

UZASADNIENIE

K. F. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. z powództwem o zapłatę kwoty 100.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 stycznia 2017 roku.

W uzasadnieniu pozwu podano, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Powódka oświadczyła, że poniosła szkodę na skutek wejścia w życie z dniem 1 kwietnia 2015 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Ł. obejmującego należącą do niej nieruchomość – szkoda ta miała polegać na tym, że o ile do wyżej wskazanej daty należąca do powódki nieruchomość mogła być wykorzystywana na cele budownictwa mieszkalnego (o czym świadczy treść decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla poprzedników prawnych powódki w dniu 13 lipca 2012 roku), to po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość może być wykorzystywana jedynie jako teren rolny.

(pozew k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wystąpiła o oddalenie powództwa podnosząc następujące zarzuty:

- powództwo nie obejmuje odszkodowania za działkę nr (...),
- korzystanie przez powódkę z nieruchomości w sposób dotychczasowy nie stało się niemożliwe ani istotnie ograniczone na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż nieruchomość ta nigdy nie była wykorzystywana faktycznie na cele budowlane,
- przywołana przez powódkę decyzja o warunkach zabudowy z dnia 13 lipca 2012 roku nie pozwala przyjąć, że przeznaczeniem nieruchomości przed dniem 1 kwietnia 2015 roku było przeznaczenie na cele budowlane, w szczególności dlatego, że ocena zawarta w tej decyzji była dokonywana według stanu na 2012 rok i dla innego obszaru inwestycji.

(odpowiedź na pozew k. 158-161)

W piśmie procesowym z dnia 10 października 2018 roku powódka sprecyzowała, że jej roszczenie o zapłatę odszkodowania dotyczy całej nieruchomości, dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...), tj. w szczególności działki o numerze (...) omyłkowo niewymienionej w uzasadnieniu pozwu.

(pismo procesowe powoda k. 167-171)

W dniu 27 maja 2019 roku powódka złożyła pismo procesowe, w którym dokonała rozszerzenia powództwa do kwoty 444.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (od kwoty 100.000 zł od dnia 13 stycznia 2017 roku, od kwoty 344.000 zł od dnia złożenia pisma procesowego).

Na rozprawie w dniu 31 maja 2019 roku wręczono pozwanemu odpis wyżej wskazanego pisma procesowego – pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

(pismo procesowe powoda k. 268, protokół rozprawy z dnia 31 maja 2019 roku – 1-2 minuta)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powódka K. F. jest jedyną właścicielką niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Prawo własności tej nieruchomości powódka nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 14 lipca 2014 roku. Na wyżej opisaną nieruchomość składają się działki gruntu położone w

obrębie ewidencyjnym (...) o następujących numerach: (...) – łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 3391 metrów kwadratowych.

W księdze wieczystej sposób korzystania z wyżej opisanych działek jest określony jako „BP – zurbanizowane tereny niezabudowane”.

(okoliczności niesporne – wydruk treści księgi wieczystej k. 10-14)

W dniu 13 lipca 2012 roku została wydana dla A. W. decyzja Prezydenta Miasta Ł. nr(...) o warunkach zabudowy dla nieruchomości obejmujące ówczesne działki ewidencyjne o numerach (...) – ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegające na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej. Na stronie 5 (punkt Ad. 1) uzasadnienia decyzji wskazano, że sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, tj. położone przy ul. (...) w Ł. (...) są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości. Wskazano także, że warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony.

Załącznik do wyżej przywołanej decyzji stanowiła analiza urbanistyczna, w której treści podano, że na obszarze nią objętym (był to obszar mieszczący się w odległości 219 m od granic przedmiotowej nieruchomości) występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co pozwala na określenie wymogów dotyczących nowej zabudowy.

(okoliczności niesporne – kopia decyzji k. 15-21, kopia wyników analizy urbanistycznej stanowiącej załącznik do decyzji k. 22-23, mapa stanowiąca załącznik do decyzji k. 181)

W dacie wydania wyżej wskazanej decyzji oraz w okresie późniejszym trwającym do dnia 31 marca 2015 roku na części obszaru Miasta Ł., na której znajduje się nieruchomość należąca do powódki, nie obowiązywał plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

(okoliczność niesporna)

Decyzją z dnia 16 sierpnia 2012 roku Prezydent Miasta Ł. przeniósł wyżej opisaną ostateczną decyzję o warunkach zabudowy wydaną dla A. W. na rzecz A. F. i W. F..

(kopia decyzji k. 140-141, k. 191)

W dniu 17 stycznia 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wydał decyzję administracyjną na wniosek A. F. i W. F. zatwierdzającą podział nieruchomości obejmującej według treści księgi wieczystej działki gruntu nr (...) oraz nieruchomości obejmującej według treści decyzji działki nr (...) (wyżej wskazane numery ewidencyjne działek wynikały z treści ksiąg wieczystych i na datę wydania decyzji nie były aktualne - aktualne na datę decyzji numery działek były inne i wynikały z uzasadnienia decyzji oraz z jej załącznika w postaci mapy z projektem podziału: działka nr (...) na datę decyzji posiadała numer ewidencyjny (...), działka nr (...) na datę decyzji składała się z działki (...) i zajętej przez drogę publiczną działki nr (...), działka nr (...) na datę wydania decyzji posiadała numer(...), działka nr (...) na datę decyzji składała się z działki nr (...) i zajętej pod drogę publiczną działki nr (...)). Z uzasadnienia decyzji i załącznika do niej w postaci mapy z projektem podziału wynika, że w istocie dotyczyła ona działek o numerach ewidencyjnych (...). Podział wyżej wymienionych działek obejmował m.in. utworzenie z nich działek o numerach ewidencyjnych (...) składających się na nieruchomość należąca obecnie (jak również w dniu 1 kwietnia 2015 roku) do powódki. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że wyżej wymienione wydzielone na podstawie decyzji działki gruntu (jak również szereg dalszych działek wymienionych w decyzji i powstających w wyniku podziału) przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową.

(kopia decyzji k. 177-180, mapa z projektem podziału nieruchomości stanowiącym załącznik do decyzji k. 181)

W dniu 1 kwietnia 2015 roku weszła w życie uchwała Rada Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 21 stycznia 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonej na

ternie osiedla (...) – w rejonie ul. (...). Plan miejscowy przyjęty na mocy wyżej przywołanej uchwały obejmuje także wyżej opisaną nieruchomość stanowiącą własność powódki – w ramach terenu oznaczonego na rysunku stanowiącym załącznik do uchwały symbolem 4RP. Symbol ten oznacza tereny rolne (§5 pkt 8 uchwały).

Wyżej przywołany plan miejscowy obowiązuje do chwili obecnej.

(okolicość niesporna - tekst uchwały k. 24-38, załącznik graficzny do uchwały k. 39-44)

W dniu 12 lipca 2016 roku do Urzędu Miasta Ł. wpłynął pisemny wniosek powódki o wypłatę odszkodowania w kwocie 835.881,50 zł w związku ze zmniejszeniem się wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(kopia wezwania do zapłaty z potwierdzeniem daty wpływu do jednostki organizacyjnej pozwanego k. 45-47)

W piśmie Miasta Ł. datowanym na 7 stycznia 2017 roku powódka została powiadomiona o tym, że gdy dla danego terenu obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie jest już możliwe wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o uprzednio wydaną decyzję ustalającą warunki zabudowy, gdyż podstawą do rozpatrzenia wniosku o wydaniu pozwolenia na budowę są wyłącznie postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(kopia pisma Miasta Ł. k. 53)

W piśmie datowanym na 3 kwietnia 2017 roku powódka została wezwana do złożenia operatu szacunkowego potwierdzającego wysokość poniesionej przez nią szkody.

Po dalszej wymianie pism z Miastem Ł. powódka otrzymała pismo Miasta Ł. datowane na 3 października 2017 roku, w której nie uznano jej roszczenia o zapłatę odszkodowania – z uwagi na zakwestionowanie prawidłowości uprzednio złożonego przez powódkę operatu szacunkowego.

(kopia pisma Miasta Ł. skierowanego do powódki k. 146-147 oraz k. 56)

Wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości należącej do powódki ustalona według aktualnego poziomu cen rynkowych oraz z uwzględnieniem treści obowiązującego od 1 kwietnia 2015 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 48.000 zł. Z kolei wartość rynkowa tej samej nieruchomości ustalona według aktualnego poziomu cen rynkowych, jednakże przy założeniu, że nie obowiązywałyby wyżej wskazany plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego a nieruchomość mogłaby podlegać wykorzystaniu na cele budownictwa mieszkalnego jednorodzinne wynosi 492.000 zł.

(uzupełniająca opinia pisemna biegłej z zakresu wyceny nieruchomości E. R.k. 254-257, wyjaśnienia złożone przez biegłą na rozprawie – protokół rozprawy z dnia 14 maja 2019 roku od 3 do 31 minuty)

Strona pozwana nie kwestionowała tego, że złożone przez stronę powodową kopie dokumentów odpowiadają treści oryginałów tych dokumentów, jak również nie zaprzeczała autentyczności tych dokumentów. W odniesieniu do dowodu w postaci opinii pisemnej biegłej z zakresu wyceny nieruchomości E. R. stwierdzić należy, że po pisemnym uzupełnieniu tej opinii przez biegłą brak było podstaw od kwestionowania jej wiarygodności jako dowodu w sprawie niniejszej – po pisemnym uzupełnieniu opinia w zakresie dotyczącym oszacowania wartości nieruchomości przy przyjętych przez biegłą założeniach (tj. przy założeniu, że nieruchomość podlegająca wycenie mogła być wykorzystana na cele budowlane do dnia 1 kwietnia 2015 roku, co w tym okresie przesądzało o jej przeznaczeniu) nie była przez strony kwestionowana – strona pozwana ostatecznie kwestionowała bowiem jedynie powyższe założenie a nie aspekt matematyczny opinii biegłej czy też dobór nieruchomości porównawczych dla potrzeb wyceny lub określenie ich istotnych cech.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1073), 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Stosownie do treści art. 4 ust. 1 i 2 tej samej ustawy, ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z treścią art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2017 roku (w tym także w dniu 1 kwietnia 2015 roku) w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami – przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do dnia 31 grudnia 2017 roku nie przewidywały żadnych odrębnych zasad ustalania wysokości odszkodowania należnego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy.

Stan prawny w tym zakresie uległ zmianie z dniem 1 grudnia 2018 roku, tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566). Przepis art. 497 tej ostatniej ustawy przewidywał bowiem zmianę dotychczasowej treści art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na następującą: wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

Ustawa Prawo wodne nie zawierała żadnych przepisów intertemporalnych dotyczących stosowania wyżej przywołanego przepisu do stosunków prawnych powstałych przed jej wejście w życie.

Dla oceny zasadności powództwa K. F. oraz zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną wskazać należy na powszechnie przyjęty w orzecnictwie sądowym i podzielany przez sąd orzekający w sprawie niniejszej sposób interpretacji wyżej przywołanych przepisów w ich brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2017 roku (tj. bez uwzględnienia skutków treści art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2018 roku), natomiast w dalszej kolejności należy rozstrzygnąć, czy obecnie (tj. wobec aktualnej treści art. 37 ust. 11 wyżej przywołanej ustawy) ten sposób wykładni przepisów może mieć zastosowanie do stanów faktycznych mających miejsce przed 1 stycznia 2018 roku.

W pierwszej z wyżej wymienionych kwestii wskazać należy na to, że prawidłowy jest wyrażony w orzecnictwie sądowym pogląd, zgodnie z którym korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (w rozumieniu, w jakim pojęcie to występuje w treści art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), oznacza korzystanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w uprzednio obowiązującym miejscowym planie albo (w razie braku takiego planu dla danego obszaru) odpowiadające przeznaczeniu wynikającemu z treści decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na podstawie art. 4 ust. 2 lub art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. w tej kwestii uzasadnienie wyroku SN z dnia 13

maja 2016, III CSK 271/15 oraz przywołane tam wcześniejsze orzecznictwo sądowe) – co oznacza, że w omawianej kwestii (tj. dla ustalenia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości) należy uwzględnić sposób korzystania z nieruchomości potencjalnie dopuszczalny, nawet jeśli do dnia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie został on faktycznie zrealizowany przez uprawnionego. W takim rozumieniu pojęcia przeznaczenia nieruchomości nie można interpretować wąsko (tj. tylko jako odnoszącego się do przeznaczenia wynikającego z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego – co prowadziłoby do trudnego do zaakceptowania wniosku, zgodnie z którym przy braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość nie ma żadnego przeznaczenia) lecz w taki sposób, że przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości przesądzą prawnie dopuszczalne możliwości jej wykorzystania, w tym także treść wydanych decyzji o warunkach zabudowy (por. uzasadnienie z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14). U podstaw takiego sposobu wykładni omawianych tutaj przepisów ustawowych leży słuszne przekonanie, zgodnie z którym gmina nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych z istnienia tzw. luki planistycznej, tj. z trwającego kilka lub więcej lat stanu, w którym gmina nie korzysta ze swojej kompetencji (będącej zarazem powinnością władzy publicznej) do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla danego obszaru. W wyżej przywołanym uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie IV CSK 754/14 trafnie wskazuje się na to, że nieuchwalenie planu miejscowego we właściwym terminie stanowi zaniechanie przez władzę lokalną prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej na swoim obszarze, którego negatywnymi konsekwencjami nie powinni być dotknięci właściciele. W konsekwencji w przypadku zaistnienia tzw. "luki planistycznej" należy badać, czy właściciel doznał ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu, w stosunku do dotychczasowego jej przeznaczenia, które nie może być utożsamiane z przeznaczeniem przewidzianym w poprzednio obowiązującym planie, jeżeli doszło do naruszenia zasady ciągłości planistycznej – innymi słowy, w okresie istnienia tzw. luki planistycznej na danym obszarze o przeznaczeniu danej nieruchomości przesądza dopuszczalna prawnie możliwość korzystania z niej zgodnego z interesami właściciela nieruchomości, której potwierdzeniem jest w szczególności treść decyzji o warunkach zabudowy.

Strona pozwana nie negując tego, że omawiany wyżej pogląd stał się zdecydowanie dominującym w orzecznictwie sądowym sposobem wykładni omawianych tutaj przepisów w ich brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2017 roku zarazem twierdziła, że istotną zmianę w tej kwestii wprowadziła wyżej przywołana nowelizacja art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązująca od dnia 1 stycznia 2018 roku, gdyż nowelizacja w sposób ostateczny i jednoznaczny dookreśliła, w jaki sposób należy ustalać wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania należnego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy. Podzielić jednak należy pogląd przedstawiony w omawianej kwestii w jednym z orzeczeń Sądu Najwyższego, zgodnie z którym brak norm intertemporalnych przy wprowadzaniu art. 37 ust. 11 omawianej ustawy w brzmieniu obecnie obowiązującym nie oznacza, że kwestia ta nie jest uregulowana - zastosowanie mają bowiem wówczas ogólne zasady (wskazane w szczególności w art. 3 k.c.), tj. w szczególności zasada niedziałania prawa wstecz. Z ogólnych zasad prawa intertemporalnego wynika, że oceny skutków konkretnej czynności dokonuje się na podstawie prawa obowiązującego w czasie, gdy czynność ta została dokonana (*tempus regit actum*). Jeśli zatem szkoda została wyrządzona pod rządami dawnego prawa, to właśnie dawne prawo przesądza o dopuszczalności i wysokości odszkodowania (por. w tej kwestii uzasadnienie postanowienia SN z dnia 4 kwietnia 2019, III CSK 265/18). Za trafny uznać trzeba także pogląd, zgodnie z którym 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w swoim nowym brzmieniu nie ma bynajmniej charakteru technicznego (tj. dotyczącego wyłącznie metody ustalania wysokości odszkodowania), lecz w istocie prowadzi do istotnego ograniczenia roszczeń właścicieli nieruchomości, gdyż z punktu 2) omawianego przepisu wynika, że podstawą ustalenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany (co wyłącza przyjęcie, że do zmiany przeznaczenia nieruchomości dochodzi w sytuacji, gdy w chwili wejścia w życie planu miejscowego nie obowiązywał dla danego obszaru żaden wcześniej uchwalony plan miejscowy). Tak niekorzystna z punktu widzenia uprawnionego do odszkodowania właściciela zmiana musi podlegać zakazowi retroakcji, o ile ustawodawca wyraźnie go nie wyłączył – co (wobec braku takiego wyraźnego ustawowego wyłączenia) przemawia przeciwko stosowaniu art. 37 ust. 11 ustawy w nowym jego brzmieniu do stanów faktycznych, które (jak w sprawie niniejszej) miały miejsce przed wejściem w życie tego przepisu (por. uzasadnienie wyroku SA w Krakowie z dnia

1 października 2018, I ACa 1219/17). Tym samym w sprawie niniejszej zastosowanie znajdują wszystkie wyżej przywołane poglądy, oparte na dotychczasowej linii orzecznictwa sądów.

Przyjąć zatem należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy można mówić o tym, że nieruchomości należąca do powódki posiadała określone przeznaczenie także przed dniem 1 kwietnia 2015 roku, chociaż do tej daty nie obowiązywał dla tej części obszaru Ł. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W wyżej określonym, akceptowanym przez sąd rozpoznający niniejszą sprawę, rozumieniu o przeznaczeniu danej nieruchomości w okresie, kiedy dla obszaru gminy obejmującego tę nieruchomość nie istniał obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, przesądzają prawnie dopuszczalne w tym okresie możliwości korzystania z nieruchomości przez jej właściciela, w szczególności wynikające z wydanej w tym okresie decyzji o warunkach zabudowy. Jak już wyżej wskazano, dla wcześniej istniejącej, większej nieruchomości (której częścią jest obecnie istniejąca nieruchomość powódki) wydano w 2012 roku decyzję o warunkach zabudowy, z której wynika ówczesna możliwość wykorzystania tej nieruchomości na cele budowlane. Decyzja o warunkach zabudowy nie miała (na gruncie stanu prawnego obowiązującego zarówno w 2012 roku jak i w kwietniu 2015 roku) określonego czasowo terminu obowiązywania – wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy następowało wyłącznie w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak już wyżej wskazano, dla wcześniej istniejących nieruchomości złożonych z działek o numerach ewidencyjnych (...) wydano w 2012 roku decyzję o warunkach zabudowy, co pozwala uznać, że w wyżej wskazanej dacie działki te mogły być wykorzystywane na cele budowlane. W 2014 roku wyżej wymienione działki gruntu podlegały podziałowi, w wyniku którego powstało m.in. 9 działek gruntu składających się na nieruchomość, której właścicielką od września 2014 roku jest powódka. Nieruchomość powódki w całości zatem znajduje się na obszarze, co do którego w 2012 roku w sposób prawnie wiążący potwierdzono możliwość jego wykorzystania na cele budowlane. Jak wynika z treści przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzasadnienia wyżej przywołanej decyzji o warunkach zabudowy z 2012 roku, o wydaniu tejże decyzji przesądzał ówczesny stan zagospodarowania działek sąsiednich, pozwalający na ustalenie tzw. zasad zabudowy. Pozwany nie powołał się na żadne okoliczności, z których wynikałoby, że w okresie trwającym do dnia 31 marca 2015 roku doszło do istotnej w omawianym kontekście zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, tj. do zajścia okoliczności zmieniających w istotny sposób wnioski zawarte w analizie urbanistycznej stanowiącej załącznik do wyżej przywołanej decyzji o warunkach zabudowy. Innymi słowy, te same okoliczności, które w 2012 roku uzasadniały wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla wyżej wymienionych działek gruntu uzasadniały wydanie analogicznej decyzji dla działek gruntu istniejących na tym samym terenie w marcu 2015 roku.

W odniesieniu do przeznaczenia nieruchomości powódki w okresie trwającym do dnia 31 marca 2015 roku nie ma decydującego znaczenia to, że decyzja o warunkach zabudowy z 2012 roku została wydana dla większej powierzchniowo nieruchomości, której częścią (o powierzchni ponad 3000 metrów kwadratowych) są działki gruntu składające się na nieruchomość należąca od września 2014 roku do powódki. Jak już wyżej wskazano, te same względy, które uzasadniały ustalenie, że jest możliwe – na podstawie sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiednich – ustalenie tzw. zasad zabudowy dla większej nieruchomości istniejącej w 2012 roku uzasadniają przyjęcie, że do marca 2015 roku było możliwe ustalenie analogicznych zasad zabudowy dla nieruchomości powódki stanowiącej uprzednio część wyżej opisanej większej nieruchomości. Podkreślić należy, że z analizy urbanistycznej, którą w 2012 roku przeprowadził jednostki organizacyjne Miasta Ł., wynikało, że obszarze obejmującym nieruchomość powódki dominującym sposobem zagospodarowania terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nic nie wskazuje na to, aby stan ten zmienił się w dalszym okresie trwającym do marca 2015 roku.

Nie jest to jedyna okoliczność przesądzająca o tym, że do dnia 31 marca 2015 roku nieruchomość powódki mogła być wykorzystana – zgodnie z ówczesnym stanem prawnym – na cele budowlane. Podkreślić należy, że w uzasadnieniu wydanej w 2014 roku przez Prezydenta Miasta Ł. decyzji o podziale dotychczas istniejącej nieruchomości (tj. działek o nr (...)) wyraźnie podano, że nowo powstające w wyniku podziału działki gruntu (w tym wszystkie 9 działek składających się na nieruchomość powódki) przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową (k. 122). To właśnie na tej podstawie w treści księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości w dziale I-o określono sposób

korzystania z nieruchomości jako Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane), co oznacza tereny wprawdzie faktycznie niezabudowane, ale na których możliwe jest realizowanie inwestycji budowlanej – takie przeznaczenie (oznaczone symbolem Bp) wyżej opisanych działek gruntu wynika także z mapy z projektem podziału stanowiącej załącznik do decyzji Prezydenta Miasta Ł. o podziale nieruchomości wydanej w 2014 roku (mapa k. 181).

Niezależnie od powyższego, możliwość wykorzystania nieruchomości powódki dla celów budowlanych potwierdza także treść kopii mapy do celów projektowych sporządzonej w 2014 roku z k. 135-136 akt sprawy (na mapie tej przewidziano umiejscowienie na nieruchomości powódki trzech budynków mieszkalnych).

Wyżej przywołane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że nieruchomość powódki obejmująca działki gruntu powstała w wyniku podziału wcześniej istniejących nieruchomości dokonanego w 2014 roku w okresie do końca marca 2015 roku na gruncie ówczesnego stanu prawnego mogła być wykorzystana na cele budowlane, co – w świetle wyżej przywołanych rozważań – uzasadnia pogląd, zgodnie z którym nieruchomość była przeznaczona na cele budowlane. Jeszcze raz podkreślić należy, że strona pozwana nie przytoczyła ani tym bardziej nie wykazała zaistnienia żadnych okoliczności faktycznych, z których wynikałoby, że obszar możliwy do wykorzystania na cele budowlane w świetle treści wyżej przywołanych decyzji z 2012 roku (o warunkach zabudowy) oraz z 2014 roku (o podziale nieruchomości) przestał takim być w okresie po wydaniu decyzji o podziale nieruchomości a dniem 31 marca 2015 roku. W tej sytuacji zbędne było dopuszczanie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność przeznaczenia wyżej opisanej nieruchomości na dzień 31 marca 2015 roku (por. sformułowany w sposób warunkowy wniosek powódki k. 173 odwrót) - ustalenie tej okoliczności nie wymaga wobec zaistnienia omawianych wyżej faktów wiadomości specjalnych.

Na marginesie rozważań przywołać należy także argument natury bardziej ogólnej, zgodnie z którym określone przepisami prawa ograniczenia prawa własności stanowią wyjątek od zasady przyznającej właścicielowi nieruchomości uprawnienie do korzystania z nieruchomości zgodnie z jego wolą. W sytuacji, w której dla danej nieruchomości brak jest obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w sprawie cywilnej powstanie spór między właścicielem nieruchomości a podmiotem władzy publicznej co do tego, czy istnieje prawne ograniczenie możliwości wykorzystania nieruchomości na cele budowlane, to ten ostatni podmiot powinien przywołać i wykazać okoliczności, które na gruncie obowiązującego w danym czasie stanu prawnego uniemożliwiają wykorzystanie określonej nieruchomości na cele budowlane – pozwany w niniejszej sprawie w odniesieniu do okresu trwającego do 31 marca 2015 roku i przedmiotowej nieruchomości żadnych okoliczności tego rodzaju nie przywołał.

Z uwagi na powyższe oraz wobec treści planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, który wszedł w życie z dniem 1 kwietnia 2015 roku i przesądził o niemożności przeznaczenia nieruchomości powódki na cele budowlane przyjąć należy, że z tym dniem dotychczas prawnie dopuszczalne i odpowiadające interesowi właściciela nieruchomości przeznaczenie nieruchomości opisanej w pozwie (tj. jej przeznaczenie na cele budownictwa mieszkaniowego) stało się niemożliwe. Brak możliwości wykorzystania nieruchomości na cele budowlane oznaczał powstanie po stronie powódki szkody majątkowej i zarazem zaistnienie po jej stronie roszczenia w stosunku do Miasta Ł. o zapłatę odszkodowania, którego podstawę prawną stanowi wyżej przywołany art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle ogólnie znanych prawidłowości istniejących na rynku nieruchomości (potwierdzonych wydaną w niniejszej sprawie opinią biegłej) nieruchomość, co do której istnieje możliwość przeznaczenia jej na cele budowlane, posiada zdecydowanie wyższą wartość rynkową od nieruchomości, która może być wykorzystana jedynie na cele rolnicze. To z kolei oznacza, że w wyniku wejścia w życie wyżej przywołanego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego powódka poniosła rzeczywistą stratę polegającą na istotnym spadku wartości rynkowej jej nieruchomości – brak jest jakichkolwiek podstaw do tego, aby podzielić pogląd strony pozwanej, jakoby w omawianej sytuacji doszło jedynie do utraty spodziewanych przez powódkę korzyści majątkowych ze sprzedaży nieruchomości lub z jej faktycznego wykorzystania na cele budowlane.

Wysokość szkody majątkowej poniesionej przez powódkę wynika z opinii pisemnej biegłej z zakresu wyceny nieruchomości tj. stanowi różnicę między wartością rynkową nieruchomości opisanej w pozwie, którą miałby ona, gdyby nie doszło do wejścia w życie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego o wyżej określonej treści a

rzeczywistą aktualną wartością rynkową tej samej nieruchomości: różnica ta wynosi 444.000 zł (492.000 zł – 48.000 zł) i taka jest właśnie wysokość należnego powódce od pozwanego odszkodowania. Wskazać należy, że stosownie do treści art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 363 § 2 k.c. ustalenie wysokości należnego powódce odszkodowania odbywa się w oparciu o poziom cen rynkowych z daty ustalania wysokości odszkodowania, tj. w oparciu o poziom cen aktualny na datę zamknięcia rozprawy – co zresztą w niniejszej sprawie nie było kwestionowane przez żadną ze stron.

Na marginesie rozważań wskazać należy na to, że na etapie wymiany pism przedsądowych pozwana gmina twierdziła, że dla nieruchomości powódki została wydana decyzja o pozwolenie na budowę, jednakże twierdzenia takiego nie podtrzymała w niniejszej sprawie sądowej, tj. w żadnym z pism procesowych – nie wykazała także, aby pozwolenie na budowę zostało wydane właśnie dla nieruchomości należącej do powódki (nie jest to z pewnością okoliczność niesporna w sprawie niniejszej). Strona pozwana nie kwestionowała w niniejszym procesie tego, że od dnia 1 kwietnia 2015 roku powódka nie może realizować na spornej nieruchomości żadnej inwestycji budowlanej (w szczególności także powołując się na treść wcześniej wydanej dla większej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy – jej moc obowiązująca wygasła zresztą z mocy prawa w dacie wejścia w życie planu miejscowego przywołanego w pozwie).

Roszczenie powódki o zapłatę kwoty 444.000 zł odszkodowania jest wymagalne. Zgodnie z art. 37 ust. 9 ustawy o zagospodarowanie wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy (tj. w szczególności wypłata przez gminę odszkodowania z art. 36 ust. 1 ustawy), powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku o realizację roszczenia właściciela, chyba że strony postanowią inaczej. W niniejszej sprawie, jak wskazano powyżej w dniu 12 lipca 2016 roku (k. 45) wpłynęło do jednostki organizacyjnej strony pozwanej pismo powódki z żądaniem zapłaty odszkodowania w kwocie nawet wyższej niż wyżej ustalona suma odszkodowania – co oznacza, że do zapłaty odszkodowania w kwocie 444.000 zł przez pozwanego powinno dojść najpóźniej do dnia 12 stycznia 2017 roku. Od dnia następnego, tj. od dnia 13 stycznia 2017 roku, strona pozwana znajduje się w stanie opóźnienia, co na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. rodzi obowiązek zapłaty przez nią odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej. Skoro powódka co do kwoty 344.000 zł domagała się odsetek dopiero od dnia 27 maja 2019 roku, tak sformułowane roszczenie o zapłatę odsetek podlegało uwzględnieniu.

Powódka jest stroną wygrywającą proces w całości, wobec czego przysługuje jej na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zwrot kosztów postępowania przez pozwanego. Powódka poniosła koszty procesu w łącznej kwocie wynoszącej 30.100 zł, na którą złożyły się:

- opłata sądowa od pozwu (5000 zł),
- opłata sądowa od rozszerzenia powództwa (17.200 zł),
- wykorzystana w całości zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (2500 zł),
- wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym ustalone w oparciu o pierwotną wartość przedmiotu sporu wynoszącą 100.000 zł – tj. wynagrodzenie w kwocie 5400 zł (ustalone na podstawie §2 pkt 6 w zw. z §19 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. – tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. poz. 300 z 2018 roku) należało obciążyć stronę pozwaną obowiązkiem pokrycia kosztów sądowych w kwocie 823,36 zł, co stanowi sumę kwot wynagrodzenia biegłej wypłaconych tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa (613,88 zł, postanowienie k. 234 oraz + 209,48 zł, postanowienie k. 258).