzez zapłatę kwoty 175 930 złotych wraz z ustawowymi odsetkami do dnia wniesienia wniosku do dnia zapłaty. W motywach wniosku podniósł, iż należy mu się odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 1 u.o.p.i.z.p i przedstawił argumentację praktycznie tożsamą z pierwotnie wniesionym pozwem.

Dowód: wniosek o zawarcie ugody k. 2 – 3 akt sprawy II Co1145/14 Sądu Rejonowego w Rybniku,

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo powoda musiało zostać oddalone.

Praktycznie cały stan faktyczny był między stronami bezsporny. Jedynie pozwana kwestionowała zasadność roszczenia powoda i to zarówno co do podstawy prawnej, jak i w kwestii wysokości należnego odszkodowania.

Po pierwsze „...Jak wskazuje się w judykaturze (wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, nie publ.) przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 u.o.p.i.z.p., jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, różne są dla każdego z tych roszczeń pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. W przypadku art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.i.z.p. stanowią je, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.i.z.p. nie jest natomiast zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży. Natomiast w przypadku roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p., z jakim mamy do czynienia w tej sprawie, powinny być łącznie spełnione następujące przesłanki - obniżenie wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego oraz zbycie nieruchomości. Już sama wykładnia językowa prowadzi do wniosku, że mamy do czynienia z dwoma różnymi roszczeniami, wzajemnie wykluczającymi się. Roszczenia przyznane właścicielowi wyłączają się nawzajem, ale traktowane są równorzędnie... Dodatkowo wskazać można, iż kwestią prawidłowego rozróżnienia roszczeń przewidzianych w art. 36 ust. 1 i ust. 3 zajmował się Sąd Najwyższy, który m.in. w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 191/08 (LEX nr 484726) podkreślił, iż art. 36 ust. 1 pkt 1 u. o.p.i.z.p. obejmuje roszczenie odszkodowawcze za obniżenie wartości nieruchomości, mieszczące się w pojęciu "rzeczywistej szkody", użytym w tym przepisie, jeżeli do niego doszło z przyczyn określonych w tym przepisie. Przepis ten stanowi kwalifikowaną postać odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3, który przyznaje odszkodowanie za samo obniżenie wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany takiego planu, niezależnie od tego, czy doprowadziło ono do istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub je w ogóle uniemożliwiło. Należy więc uznać, że właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość obiektywnie uległa obniżeniu na skutek niemożności lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej lub jej części w dotychczasowy sposób, w wyniku uchwalenia planu miejscowego, przysługuje od gminy odszkodowanie przewidziane

w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., a więc niezależnie od tego, czy sprzedaje nieruchomość, czy nie. Jeżeli właściciel skorzystał z roszczenia przewidzianego w tym przepisie, nie przysługuje mu już od gminy żadne inne roszczenie na podstawie przepisów omawianej ustawy. Natomiast jeżeli nie skorzystał z możliwości dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, a zbywa nieruchomość, przysługuje mu roszczenie odszkodowawcze przewidziane w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., niezależnie od tego, czy nastąpiło ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości...” ( z uzasadnienia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lipca 2015 roku I ACa 1926/14 LEX LEX nr 1843280

Wniosek, iż roszczenia z art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.i.z.p i z art. 36 ust. 3 tej ustawy to dwa odrębne roszczenia, jest tym bardziej zasadny, gdy weźmie się pod uwagę instytucję przedawnienia roszczeń bowiem te z art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.i.z.p przedawniają się na podstawie art. 118 kc (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 lipca 2012 roku I

ACa 853/11 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 marca 2015 roku I ACa 74/15) a roszczenie z art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p wygasa w terminie określonym w art. 37 ust. 3 u.o.p.i.z.p (ust. 3. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.)

Po drugie, roszczenie z art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.i.z.p przysługują jedynie właścicielowi i użytkownikowi wieczystemu, którzy zostali ograniczeni poprzez uchwalenie prawa miejscowego w taki sposób, jaki opisuje norma prawna tego przepisu. W sytuacji gdy 11 grudnia 2012 roku powód sprzedał dwie działki wyżej opisane, nie był już właścicielem czy też użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości i utracił roszczenie z art. 36 ust. 1 i 2 u.o.p.i.z.p.

Po trzecie, skoro utracił możliwość realizacji roszczenia z art. 36 ust.1 i 2 powód miał prawo skorzystać z roszczenia z art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p.

Jednak „...zgodnie z art. 37 ust. 3 w związku z ust. 3 u.p.z.p. roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Z mocy art. 37 ust. 4 u.p.z.p. przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., tj. do pobierania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Podkreślić należy, iż o tym, czy może być wymierzona opłata planistyczna decyduje nie tylko okoliczność, czy właściciel (użytkownik wieczysty) sprzedał nieruchomość w terminie 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego, ale także i to, czy został zachowany ten 5 letni termin do zgłoszenia żądania, a więc zgłoszenia roszczenia.

Przez zgłoszenie żądania / roszczenia rozumie się - zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego - wszczęcie postępowania administracyjnego. Skoro bowiem zgłoszeniem roszczenia w przypadku, gdy strona występuje o odszkodowanie (np. z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości) jest wniesienie powództwa do sądu powszechnego i to jest pierwszy akt, którego strona dokonuje, aby zgłosić żądanie, to takim pierwszym aktem, którego dokonuje organ, aby zgłosić roszczenie jest wszczęcie postępowania administracyjnego...” (wyrok Naczelnego Sądu

Administracyjnego w W. z dnia 24 maja 2012 roku II OSK 401/11 LEX nr 121950 również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 lutego 2011 roku II OSK 207/10)

Po czwarte, „...z art. 37 ust. 3 u.p.z.p. wynika, że roszczenia przewidziane w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Spory w sprawach dotyczących tego odszkodowania - zgodnie z art. 37 ust. 10 u.p.z.p. - rozstrzygają sądy powszechne.

W literaturze prawniczej i orzecznictwie przyjmuje się, że wspomniany termin pięcioletni jest terminem zawitym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 września 2008 r., II OSK 984/07, niepubl.). Upływ terminu zawitego pociąga dla uprawnionego - podobnie jak terminu przedawnienia - niekorzystne skutki, z tym że niekorzystne w większym stopniu niż upływ terminu przedawnienia. Przede wszystkim upływ terminu zawitego powoduje wygaśnięcie prawa i jest uwzględniany przez sąd z urzędu, gdyż w przeciwnym razie ochrona zostałaby udzielona prawu nieistniejącemu. Nie ma dotychczas - inaczej niż w wypadku przedawnienia - ogólnych uregulowań odnoszących się do terminów zawitych. Kwestia, czy i w jakim zakresie można stosować przepisy dotyczące

przedawnienia do terminów zawitych jest sporna. Ścierają się dwa zasadnicze poglądy. Zgodnie z pierwszym w ogóle niedopuszczalne jest sięganie do przepisów o przedawnieniu, ponieważ terminy przedawnienia mają biec w sposób bezwzględny. Według drugiego poglądu możliwe jest odpowiednie stosowanie przepisów o przedawnieniu, w szczególności uregulowań dotyczących zawieszenia biegu terminu z powodu siły wyższej (art. 121 pkt 4 k.c.) oraz przerwania biegu terminu na skutek uznania (art. 121 pkt 2 k.c.)....Nie sposób przyjąć, aby przed sądem mógł toczyć się spór w sprawie o odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p. po upływie termu zawitego do dochodzenia tego roszczenia...Warto dodać, że wspomniany termin jest stosunkowo długi (5 lat) i pozwala uprawnionemu, należycie dbającemu o swoje interesy, skorzystać z przysługującej ochrony prawnej...” (Z uzasadnienia do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 roku w sprawie II CSK 321/10 – LEX nr 846556)

Odnosząc powyższe rozważania do roszczenia powoda, to mogło ono zostać zgłoszone w okresie od 26 grudnia 2009 roku do 26 grudnia 2014 roku. Powód roszczenie o zapłatę na podstawie art. 36 ust.3 u.o.p.i.z.p zgłosił dopiero w piśmie procesowym z dnia 10 lutego 2016 roku (data wniesienia pisma do sądu) czyli już praktycznie rok i dwa miesiące po upływie zawitego 5- letniego terminu. Czyli roszczenie to wygasło i konsekwencją tego wniosku musiało być oddalenie powództwa.

Już jedynie na marginesie należy podkreślić, iż nie można było uznać za przerwanie terminu przedawnienia tego roszczenia, zgłoszenia przez powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, które zostało opisane w stanie faktycznym. Wezwanie do próby ugodowej dotyczyło roszczenia z art. 36 ust. 1 u.o.p.i.z.p a nie z art. 36 ust.3 tej ustawy. Warto dodać, iż już w momencie wniesienia tego wniosku do Sądu Rejonowego w Rybniku powód nie był już właścicielem nieruchomości i nie miał prawa realizować roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy. Wcześniej zostało już wykazane, iż roszczenia z art. 36 ust.1 i 2 u.o.p.i.z.p i art. 36 ust. 3 tej ustawy są różne i w tej sytuacji nie można uznać, iż zawezwanie do próby ugodowej oparte o treść art. 36 ust.1 u.o.p.i.z.p przerwało bieg przedawnienia, co do roszczenia z art. 36 ust.3 tej ustawy. Warto też zauważyć, że z opinii biegłego J. S. – pierwszej dotyczącej roszczenia z art. 36 ust.1 u.o.p.i.z.p wynika, iż odszkodowanie winno wynosić 175 930 złotych,

- natomiast odszkodowanie z art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p. winno wynosić 190 390 złotych.

Czyli powód wiedział, iż kwotowo roszczenia te się różnią i wiedział jakie roszczenie zgłasza – co eliminuje przyjęcie, iż zgłosił roszczenie z art. 36 ust. 3 u.o.p.i.z.p.

Reasumując termin z art. 37 ust. 3 u.o.p.i.z.p. upłynął w dniu 26 grudnia 2014 roku a powód nie wniósł w tym terminie pozwu do sądu powszechnego i w tej sytuacji jego roszczenie wygasło i powództwo musiało zostać oddalone.

Skoro pozwany wygrał proces należało na podstawie art. 98 §1 i 3 i 99 k.p.c w związku z §2 ust.1 i §6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku 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 późniejszymi zmianami) zasądzić na jego rzecz od powoda kwotę 3600 złotych tytułem kosztów postępowania, które równały się zwrotowi kosztów profesjonalnej reprezentacji.

Sędzia Jarosław Klon

Zarządzenie;

- odnotować,

- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego,

- akta z wpływem lub za 31 dni,

R. 27 czerwca 2016 roku