

Sygn. akt XII C 2748/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Magdalena Horbacz

Protokolant p.o. staż. Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 marca 2015 r. w P.

sprawy z powództwa **M. S.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Miasta P. na rzecz powoda M. S. kwotę 2.031.272,00 zł (dwa miliony trzydzieści jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt dwa złote) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 października 2011 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i na tej podstawie:
 - a) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 101.009,66 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
 - b) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.617 tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Magdalena Horbacz

Sygnatura akt XII C 2748/14

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powód M. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 2.158.203 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 2.031.272 zł od dnia 30 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 126.931 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powód wskazał, że kwoty 2.031.272 zł domaga się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), podnosząc, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą z dnia 15 stycznia 2008 r. dla obszaru: części północnej (...) w P. uniemożliwia realizację inwestycji, co do której ostateczną decyzją z dnia 13 stycznia 2005 r. Prezydenta Miasta P. powód uzyskał warunki zabudowy inwestycji : zespołu stacji benzynowej i budynku handlowo-usługowego z częścią hotelową i gastronomiczną oraz lokalizacji słupa reklamowego i podziemnego zbiornika gazu na terenie projektowanej stacji benzynowej. Nadto powód wskazał, że kwoty 126.931 zł domaga się tytułem zwrotu nakładów poniesionych na potrzeby wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zamierzonej inwestycji.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że nie zaistniały przesłanki określone w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem nie nastąpiło ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Pozwany wskazał, że decyzja o warunkach zabudowy nie może ze swej natury regulować przeznaczenia terenu. Zmiana przeznaczenia możliwa jest jedynie przez plan miejscowy lub decyzję lokalizacyjną. Jednocześnie pozwany zakwestionował wysokość żądania powoda tak co do zasady jak i wysokości.

Na rozprawie w dniu 4 marca 2015 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda podnosząc, że powód jako przedsiębiorca występował o wydanie warunków zabudowy i o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód M. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 0,5196 ha, w skład której wchodzi działki: nr (...) o pow. 0,0409 ha, (...)obręb J., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (część działki (...)) o pow. 0,1641 ha, (...)obręb J., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) o pow. 0,1761 ha, (...)obręb J., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) o pow. 0,0649 ha, (...)obręb J., i 32/6 o pow. 0,0736 ha, (...)obręb J., dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W sąsiedztwie nieruchomości powoda znajdują się zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowa usługowo - biurowo - przemysłowa, tereny niezabudowane oraz S.. Dalej od północnej granicy parceli znajduje się Cmentarz J.. Droga dojazdowa do nieruchomości urządzona - ul. (...). Teren nieruchomości płaski. Kształt działek dość regularny. Działki są niezabudowane, niezagospodarowane, porośnięte dziką roślinnością. (...) miały możliwość przyłączenia do sieci uzbrojenia technicznego tj. energetycznej, wodnej i gazowej. Brak bezpośredniego dostępu do sieci kanalizacyjnej. Działki stanowią łączność gospodarczą.

Okoliczności niesporne, wydruk z elektronicznych ksiąg wieczystych (k.13-47); opinia pisemna biegłego J. W. (teczka k.147)

Dnia 13.01.2005 r. Prezydent Miasta P. wydał na wniosek powoda (działającego pod firmą (...)) decyzję nr (...) o warunkach zabudowy (znak: UA.U.. (...) - (...)) dla przedmiotowych działek dla inwestycji polegającej na budowie zespołu stacji benzynowej i budynku handlowo - usługowego z częścią hotelową i gastronomiczną oraz lokalizacji słupa reklamowego i podziemnego zbiornika gazu. Decyzja stała się ostateczna dnia 16.06.2005 r.

W powyższej decyzji zostały określone następujące wymagania dotyczące zabudowy: linia zabudowy: 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. (...), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: max 30% zabudowy powierzchni działek objętych wnioskiem, szerokość elewacji frontowej: max. szerokość głównego frontu elewacji przylegającego do obowiązującej linii zabudowy - 18 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: zabudowa kształtowana od frontu działki wzdłuż ul. (...)(...) kondygnacje naziemne o wysokości kaletnicy zabudowy kształtowanej od ul. (...) max. jak wysokość kaletnicy w istniejącym budynku na (...); druga część budynku (...) kondygnacja naziemna, geometria dachu: stromy lub płaski, miejsca parkingowe: na terenie własnym inwestora, zgodnie z normatywem ujętym w studium, dla wszystkich planowanych funkcji - gastronomicznej (na 100 miejsc 15 - 36 m.p.), handlowej (na 1000 m2 pow. uż. 10 - 45 m.p.), biurowej (na 1000 m2 pow. uż. 15 - 30 m.p.), hotelowej (na 100 łóżek 20 - 50 m.p.) oraz zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów dostawczych.

Okoliczności niesporne, odpis decyzji o warunkach zabudowy (k.48-53)

Aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy powód musiał spełnić kilka wymagań, w związku z którymi poniósł koszty tj. na projekt koncepcyjny architektoniczny, mapy zasadnicze aktualizowane na działki i przyległych ulic celem doprowadzenia mediów, opracowanie raportu oddziaływania środowiska, badania geologiczne gruntów oraz warunki techniczne przyłączy do sieci miejskiej. Koszty te stanowiły kwotę 900 zł za mapę zasadniczą aktualizowaną do celów

projektowych, kwotę 20.000 zł za dokumentację geologiczną, kwotę 10.000 zł za raport oddziaływania środowiska oraz kwotę 9.000 zł za pozostałe usługi jak opracowanie wstępnej architektonicznej konstrukcji zabudowy, pozyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej (+kolizja), energetycznej (+kolizja), kanalizacyjnej i wodnej, oraz uzgodnienia obsługi komunikacyjnej + przebudowa kolizji z oświetleniem drogowym.

Dowód: pismo powoda z 20.11.2006 r. (k.108); zeznania powoda (k.109-110, 132-133); opinia pisemna biegłego sądowego J. W. (teczka k.147); wyjaśnienia ustne biegłego sądowego J. W. (k.210-211)

Po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy powód podjął działania w celu pozyskania pozwolenia na budowę obiektu usługowego. W dniu 26 lutego 2007 r. powód (działając pod firmą (...)) złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku socjalno-usługowego przy stacji benzynowej – etap I na terenie przedmiotowych działek, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z 13.01.2005 r. Ponieważ powyższy wniosek pozostał bez rozpoznania z uwagi na brak uzupełnienia braków formalnych, wnioskiem z dnia 8 listopada 2007 r. powód wystąpił ponownie o wydanie pozwolenia na budowę budynku handlowego z częścią gastronomiczną na terenie przedmiotowych działek zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z 13.01.2005 r.

W dniu 4.09.2007 r. powód zawarł umowę na wykonanie projektu budowlanego budynku handlowego na przedmiotowej nieruchomości z (...) ul. (...) w S.. Termin wykonania projektu ustalono na 31.10.2007 r. a łączna wartość prac wynosiła 120.000 zł brutto. Zgodnie z umową w dniu 17.09.2007 r. powód wpłacił 10% wartości umowy tj. kwotę 12.000 zł, a w dniu 15.11.2007 r. kwotę 60.000 zł - jako równowartość 50% wartości umowy po wykonaniu i przekazaniu projektu. Pozostała kwota za prace projektowe w wysokości 40% miała być zapłacona po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Ostateczną decyzją z dnia 6.07.2010 r. nr (...) ((...)- (...)) powód uzyskał pozwolenie na budowę budynku biurowo-handlowego przy ul. (...) w P. ((...))obrzeb J.), zgodnie z projektem opracowanym przez (...).

Dowód: pismo powoda z 20.11.2006 r. (k.108); zeznania powoda (k.109-110, 132-133); umowa o prace projektowe z 4.09.2007 r. (k.125-127); kopia decyzji o pozwoleniu na budowę (k.177-179); dokumenty dot. decyzji o pozwoleniu na budowę (k.190-203); opinia pisemna biegłego sądowego J. W. (teczka k.147); wyjaśnienia ustne biegłego sądowego J. W. (k.210-211)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. - obszar D, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 15.01.2008 r. (obowiązującym z dniem 26.04.2008 r.) przedmiotowe działki przeznaczone są:

- (...)pod tereny zabudowy usługowej - symbol U;

- (...) częściowo pod tereny zabudowy usługowej - symbol U oraz częściowo pod tereny

infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni - symbol 1Kz-IT/ZP;

- (...) częściowo pod tereny zabudowy usługowej - symbol U oraz częściowo pod tereny

infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni - symbol 1Kz-IT/ZP;

- (...) częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - symbol 1MW/U oraz częściowo pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni- symbol 1Kz-ZP/WS;

- (...) częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - symbol 1MW/U oraz częściowo pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni - symbol 1Kz-ZP/WS.

Zgodnie z ww. planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń ich użytkowania na terenach oznaczonych na rysunku planu m.in. symbolami 1 Kz –ZP/WS oraz 1Kz - IT/ZP obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Na skutek uchwalenia ww. planu nieruchomości powoda została przeznaczona: w granicach około 31% (tj. o pow. około 1611 m²) pod tereny usługowe (U), w granicach około 7 % (tj. o pow. około 364 m²) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (1MW/U), w granicach około 42 % (tj. o pow. około 2182 m²) pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni (1 Kz-IT/ZP), w granicach około 20% (tj. o pow. około 1039 m²) pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni (1Kz –ZP/WS).

Inwestycja objęta decyzją o warunkach zabudowy na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r. nie jest możliwa w całości do zrealizowania. Około 62% powierzchni nieruchomości powoda wyłączone jest z jakiegokolwiek zabudowy.

Dowód: odpis uchwały z 15.01.2008 r. wraz z mapą (k.54-72, 130); opinia pisemna biegłego sądowego J. W. (teczka k.147); wyjaśnienia ustne biegłego sądowego J. W. (k.210-211)

Przed uchwaleniem obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta P.. Natomiast obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta P. (...)z dnia 23.11.1999 r., zmienione Uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 10.07.2003 r. W studium przedmiotowe działki znajdowały się na obszarze oznaczonym symbolem (...), co oznacza preferowane tereny dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej (strefa pośrednia). Po tym czasie dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązywał żaden plan. Natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 18.01.2008 r. przedmiotowe działki, tj.:

- (...)oznaczona była symbolem Msw/M2n, co oznacza tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi / tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami podstawowymi;

- (...) cz. (obecnie ...) oznaczona była częściowo symbolem Msw/M2n, co oznacza tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi /tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami podstawowymi oraz częściowo symbolem ZKO, co oznacza tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze - współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni;

- (...) cz. oznaczona była częściowo symbolem Msw/M2n, co oznacza tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi / tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami podstawowymi oraz częściowo symbolem ZKO, co oznacza tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze - współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni;

- (...) oznaczona była częściowo symbolem Msw/M2n, co oznacza tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi / tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami podstawowymi oraz częściowo symbolem ZKO, co oznacza tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze - współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni;

- (...) oznaczona była częściowo symbolem Msw/M2n, co oznacza tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej, wielorodzinnej blokowej i kwartałowej z usługami podstawowymi / tereny zabudowy niskiej, mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami podstawowymi oraz częściowo symbolem ZKO, co oznacza tereny otwarte: lasy, doliny rzek i strumieni, jeziora, tereny rolnicze - współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni.

Okoliczności niesporne, opinia pisemna biegłego sądowego J. W. (teczka k.147); wyjaśnienia ustne biegłego sądowego J. W. (k.210-211)

Rynkowa wartość nieruchomości powoda przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r. jako terenu pod zabudowę usługową wynosiła 4.020.041,00 zł. Po uchwaleniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rynkowa wartość nieruchomości powoda jako terenu o funkcji mieszanej (tj. o pow. około 1611 m² pod tereny usługowe - U, o pow. około 364 m² pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - 1MW/U, o pow. około 2182 m² pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni - 1 Kz-IT/ZP, o pow. około 1039 m² pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni - 1Kz -ZP/WS) stanowi kwotę 1.988.769,00zł. W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r. nastąpił spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda o kwotę 2.031.272,00 zł.

Dowód: opinia pisemna biegłego sądowego J. W. (teczka k.147); wyjaśnienia ustne biegłego sądowego J. W. (k.210-211)

W dniu 13 kwietnia 2011 r. do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. wpłynął wniosek powoda o zewezwanie pozwanego do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 5.000.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r.

Okoliczności niesporne, odpis wniosku (k.73-75)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań powoda oraz opinii biegłego sądowego J. W.. W niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości należących do powoda, przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy (...) z dnia 13 stycznia 2005 r. i przy uwzględnieniu poczynionych przez powoda nakładów (wykonanie na jego zlecenie projektu budowlanego) i następnie na okoliczność, o ile uległa obniżeniu wartość nieruchomości powoda na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wykonaniu powyższego biegły sądowy J. W. w dniu 25 kwietnia 2014 r. sporządził opinię pisemną. Biegły wskazał, że oszacował wartość nieruchomości powoda w stanie przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako terenu o funkcji usługowej (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy), natomiast w stanie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powoda wycenił jako teren o funkcji mieszanej stosując zasadę odpowiedniej korekty oszacowania nieruchomości jako teren usługowy współczynnikiem niejednorodności przeznaczenia. Biegły wskazał, że na skutek uchwalenia ww. planu nieruchomość powoda została przeznaczona: w granicach około 31% (tj. o pow. około 1611 m²) pod tereny usługowe (U), w granicach około 7 % (tj. o pow. około 364 m²) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (1MW/U), w granicach około 42 % (tj. o pow. około 2182 m²) pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni (1 Kz-IT/ZP), w granicach około 20% (tj. o pow. około 1039 m²) pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni (1Kz -ZP/WS). W związku z powyższym ustalając wartość rynkową nieruchomości po uchwaleniu mpzp biegły oszacował nieruchomość powoda jako poszczególne działki przeznaczone o powierzchni około 1611 m² pod usługi, o powierzchni około 364 m² pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, o powierzchni około 2182 m² pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni, o powierzchni około 1039 m² pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni. Mając na uwadze powyższe, biegły ustalił, że wartość 1 m² nieruchomości jako terenu pod usługi oraz terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej wynosi 692,89 zł, wartość 1 m² nieruchomości jako pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni wynosi 198,20 zł, a wartość 1 m² nieruchomości jako terenu pod zielenią urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe w klinie zieleni wynosi 181,11 zł. Jednocześnie biegły wskazał, że wartość działek powoda za 1 m² po skorygowaniu wynosi odpowiednio 214,80 zł za teren usługowy, 48,50 zł za teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, 83,24 zł

za teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni oraz 36,22 zł za teren pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe w klinie zieleni. Łącznie 382,76 zł/m². Ustalając wartość nieruchomości powoda po wejściu w życie mpzp biegły wskazał, że współczynnik niejednorodności wynosi 0,5524 obliczony jako 382,76 zł/m²/692,89 zł/m². W związku z powyższym biegły oszacował wartość nieruchomości powoda po wejściu w życie mpzp na sumę 1.988.769 zł. Jednocześnie biegły oszacował wartość nieruchomości powoda przed wejściem w życie mpzp na sumę 4.020.41zł przyjmując kwotę 773,68 zł za 1 m² gruntu.

Nadto biegły W. wyjaśniając ustnie opinię na rozprawie w dniu 11 września 2014 r. wytłumaczył w sposób przekonujący w jaki sposób dokonał doboru transakcji nieruchomości podobnych, w jaki sposób oszacował wartość nieruchomości, w jaki sposób i na jakiej podstawie określił przeznaczenie nieruchomości powoda do celów opinii. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że opinia biegłego w tym zakresie była przekonująca i mogła stanowić podstawę ustaleń Sądu. Jednocześnie podkreślić należy, że biegły związany był postanowieniem Sądu, że ustalając przeznaczenie nieruchomości powoda przed uchwaleniem mpzp miał kierować się ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy. Ocena prawna w tym zakresie wynikała zatem z postanowienia Sądu a nie z ustaleń biegłego. Jednocześnie wskazać należy, że powód zeznając w sprawie wskazał jakie i na co ponosił wydatki w związku z wydaniem warunków zabudowy i nie przedłożył w tym zakresie innych dowodów, oprócz umowy na projekt budowlany, nie stanowiło przeszkody do oszacowania tych wydatków przez biegłego, który uczynił to w oparciu o ceny rynkowe danego typu usług mając na uwadze wskazane przez powoda czynności, które musiał wykonać. Pozwany nie negocjował, że powód musiał sporządzić projekt oddziaływania na środowisko, badania geologiczne i inne wskazane w opinii. W związku z powyższym w tym zakresie zarzuty pozwanego do opinii nie zasługiwały na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznając, że wszystkie istotne w sprawie okoliczności zostały wyjaśnione oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego złożony na rozprawie w dniu 11 września 2014.

Sąd pominął dokument na karcie 97-105 akt tj. decyzję nr (...) o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć EURO 2012, albowiem swym zakresem decyzja ta objęła część działki powoda tj. (...), która na skutek sprostowania oznaczenia przedmiotu sporu przez powoda, nie była objęta niniejszym postępowaniem. Wskazać należy, że działka nr (...) została podzielona i wydzielona z tej działki część tj. działka nr (...) stała się własnością Miasta P., a przedmiotem niniejszego postępowania była pozostała część działki nr (...) tj., działka nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód dochodził odszkodowania na podstawie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. - (...), zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 15.01.2008 r., który swoim zakresem objął nieruchomość powoda, niemożliwe jest korzystanie z tej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem określonym w decyzji z dnia 13.01.2005 r. Prezydent Miasta P. nr (...) o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 36 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), 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, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2). Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, realizacja powyższych roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Zgodnie z ustępem 3, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać

od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust 10 ww. ustawy, spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

Z art. 36 ust 1 ww. ustawy, wynika, że właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Koniecznym jest zatem ustalenie zakresu pojęcia szkody, której naprawienia właściciel nieruchomości może dochodzić. W tym zakresie wskazać należy na przepis art. 361 § 1 k.c., według którego zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§ 1), a w tych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (§ 2). W orzecznictwie wskazuje się, że naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku, nie dopuszczając jednak do nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego. Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (orzeczenie SN z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958 nr III, poz. 76). Szkodą jest różnica między tym, czym poszkodowany dysponowałby w zakresie wartości, których szkoda dotyczy, gdyby nie było zdarzenia powodującego szkodę, a tym, czym dysponuje rzeczywiście na skutek tego zdarzenia (uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964 nr 7-8, poz. 128; uchwała SN z dnia 3 stycznia 1967 r., III PZP 38/66, OSNCP 1967 nr 3, poz. 49; uchwała SN z dnia 31 maja 1994 r., III CZP 68/94, Wokanda 1994 nr 7, s.9).

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przewidziane we wspomnianym przepisie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r. V CSK 46/09, LEX nr 529731). Odszkodowanie ma zaś dotyczyć rzeczywiście poniesionej przez właściciela szkody. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Przykładowo Sąd wskazał, że w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości, są nakłady już poczynione na nieruchomości, których właściciel nieruchomości nie może odzyskać, gdyż zmieniło się jej przeznaczenie (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r. V CSK 230/07. LEX nr 485903).

Analiza powyższego prowadzi do wniosku, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o naprawienie szkody poprzez wyrównanie spadku wartości nieruchomości, jeżeli do niej doszło na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jest znacznie ograniczone lub niemożliwe. Ponadto właściciel nieruchomości może żądać zwrotu tych nakładów i wydatków na nieruchomość, które są bezpośrednio związane z dotychczasowym przeznaczeniem lub sposobem korzystania z nieruchomości, a których na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu właściciel nie będzie mógł odzyskać albo nie będzie mógł zrealizować przedsięwziętej inwestycji.

Strona pozwana podniosła zarzut, że decyzja o warunkach zabudowy nie może określać przeznaczenia terenu w związku z czym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia w istocie przeznaczenie nieruchomości powoda. W ocenie Sądu powyższy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie z poniższych powodów.

W tym zakresie wskazać należy, że zgodnie z art. 4 ust 1 ww. ustawy, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustępem 2, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (pkt 1), sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (pkt 2). Zgodnie z art. 6 ust 1 ww.

ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z ustępem 2, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (pkt 1), ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (pkt 2).

Zgodnie z art. 61 ust 1 ww. ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (pkt 1), teren ma dostęp do drogi publicznej (pkt 2), istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (pkt 3), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (pkt 4), decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 5). Zgodnie z art. 63 ust 3 jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 87 ust 3 ww. ustawy, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08 Biul.SN 2009/5/10). Podkreślić należy, że zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) 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 (art. 154 ust 2). Natomiast w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust 3).

Zatem w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indywidualna decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania danego terenu określa przeznaczenie tego terenu do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie innej interpretacji byłoby zdaniem Sądu nielogiczne i sprzeczne z ratio legis wspomnianej regulacji, także w świetle przepisu art. 63 ust 3 ww. ustawy, który przewiduje, że decyzja o warunkach zabudowy może wywoływać skutki określone w art. 36, a zatem taka decyzja również może powodować zmianę przeznaczenia terenu, w związku z którym korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W związku z powyższym dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda określała decyzja nr (...) oraz obowiązujące w czasie wydawania decyzji o warunkach zabudowy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta P.(...)z dnia 23.11.1999r., zmienione Uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 10.07.2003 r.

Przechodząc do meritum, zdaniem Sądu przepis artykułu 36 ww. ustawy należy rozpatrywać w połączeniu z określoną w art. 140 k.c. definicją prawa własności i wynikającym z tego prawa uprawnieniem do korzystania z nieruchomości w określony sposób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności wyznaczonego przez miejscowe akty planistyczne. Ustalenie, że powód na skutek uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. - (...) nie może wykonywać swojego prawa w sposób zakreślony przez art. 140 k.c. skutkuje ustaleniem istnienia przesłanek z art. 36 ust 1 ww. ustawy o planowaniu przestrzennym.

Z niespornych ustaleń wynika, że dnia 13.01.2005 r. Prezydent Miasta P. wydał na wniosek powoda decyzję nr (...) o warunkach zabudowy, która przewidywała realizację na przedmiotowych działkach inwestycji polegającej na budowie zespołu stacji benzynowej i budynku handlowo - usługowego z częścią hotelową i gastronomiczną oraz lokalizacji słupa reklamowego i podziemnego zbiornika gazu. W momencie wydawania decyzji nr (...) obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalone uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienione uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r. Zgodnie ze Studium działki powoda znajdowały się na obszarze oznaczonym symbolem II.M, co oznacza preferowane tereny dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej (strefa pośrednia). Zgodnie natomiast z przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego z 15 stycznia 2008 r. działka nr (...) przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej (symbol U), działka nr (...) przeznaczona jest częściowo pod tereny zabudowy usługowej (symbol U) oraz częściowo pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni (symbol 1Kz-IT/ZP), działka nr (...) przeznaczona jest częściowo pod tereny zabudowy usługowej (symbol U) oraz częściowo pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni (symbol 1Kz-IT/ZP), działka nr (...) przeznaczona jest częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 1MW/U) oraz częściowo pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni (symbol 1Kz-ZP/WS), działka nr (...) przeznaczona jest częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol 1MW/U) oraz częściowo pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni (symbol 1Kz-ZP/WS). Jak wskazano powyżej około 62% powierzchni nieruchomości powoda przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni (symbol 1Kz-ZP/WS) oraz pod tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej w klinie zieleni (symbol 1Kz-IT/ZP). Na terenach tych zgodnie z przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe prowadzi do wniosku, że powód nie może na tym terenie zrealizować inwestycji, co do której wydane zostały warunki zabudowy określone w decyzji nr (...). W niniejszej sprawie zmiana przeznaczenia nieruchomości powoda jest źródłem szkody powoda wyrażającą się w spadku wartości nieruchomości oraz w niemożności zrealizowania zamierzonej przez powoda w całości inwestycji budowlanej, która była zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z decyzji nr (...) ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowych działek i obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienionego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r.

Przechodząc do wysokości żądania powoda w zakresie spadku wartości nieruchomości wskazać należy, że zgodnie art. 37 ust 1 zdanie 2 ww. ustawy, 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. Zgodnie z ustępem 11 art. 37 ww. ustawy, 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.

W tym zakresie pomocne jest bogate orzecznictwo sądów administracyjnych, które rozstrzygały spory związane z zastosowaniem przepisów art. 36 przedmiotowej ustawy.

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 21 kwietnia 2010 r. (sygn. akt II SA/Gd 190/10, LEX nr 576265) wskazano, że nawet w sytuacji gdyby zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczyła tylko części nieruchomości, to i tak wycena powinna dotyczyć całej nieruchomości. Przeznaczenie jednej nieruchomości pod dwie różne funkcje ma niewątpliwie wpływ na jej wartość jako całości. Nie można więc uznać, że w takiej sytuacji nieruchomość składa się z dwóch części o różnych przeznaczeniach i wartości

równej sumie wartości obu części. Do ustalenia faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości należy podejść w sposób wszechstronny, uwzględniając przepisy prawa, w tym również przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim odnoszą się one do zagospodarowania nieruchomości położonych na terenach pozbawionych planu.

Z kolei Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. (sygn. akt II OSK 1898/07, LEX nr 509157) wskazał, że jeżeli faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości w niewielkim stopniu odbiegał od tego określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to wykazanie bezpośredniego związku przyczynowego pomiędzy wzrostem wartości nieruchomości, a uchwaleniem planu wymaga szczegółowej i wyczerpującej porównawczej analizy ustaleń tego planu z faktycznym wykorzystywaniem terenu przed uchwaleniem planu, która pozwoli ustalić, czy ustalenia planu wprowadzają zmianę przeznaczenia nieruchomości i czy wpływają na zmianę wartości tej nieruchomości. Operat rzeczoznawcy majątkowego powinien zawierać argumentację odnoszącą się do związku między wzrostem wartości przedmiotowej nieruchomości a uchwaleniem planu.

Powyższe rozważania zdaniem Sądu należy stosować analogicznie do określenia, czy na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części północnej (...) w P. - (...)zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 15.01.2008 r., obejmującego działki powoda doszło do spadku wartości tej nieruchomości, przy uwzględnieniu jej dotychczasowego przeznaczenia.

Zgodnie z 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że na skutek wejścia w życie ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda doszło do spadku jej wartości. W sposób ewidentny wynika to z opinii biegłego sądowego J. W., który ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości powoda według aktualnego przeznaczenia i cen aktualnych jako terenu o funkcji mieszanej stanowi kwotę 1.988.769,00 zł. Natomiast według dotychczasowego przeznaczenia jako terenu pod zabudowę usługową wartość rynkowa nieruchomości powoda stanowiła by kwotę 4.020.041,00 zł. Zatem w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r. nastąpił spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda o kwotę 2.031.272,00 zł, co stanowi szkodę powoda w rozumieniu art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.031.272,00 zł.

O odsetkach od zasądzonej kwoty 2.031.272,00 zł Sąd orzekł zgodnie z art. 37 ust 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust 1-3 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Jak ustalono powyżej w dniu 13 kwietnia 2011 r. do Sądu Rejonowego (...)wpłynął wniosek powoda o zavezwanie pozwanego do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 5.000.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r. Powyższe zavezwanie należało potraktować jako wniosek o wypłatę odszkodowania w rozumieniu ww. przepisów, zatem termin 6 miesięcy upłynął w dniu 13 października 2011 r. W związku z powyższym od dnia 14 października 2011 r. należało uznać stan opóźnienia pozwanego w zapłacie odszkodowania.

W ocenie Sądu nie można na powoda jako podmiotu działającego w zaufaniu do władz publicznych obarczać konsekwencjami działania a raczej niefrasobliwości pozwanego. Zgodnie bowiem z powyższymi przepisami pozwana gmina na skutek podjętych przez siebie działań planistycznych miała obowiązek wyrównać szkodę poniesioną na skutek jej własnych działań właścicielom nieruchomości objętych uchwalonym planem. Co więcej przepisy ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie określały przesłanki przyznania

stosownego odszkodowania. Pozwana gmina wykorzystując swoje uprawnienia władcze stanowczo odmówiła wypłaty odszkodowania powodowi nie rekompensując w żaden sposób poniesionej szkody.

W związku z powyższym Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 2.031.272,00 zł od dnia 14 października 2011 r., oddalając powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych za okres od dnia 30 czerwca 2011 r. do dnia 13 października 2011 r.

Przechodząc do żądania zwrotu równowartości nakładów poniesionych przez powoda w ocenie Sądu brak było przesłanek do przyznania wskazanych przez powoda kwot. Jak wskazano powyżej, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy powód musiał spełnić kilka wymagań, w związku z którymi poniósł koszty tj. na projekt koncepcyjny architektoniczny, mapy zasadnicze aktualizowane na działki i przyległych ulic celem doprowadzenia mediów, opracowanie raportu oddziaływania środowiska, badania geologiczne gruntów oraz warunki techniczne przyłączy do sieci miejskiej. Koszty te według oszacowania biegłego W. stanowiły łącznie kwotę 39.900 zł (900 zł za mapę zasadniczą aktualizowaną do celów projektowych, 20.000 zł za dokumentację geologiczną, 10.000 zł za raport oddziaływania środowiska, 9.000 zł za pozostałe usługi). Nadto powód w dniu 4.09.2007 r. zawarł umowę na wykonanie projektu budowlanego budynku handlowego na przedmiotowej nieruchomości z (...), któremu zapłacił kwotę 72.000 zł (po waloryzacji przez biegłego W. na sumę 87.031 zł). W ocenie Sądu powyższe wydatki nie stanowią szkody powoda poniesionej w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem część inwestycji objętej decyzją nr (...) jest możliwa przez powoda do zrealizowania. Przypomnieć bowiem należy, że część nieruchomości powoda stanowi nadal teren możliwy do zabudowy, albowiem część nieruchomości powoda tj. około 31% (tj. o pow. około 1611 m²) stanowi obszar pod tereny usługowe (U) oraz około 7 % (tj. o pow. około 364 m²) stanowi obszar pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (1MW/U). Powyższe potwierdza okoliczność uzyskania przez powoda ostatecznej decyzji z dnia 6.07.2010 r. nr (...) o pozwoleniu na budowę budynku biurowo-handlowego przy ul. (...) w P., który stanowił etap I inwestycji objętej decyzją nr (...) o warunkach zabudowy. Projekt budowlany opracowany przez firmę (...) stanowił podstawy wydania ww. decyzji o pozwoleniu na budowę i będzie przez powoda realizowany na podstawie ww. decyzji. Podobnie wymagania, które powód musiał spełnić, żeby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy stanowiły podstawę uzyskania przez powoda pozwolenia na budowę ww. budynku handlowego. Powód natomiast nie wykazał, by poniesione przez niego wydatki na kwotę 39.900 zł nie były wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił jako niezasadne powództwo w zakresie kwoty 126.931 zł.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia powoda wskazać należy, że zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Roszczenie podlegające ogólnemu trzyletniemu terminowi przedawnienia musi być bezpośrednio związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Fakt, że roszczenie przysługuje przedsiębiorcy, nie jest wystarczającym kryterium dla oceny, że jest ono związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Mając na uwadze powyższe, wskazać należy, że zarzut pełnomocnika pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie. W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z wydrukiem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP ((...)) z dnia 20.02.2015 r. przedłożonej do akt (k.228) wynika, że w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej od 1993 r. pod firmą (...) powód zajmuje się sprzedażą hurtową drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego. W związku z powyższym nie sposób uznać, że roszczenie powoda w niniejszej sprawie pozostaje w związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Nadto podkreślić należy, że powód z niniejszym roszczeniem wystąpił jako osoba fizyczna. Po wtóre wskazać należy, że istotą roszczenia z art. art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to, że przysługuje ono właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, niezależnie od tego, czy dany podmiot jest osobą fizyczną czy osobą prawną i jaką prowadzi działalność gospodarczą. Istotny jest tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Zatem roszczenia powoda ulega przedawnieniu zgodnie z ogólnym 10 - letnim terminem. Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wszedł w życie w dniu 26 kwietnia 2008

r., zaś powództwo powód wytoczył w dniu 7 marca 2013 r. W związku z powyższym uznać należało, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w dniu 13 kwietnia 2011 r. do Sądu Rejonowego (...)wpłynął wniosek powoda o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 5.000.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 15.01.2008 r.. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Zgodnie z art. 124 § 1 k.p.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W myśl § 2, w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Mając na uwadze powyższe, wskazać należy, że powyższe zawezwanie do próby ugodowej, zostało złożone w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem nawet, gdyby uznać, że roszczenie powoda związane jest z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, doszło do przerwania biegu przedawnienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik postępowania. Wskazać należy, że powód dochodził zapłaty kwoty 2.158.203 zł, a z tego Sąd zasądził kwotę 2.031.272 zł, w związku z czym powód wygrał proces w 94%. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. obciążył pozwanego w całości kosztami postępowania. Powód uiszczył opłatę od pozwu w wysokości 500 zł oraz wpłacił zaliczkę na opinię biegłego w wysokości 900 zł. Łącznie opłata od pozwu w związku z rozszerzeniem żądania pozwu stanowiła kwotę 100.000 zł. Zatem pozwany obowiązany był uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 95.500 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu. Wynagrodzenie biegłego W. stanowiło kwotę 6.409,66 zł. W związku z powyższym pozwany obowiązany był uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 5.509,66 zł tytułem nieuiszczonych wydatków. A to wszystko na podstawie art. 83 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Nadto pozwany obowiązany był zwrócić na rzecz powoda poniesione przez niego koszty sądowe w łącznej wysokości 1400 zł oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda, którego wynagrodzenie zgodnie z § 6 pkt 4 w zw. z § 4 ust 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, stanowiły kwotę 1.217 zł.

SSO Magdalena Horbacz