

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 19 grudnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Wodzyńska-Radomska

Protokolant: Protokolant sądowy Kinga Najkowska-Majzoub

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2019 r. w Poznaniu**

**sprawy z powództwa L. P., M. P., H. P. oraz Z. P.**

**przeciwko Miastu P.**

**o zapłatę**

1) **zasadza od pozwanego na rzecz:**

- **powódki L. P. kwotę 78.853,50 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,**

- **powoda Z. P. kwotę 78.853,50 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,**

- **powoda H. P. kwotę 78.853,50 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,**

- **powodów H. P. i M. P. kwotę 394.267,50 zł (trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,**

2) **umarza postępowanie w pozostałym zakresie,**

3) **kosztami procesu w całości obciąża pozwanego, a szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.**

**Sędzia del. Agnieszka Wodzyńska-Radomska**

## UZASADNIENIE

Powodowie L. P., M. P., H. P. oraz Z. P. wnieśli pozew przeciwko Gminie Miejskiej P. o zapłatę kwoty łącznie 100.000 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa powodowie podali, iż roszczenie określone w pozwie stanowi tylko część roszczenia strony powodowej i zastrzegli sobie prawo rozszerzenia powództwa. Podstawą roszczenia powodów jest żądanie związane z własnością działki numer (...), o powierzchni 1.1682 ha, położonej w M., wpisanej do księgi wieczystej (...), w udziałach: L. P. 1/8 części, Z. P. 1/8 części, H. P. 1/8 części oraz M. P. i H. P. udział 5/8 części do wspólności ustawowej małżeńskiej. Powodowie podali, iż w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta P. podjętego uchwałą nr(...) Rady Miejskiej P. z dnia 06 grudnia 1994 roku teren działki oznaczonej obecnie (...)

oznaczony był częściowo symbolami (...)i częściowo symbolem (...). W ocenie powodów oznaczało to, że właściciele nadmienionego terenu mogli wykorzystać go na cele budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonego uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 18 stycznia 2008 roku, działka (...) była położona na obszarze oznaczonym symbolem (...)–teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powodowie argumentowali, iż obecnie działka położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. – rejon ulicy (...)” zatwierdzony uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 06.11.2012 roku, a działka (...) jest oznaczona symbolem (...)– teren zieleni otwartej lub infrastruktury technicznej – kanalizacji. Powodowie podali, iż uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 06.11.2012 roku uniemożliwia korzystanie przez nich w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem – zabudową jednorodziną mieszkaniową. Pismem z dnia 11 maja 2016 roku powodowie wnieśli o zapłatę przez pozwanego kwoty 700.600,00 zł z tytułu rzeczywistej szkody poniesionej wskutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. – rejon ulic (...)”. Wniosek został złożony bezpośrednio w Urzędzie Miasta P.. Pozwana pismem z dnia 25 sierpnia 2016 roku odmówiła przyznania powodowi odszkodowania. Powodowie w dalszej części uzasadnienia pozwu argumentowali także, że w ich ocenie w sprawie są spełnione przesłanki określone w art. 36 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dochodzone niniejszym pozwem żądanie wypłaty odszkodowania jest uzasadnione. W dalszej części uzasadnienia powodowie przytoczyli orzecznictwo dotyczące między innymi zagadnienia „luki planistycznej” i pojęcia „dotychczasowego przeznaczenia”, jak również uzasadnili roszczenie odsetkowe (pozew k. 1-7)

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto P. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany uzasadniając stanowisko w sprawie podał, iż zapisy ogólnego plany w zakresie wskazującym przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe, w żadnym zakresie nie dotyczą działki (...), a niewielka część działki objęta symbolem (...) w ramach realizacji funkcji zieleni otwartej lub infrastruktury technicznej – umożliwiała potencjalnie budowę jednej zagrody, jako warsztatu pracy właściciela gospodarstwa rolniczego, także ze względu na ustalony tam minimalny obszar siedliska wymagany pod ten rodzaj zabudowy. Pozwany podnosił, iż ocenę czy nieruchomości można wykorzystywać w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno opierać się nie tylko na faktycznym jej wykorzystaniu, ale należy uwzględnić potencjalne możliwości jej zagospodarowania. Pozwany nadto argumentował, iż plan ogólny nie był aktem prawa miejscowego odwołując się w tym zakresie do wyroku SO w Poznaniu z dnia 17.05.2017 roku w sprawie (...). Nie można mówić zatem o zmianie przeznaczenia. Takim planem też nie jest studium zagospodarowania. Podano, iż w przypadku działek (...) nikt nie występował o ustalenie warunków zagospodarowania terenu w drodze indywidualnego aktu administracyjnego to jest o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Pozwana podkreślała, iż dla działki (...) nie zostały nigdy ustalone warunki zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe a powodowie nie podejmowali nawet w tym kierunku działań. Natomiast jeżeli jest możliwe kontynuowanie przez właściciela sposobu korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy to roszczenie z art. 36 ust 1 nie przysługuje. Pozwana zakwestionowała roszczenie co do wysokości i operat szacunkowy prywatny złożony przez powodów. Pozwana wskazała, iż powodowie nie wskazali kiedy stali się właścicielami przedmiotowej działki (odpowiedź na pozew – k. 64-69)

W piśmie z dnia 24 maja 2018 roku powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie i złożyli nowe dowodowy (pismo – k. 121-126).

W piśmie z dnia 05.06.2018 roku pozwane Miasto P. podtrzymało dotychczasową argumentację i zaprezentowało swoje stanowisko w sprawie (pismo pozwanego k. 136-137).

W związku z treścią pisma biegłego (pismo k.141-142) Sąd zobowiązał pełnomocników stron do zajęcia stanowiska w sprawie (postanowienie k. 143). W konsekwencji powodowie złożyli wnioski dowodowe w piśmie z dnia 11 lipca 2018 roku (k.147-149) oraz przedstawili stanowisko w sprawie w piśmie z dnia 23 lipca 2018 roku (k. 152-156). Pozwany przedstawił natomiast swoje stanowisko w piśmie z dnia 25.07.2018 roku k. 159-161). Kolejne dowody w sprawie

pełnomocnik złożył wraz z pismem z dnia 09 sierpnia 2018 roku w tym opis technicznego rozliczenia działek ( k. 163-166).

W piśmie z dnia 22.08.2018 roku pozwany zakwestionował przedstawiony przez powoda opis technicznego rozliczenia działek (pismo k. 177).

Pismem z dnia 06.03.2019 roku powodowie **zmienili powództwo** wnosząc o zasądzenie łącznie na ich rzecz kwoty 665.874,00 zł (pismo k. 303-304), to jest:

- kwoty 83.234,25 zł na rzecz L. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 83.234,25 zł na rzecz Z. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 83.234,25 zł na rzecz H. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 416.171,25 zł na rzecz H. P. oraz M. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa (pismo pozwanego – k. 320).

Ostatecznie powodowie w piśmie z dnia 11 grudnia 2019 roku sformułowali swoje roszczenie wnosząc o zasądzenie kwoty **łącznie 630.828,00 zł** (pismo powodów k. 410-411) to jest;

- kwoty 78.853,50 zł na rzecz L. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 78.853,50 zł na rzecz Z. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 78.853,50 zł na rzecz H. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 394.267,50 zł na rzecz H. P. oraz M. P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powodowie cofnęły pozew i zrzekły się roszczenia (oświadczenie na rozprawie k. 413).

Stanowiska stron nie uległy dalszym zmianom.

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

Powodowie są współwłaścicielami działki oznaczanej numerem (...), o powierzchni 1.1682 ha, położonej w M., wpisanej do księgi wieczystej (...), w udziałach: L. P. 1/8 części, Z. P. 1/8 części, H. P. 1/8 części oraz M. P. i H. P. udział 5/8 części do wspólności ustawowej małżeńskiej.

Podstawą wpisu własności prawa własności przez L. P. było postanowienie o nabyciu spadku po Ł. P. z dnia 18.05.2007 roku w sprawie (...). Wcześniejsze wpisy prawa własności dokonano na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 29.11.1984 roku oraz Postanowienia Sądu z dnia 16.09.1975 roku.

(dowód: wydruk z elektronicznej KW – k. 12-22, )

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta P. podjętego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 06 grudnia 1994 roku teren działki oznaczonej obecnie (...) oznaczony był częściowo symbolami (...) i częściowo symbolem (...) i mógł być przeznaczony na cele budownictwa mieszkaniowego. Działka (...) w zakresie blisko 60% powierzchni (6.968,00 m<sup>2</sup>) stanowiła obszar przeznaczony pod teren przestrzeni otwartych ((...)) oraz blisko 40% tej działki (4.714,00 m<sup>2</sup>) stanowi grunt przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (...)

(dowód: wyrys fragmentu miejscowego planu – k. 127-128, 130-131 oraz mapa k. 150-151, zaświadczenie k. 171, opinia zespołu biegłych: geodety Ł. F. w zespole z biegłą B. W. (1) - k. 193-203, 205-287, opinia uzupełniająca k. 323-325, k. 327-334, k. 368-370 oraz k. 378-379, k. 396, opinia korygująca – k. 398 - 400 akt).

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P., zatwierdzonego uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 18 stycznia 2008 roku, działka powodów numer (...) była położona na obszarze oznaczonym symbolem (...)–teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obecnie działka (...) położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. – rejon ulicy (...)”, zatwierdzony uchwałą (...)Rady Miasta P. z dnia 06.11.2012 roku. W powołanym planie działka (...) jest oznaczona symbolem (...)– teren zieleni otwartej lub infrastruktury technicznej – kanalizacji.

(dowód: zaświadczenie – k. 49 i k. 132 169, mapa – k.50, uchwała nr (...)– k. 71-98, kopia mapy – k. 129)

Przedmiotowa działka fatycznie była wykorzystywana przez powodów na rolę. Powodowie nie występowali o warunki zabudowy działki.

(dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 51, przesłuchanie powódki M. P. – k. 133-134, przesłuchanie powoda H. P. – k. 134, przesłuchanie powoda Z. P. – k., 134 )

Pismem z dnia 11 maja 2016 roku, złożonym w Urzędzie Miasta (...)05.2016 roku powodowie wnieśli o ustalenie i wypłacenie na rzecz właścicieli opisanej nieruchomości odszkodowania w wysokości 700.600 zł z tytułu poniesionej rzeczywistej szkody na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie – pismem z dnia 25.08.2016 roku Miasto P. odpowiedziało, iż zostało wszczęte postępowanie w trybie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości i w ocenie pozwanego nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze, gdyż nie są spełnione warunki do uznania zasadności ww. roszczenia.

(dowód: pismo z dnia 11 maja 2016 roku – k. 52, pismo z dnia 25.08.2016 roku – k. 54).

Spadek wartości działki oznaczone numerem (...) stanowiącej własność powodów a wpisanej do księgi wieczystej (...) przy uwzględnieniu powierzchni poszczególnych funkcji wynikających z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla Miasta P. z dnia 06.12.1994 roku oraz zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodów wynikający z obecnie obowiązującego planu zagospodarowania terenu dla tego terenu, wynosi: **630.828,00 zł**

(dowód: opinia biegłego geodety Ł. F. sporządzona w zespole z biegłą B. W. (1) k. 193-203, 205-287, opinia uzupełniająca k. 323-325, k. 327-334, k. 368-370 oraz k. 378-379, k. 396, opinia korygująca – k. 398 - 400 akt)

**Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie:** dokumentów, opinii zespołu biegłych oraz zeznań powodów, także częściowo uwzględniając okoliczności bezsporne.

Sąd dał wiarę złożonym przez strony dokumentom, albowiem co do zasady żadna z nich nie kwestionowała ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Mimo że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych, czy urzędowych.

Sąd nie dokonał ustaleń w oparciu o dokument prywatny - dowód z operatu szacunkowego złożonego do akta sprawy (k. 23- 48) albowiem wycena nieruchomości wymagająca wiedzy specjalnej i jako taka mogła być w sprawie dowodzona jedynie w oparciu o dowód z opinii biegłego. Nie było natomiast istotne dla rozstrzygnięcia sprawy czy osoba, która podpisała operat złożyła oświadczenie o treści tam zawartej.

Podobnie należy oceniać dokument prywatny – opis technicznego rozliczenia działek wraz z mapami (k. 174-176), w szczególności z uwagi na zakwestionowanie go przez pozwanego. Powołany dokument nie mógł stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie albowiem dokument prywatny nie mógł w tym zakresie zastąpić dowodu z opinii biegłego.

Opinia biegłego geodety Ł. F. sporządzona w zespole z biegłą z zakresu (...) (k. 193-203, 205-287, wraz z opinią uzupełniającą k. 323-325, k. 327-334, k. 368-370 oraz k. 378-379, k. 396, opinią korygującą – k. 398-400 akt oraz opinią ustną – k. 412-413) zostały przez Sąd uznane za wartościowe i jako takie stanowiły podstawę ustaleń w sprawie. Opinie pozwoliły ustalić sporne procentowe przeznaczenie nieruchomości w pierwotnym planie ogólnym oraz ustalić utratę wartości nieruchomości z tym związaną.

Strona powodowa nie kwestionowała treści opinii. Pozwany kwestionował opinię w piśmie z dnia 25.02.2019 roku – k. 299 oraz kolejnym piśmie ( k. 307) oraz również po ich uzupełnieniu (pismo pozwanego k. 347-348, k. 381-383, k. 391).

Opinie sporządzone przez biegłych zostały sporządzone zgodnie ze zleceniem Sądu bowiem Sąd przesądził, iż oczekuje od biegłych sporządzenia opinii poprzez odniesienie się do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku, a nie stanu faktycznego dotyczącego użytkowania nieruchomości. Znaczna część zarzutów wobec opinii w istocie dotyczy zatem kwestii prawnych. Zarzuty dotyczące dokładności ustaleń biegłego geodety a w konsekwencji wyceny ostatecznie w sposób bardzo rzetelny uzasadnili biegli na rozprawie. Te argumenty w ocenie Sądu są logiczne i w konsekwencji pozwalają na poczynienie ustaleń w oparciu o sprzeczne opinianie. W szczególności biegła B. W. wskazała, iż dla celów dokonania wyceny nie jest konieczne przedstawienie bardziej szczegółowej mapy albowiem dla celów wyceny wystarczy ustalenie udziałów poszczególnych funkcji w powierzchni nieruchomości powodów. Takie wyjaśnienia biegłej w ocenie Sądu przesądzają, iż opinia może stanowić podstawę ustaleń w sprawie albowiem jest rzetelna i logicznie uzasadniona.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego (na podstawie art. 235<sup>2</sup> pkt 5 kpc.) albowiem przeprowadzony dowód był rzetelny a przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Zeznania powodów Sąd uznał za przydatne w sprawie. Zeznania potwierdzały, iż powodowie korzystali z nieruchomości w celach rozlicznych, która to okoliczność wynikała również z dokumentacji fotograficznej załączonej do pozwu. Zeznani powodów potwierdzały również to, iż powodowie co do przedmiotowej nieruchomości nie występowali o warunki zabudowy. Przesłuchanie powodów w powołanym zakresie było zgodne z twierdzeniem strony pozwanej i nie budziło zastrzeżeń Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało uznać za zasadne w całości.

Powodowie ostatecznie sformułowali roszczenie o zapłatę w piśmie z dnia 11 grudnia 2019 roku (k. 410 -411), cofając pozew w pozostałym zakresie ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pozwane Miasto P. w toku całego postępowania wносиło o oddalenie powództwa w całości.

Powodowie dochodzili roszczenia – szkody planistycznej wywodząc je z prawa własności. Prawo to powodowie wykazali przedkładając wydruki z elektronicznej książki wieczystej, które wskazują, iż na dzień uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego (06.12.2012 roku) wszyscy powodowie wymienieni w pozwie byli współwłaścicielami nieruchomości opisanej w pozwie. Ostatni z dokumentów powołanych jako podstawa wpisu prawa własności (por. k. 20) to postanowienie spadkowe z 2007 roku, zatem znacznie poprzedzające wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego. Nabycie nieruchomości w drodze spadkobrania powoduje wstąpienie nabywcy w ogół praw i obowiązków spadkodawcy (art. 922 kc), zatem również uprawnienia dochodzone pozwem.

W konsekwencji Sąd przyjął, iż powodowie wykazali, iż byli właścicielami nieruchomości przed i po wejściu w życie przedmiotowego planu a w konsekwencji legitymację czynna w sprawie. Można zauważyć, iż wcześniejsze wpisy prawa własności dokonano na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 29.11.1984 roku oraz Postanowienia Sądu z dnia 16.09.1975 roku.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (według stanu na dzień 06.12.2012 roku – t.j. Dz.U.2012.647)** jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

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

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennnej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają (art. 36 ust 2 powołanej ustawy). 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 (art. 356 ust 3 powołanej ustawy).

Zgodnie natomiast z art. 37 ust 1 powołanej uchwały w brzmieniu obowiązującym w dniu 06.12.2012 roku wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. 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. Kolejny 3 ustęp powołanego art. 37 ustawy wskazuje, iż 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 dniem 01.01.2018 roku zmianie uległ przepis art. 37 powołanej ustawy (Dz.U.2017.1566 - art. 497). W ustępie 1 powołanego przepisu wskazano, iż wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. 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. Jednakże dodatkowo wskazano w ustępie 11 powołanego przepisu, iż: 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.

Przepisy przejściowe wprowadzające z dniem 01.01.2018 roku zmiany, w tym treść powołanego art. 37 ust 11 ustawy, nie określają zastosowania powołanego przepisu, w szczególności czy dotyczy skutków uchwalenia planów miejscowych uchwalonych przed wejściem w życie powołanej zmiany.

W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę należy przyjąć zasadę nieretroaktywnego działania prawa i skutki wejścia w życie planu w dniu 06.12.2012 roku oceniać według przepisów wówczas obowiązujących, a nie według brzmienia nadanego od dnia 01.01.2018 roku. W tym zakresie można odwołać się do stosowania w drodze analogii ogólną regułą międzyczasową, zamieszczoną w art. XXVI p.w.k.c., zgodnie z którą do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie ustaw nowelizujących ustawę stosuje się prawo dotychczasowe (tak przykładowo wyrok SN z dnia 19.05.2016 roku, IV CSK 586/15, LEX nr 2093038). W powołanym zakresie Sąd w całości przychylił się do stanowiska powoda dotyczącego nie retroaktywności powołanego przepisu art. 37 ust 11 ustawy (pismo powoda k. 152-156).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż w rozpoznawanej sprawie powodowie wykazali, iż zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta P., zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 06.12.1994 roku, uchwalonego na podstawie ustawy z dnia 12.07.1984 roku o planowaniu przestrzennym, działka powodów oznaczona numerem(...)w zakresie blisko 60% powierzchni (6.968,00 m<sup>2</sup>) stanowiła obszar przeznaczony pod teren przestrzeni otwartych ((...)) oraz blisko 40% tej działki (4.714,00 m<sup>2</sup>) stanowi grunt przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej ((...)). Powyższe wynika ze złożonych dokumentów oraz opinii zespołu biegłych sporządzonej w sprawie.

Zgodnie z art. 87 ust 3 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny z dnia 06.12.1994 roku obowiązywał do dnia 31.12.2003 roku. W okresie od 01.01.2004 roku do dnia uchwalenia planu zagospodarowania, o którym mowa powyżej obowiązywało jedynie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzone uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 18.01.2008 roku, w którym działka powodów numer (...) była położona na obszarze oznaczonym symbolem (...) - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obecnie nieruchomości powodów działka (...) położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. – rejon ulicy (...)” zatwierdzony uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 06.11.2012 roku, i działka jest oznaczona symbolem (...) – teren zieleni otwartej lub infrastruktury technicznej – kanalizacji.

Sąd nie miał wątpliwości, iż plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzony uchwałą z dnia 6.12.1994 roku numer(...) Rady Miejskiej P., miał charakter aktu prawa miejscowego. W tym zakresie odwołanie się przez pozwanego do uzasadnienia wyroku tutejszego Sądu w sprawie o sygn. akt(...)nie zasługuje na aprobatę, w szczególności z uwagi na to, iż na skutek apelacji od tego wyroku Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, jednoznacznie wskazując, iż powołany plan jest aktem prawa miejscowego (tak SA w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku w sprawie o sygn. akt (...))W swojej argumentacji Sąd Apelacyjny odwołał się do treści art. 26 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym wskazując, iż za plany miejscowe uznaje się zarówno plany ogólne, jak i plany miejscowe. Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę podziela w całości taką argumentację.

Jednoznaczne jest także, iż Studium, które dotyczyło nieruchomości powodów w okresie od 01.01.2004 roku do lipca 2012 roku nie miało takiego charakteru tj. charakteru aktu prawa miejscowego (tak również SA w P. w uzasadnieniu wyroku w sprawie o sygn. akt(...))

W konsekwencji dla Sądu było jednoznaczne, iż w celu dokonania ustaleń z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, konieczne jest odniesienie się do planu ogólnego z 1994 roku i porównanie tego do sytuacji z 2012 roku wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego. W sprawie należało ustalić, czy

korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (art. 36 powołanej ustawy). Złożona opinia zespołu biegłych i pozostałe dowodowy wskazują na to, iż zgodnie z wcześniejszym planem ogólnym powodowie mieli możliwość oraz dysponowali nieruchomością, która mogła być wykorzystana na cele zabudowy mieszkaniowej i taka zabudowana na tym terenie realnie była możliwa. Powodowie nie wykorzystywali tej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej – była tam uprawniana rola, co jest bezsporne. Należy podkreślić, iż brzmienie powołanego przepisu obowiązujące w chwili wejścia w życie w 2012 roku planu zagospodarowania przedmiotowego terenu, wskazuje, iż: 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. Zatem ustawa odnosi się do przeznaczenia terenu obowiązującego wg porównywanych planów. Jednocześnie ustawa wyraźnie wskazuje iż jest to możliwość odniesienia się do faktycznego wykorzystania nieruchomości. W konsekwencji było dla Sądu jednoznaczne, iż w sprawie wystarczy porównać stany wynikające z planu pierwotnego i planu nowego. W tym zakresie co do przedmiotowej nieruchomości nastąpiła zmiana: pierwotny plan zakładał częściową zabudowę mieszkaniową nieruchomości powodów a obecny plan ją wyklucza. Opinia biegłych w tym zakresie stanowi materiał dowodowy pozwalający ustalić, iż w związku z powyższą zmianą nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości powodów o kwotę 630.828 zł (ostateczna opinia k. 398-400 akt).

W konsekwencji Sąd przyznał powodom, zgodnie z udziałami w nieruchomości, wskazaną w punkcie 1 wyroku wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na podstawie powołanych przepisów art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 13 listopada 2016 roku zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 37 ust 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając 6 miesięczny termin ustawowy liczony od dnia założenia wniosku przez powodów to jest 12.05.2016 r.

Z uwagi na częściowe cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem roszczenia (pismo powodów k. 410-411 oraz oświadczenie na rozprawie k. 413) Sąd umorzył w tej części postępowanie na podstawie art. 203 § 1 kpc w związku z art. 355 § 1 kpc – pkt 2 wyroku. Cofnięcie pozwu wiązało się z zmianą treści opinii biegłych.

Na podstawie art. 98 kpc oraz art. 108 kpc Sąd całością kosztów obciążył pozwanego, który został uznany za przegrywającego sprawę w całości (pkt 3 wyroku). W ocenie Sądu nie było podstaw do obciążenia powodów kosztami w części cofniętego roszczenia albowiem w tym zakresie cofnięcie było związane z treścią opinii biegłych, która została skorygowana.

Sędzia del. Agnieszka Wodzyńska-Radomska

NS

Urlop sędziego referent oraz dni wolne 21.12.2019 roku do 06.01.2020 roku.

Od dnia 06.01.2020 roku asystent sędziego na długotrwałym urlopie.

Od 20-24.01.2020 roku sędzia referent na zwolnieniu lekarskim.

Sędzia del. Agnieszka Wodzyńska-Radomska

Sygn. akt XII C 234/18

## ZARZĄDZENIE

1. Notować uzasadnienie



2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć peł. pozwanego,

3. Za 14 dni/ z pismem

(...).01.2020 roku Sędzia del. Agnieszka Wodzyńska-Radomska
