

Sygn. akt XII C 712/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 23 listopada 2020 r. w Poznaniu

***sprawy z powództwa S. G., A. G. (1)***

***przeciwko Miastu P.***

***o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli***

1. oddała powództwo,
2. kosztami postępowania obciąża powodów i z tego tytułu zasądza od powodów na rzecz pozwanego solidarnie kwotę 5417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO M. Prusinowska

Sygn. akt XII C 712/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2018 r. powodowie S. G. i A. G. (1) reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika (pismem z dnia 12 września 2019 r. do sprawy przystąpił odrębny pełnomocnik powódki A. G. (2) z uwagi na fakt, iż powodowie są obecnie w trakcie sprawy rozwodowej) wnieśli o zobowiązanie pozwanego Miasta P. reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P. do złożenia oświadczenia woli poprzez stwierdzenie, iż pozwany oraz powodowie mają obowiązek zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której powodowie przeniosą na pozwanego własność nieruchomości gruntowej pozostającej we współwłasności powodów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), zapisaną w księdze wieczystej nr (...), położoną w P., przy ul. (...), za cenę uwzględniającą wartość rynkową obowiązującą na dzień wydania wyroku w sprawie, określoną w postępowaniu przez biegłego – rzeczoznawcę majątkowego z dziedziny wyceny nieruchomości. Nadto, powodowie wnieśli m.in. o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych w treści pozwu oraz dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości, dowodu z przesłuchania stron, a także zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie, zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego realizowanego przez radcę prawnego – według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa złożonego w sprawie. W treści uzasadnienia pozwu powodowie wskazali, iż stali się właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) na mocy umowy darowizny z dnia 8 lutego 2000 r. W dacie nabycia przez powodów prawa własności przedmiotowej nieruchomości obowiązywały przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta P. z dnia 6 grudnia 1994 r., nr(...), który to akt prawny określał dla niej przeznaczenie w postaci zabudowy o charakterze jednorodzinny – nieograniczony co do określonej jej części. Wskazane powyżej przeznaczenie nieruchomości potwierdzone zostało dalej także w treści decyzji Prezydenta Miasta P. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, opatrzonej nr (...)2002 r., wydanej pod oznaczeniem: (...), która stanowiła, że w/w działki znajdowały się w owym czasie w strefie peryferyjnej – ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinnego) i rekreacyjnego. Fakt ten potwierdziła także decyzja wydana przez

Prezydenta Miasta P. w dniu 5 grudnia 2003 r. pod nr: (...), stanowiąca pozwolenie na budowę na przedmiotowych działkach dotycząca budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiorników na ścieki sanitarne i deszczowe. W oparciu o tak określone przeznaczenie w/w działek, budowa budynku mieszkalnego wraz z warsztatem elektromechanicznym na jego parterze została przez powodów faktycznie rozpoczęta. Jednakże, na skutek uchwały powziętej przez Radę Miasta P. w dniu 15 stycznia 2008 r., która weszła w życie w dniu 20 kwietnia 2008 r. nr (...), a której skutkiem była także utrata mocy obowiązującego wcześniej planu zagospodarowania miasta P. z dnia 6 grudnia 1994 r., nr (...) – w/w działki zostały objęte nowym przeznaczeniem o symbolu(...)na co wskazywał szczegółowo zapis § 3 ust. 1 w/w Uchwały (...). Oznaczało to, iż od momentu wejścia w życie nowego MPZP – na w/w działkach zezwolono wyłącznie na „zachowanie istniejącej zabudowy”, wyłączając tym samym powstanie dalszej – nowej, z uwagi na określenie przeznaczenia nieruchomości jako tereny do zalesień, częściowo obszary zagrożone powodzią. Dlatego też, powodowie mając przekonanie co do braku dalszej możliwości użytkowania w/w działek w sposób dotychczasowy, jak również mając uzasadnione podejrzenia co do – z tym faktem związanym – spadku jej wartości, zlecili wykonanie operatu szacunkowego, mającego określić wartość rynkową w/w działek przed podjęciem przez Radę Miasta P. rzeczony uchwały, jak i po tym facie. Konkluzja operatu wskazywała na różnicę wartości w/w działek w powyżej wskazanych czasookresach na kwotę 944 639 zł. Z kolei wartość w/w działek przed uchwaleniem nowego MPZP określono bowiem w operacie na kwotę 1 074 531 zł, podczas gdy po jego uchwaleniu – na kwotę 129 892 zł. Wobec tego powodowie pismem z dnia 2 marca 2018 r. wezwali pozwanego do wykupu przedmiotowych działek, swoje roszczenie opierając na treści przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 ust. 1 pkt 2). Nie zostało ono jednak uwzględnione, gdyż w odpowiedzi datowanej na dzień 10 kwietnia 2018 r. pozwany wskazał jednoznacznie, iż brak jest przesłanek do uznania zasadności roszczenia (k. 1-10 akt). W odpowiedzi na pozew z dnia 13 grudnia 2018 r. pozwany wniósł o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu, odrzucenie pozwu w odniesieniu do działki nr (...), a także o oddalenie powództwa w pozostałej części, lub w przypadku uznania, że w sprawie nie zachodzi res iudicata, oddalenie powództwa w całości. Nadto, pozwany wniósł o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W treści w/w pisma strona pozwana podniosła przede wszystkim zarzut błędnego określenia wartości przedmiotu sporu opartej wyłącznie na wycenie jednej działki nr (...) dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. G. G. z dnia 25 marca 2013 r. Nadto, został również podniesiony zarzut przedawnienia. Pozwany podkreślił, iż w niniejszej sprawie zastosowanie ma 3-letni termin przedawnienia, z uwagi na fakt, że powód S. G. prowadzi działalność gospodarczą zarejestrowaną na nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, tj. w P. przy ul. (...) r. 441, zatem roszczenie powodów jest przynajmniej pośrednio związane z prowadzoną przez powoda S. G. działalnością gospodarczą. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południowego K. Z. miasta P. – obszar C” nastąpiło Uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 15 stycznia 2008 r. Uchwała weszła w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), co nastąpiło dnia 20 marca 2008 r. Pozew opatrzony jest datą 19 kwietnia 2018 r., co wskazuje, że 3-letni termin przedawnienia upłynął, a nie znając dokładnej daty złożenia pozwu w sądzie/nadania w placówce pocztowej, z ostrożności procesowej pozwany podnosi, że roszczenie jest przedawnione nawet w przypadku uwzględnienia 10-letniego terminu przedawnienia. Strona pozwana wskazała także, iż w przedmiotowej sprawie w odniesieniu do działki nr (...) zapadł już wyrok oddalający powództwo oparte o treść przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym co do tej części pozwu, która dotyczy działki (...) zachodzi powaga rzeczy osądzonej. Bowiem zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Strona pozwana wprost wskazała, iż zacytowany wyżej przepis jednoznacznie wskazuje, że żądania właściciela (albo użytkownika wieczystego) stanowią alternatywę rozłączną co uzasadnia użycie przez ustawodawcę sformułowania „albo” w stosunku do dwóch zaproponowanych w przepisie roszczeń. Dlatego też bez znaczenia pozostaje zatem podnoszona przez stronę powodową okoliczność, że wnosi ona tym razem o wykup nieruchomości, a nie o zasądzenie odszkodowania. Oba te żądania pozostają jedynie wariantami w/w przepisu. Przesłanki ich zastosowania pozostają takie same. To do właściciela nieruchomości należy wybór, które z alternatywnych żądań wybierze. Powodowie, będący właścicielami działki nr (...) wybrali odszkodowanie

o czym świadczy zakończone prawomocnie postępowanie sądowe, w którym Sąd Rejonowy(...)w P. wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r., sygn. akt (...) oddalił powództwo, natomiast Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt (...) oddalił apelację powodów. Pozwany wskazał ponadto, że argumentacja powodów, iż roszczenie o odszkodowanie nie może stanowić alternatywy wyłączającej możliwość wystąpienia z roszczeniem o wykup nieruchomości, nie jest jednak uzasadniona. Przy tego typu rozumowaniu, jakie przyjmują powodowie, w przypadku wystąpienia przez właścicieli nieruchomości jednocześnie z dwoma roszczeniami, jednym opartym na podstawie żądania odszkodowania, a drugim na podstawie żądania wykupu nieruchomości, w przypadku uzyskania pozytywnego dla strony powodowej rozstrzygnięcia obu spraw, możliwe byłoby uzyskanie podwójnej korzyści, co z pewnością nie było celem ustawodawcy. Z ostrożności procesowej, pozwany zaprzeczył wszelkim faktom i twierdzeniom powodów wyraźnie nieprzyznanym i zakwestionował, aby w związku z uchwaleniem nowego planu miejscowego korzystanie z nieruchomości powodów w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Działki będące przedmiotem powództwa (nr(...))i(...) arkusz(...) obręb D., położonej przy ul. (...) r. nr (...)w P., o łącznej powierzchni ponad 1 ha) położone są na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południowy K. Z. miasta P. – obszar C”, zatwierdzony uchwałą nr (...) z dnia 15 stycznia 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym nr (...), poz. (...)z dnia 20 marca 2008 r. Działka w obowiązującym planie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem (...)– oznaczającym tereny do zalesień, częściowo obszary zagrożone powodzią. W w/w planie, na tym terenie, zakresie zagospodarowania terenu ustalono m.in. zachowanie istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, plan w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie określa granice obszaru zagrożonego powodzią, granice obszaru strefy ochrony pośredniej ujęć wód, dla którego sposób zagospodarowania określają ustalenia niniejszego planu i przepisy odrębne; granice obszaru cennego przyrodniczo. Strona pozwana wskazała także, iż dodatkowo w planie w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne,
- w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.-K. obowiązują przepisy odrębne,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.

Na przedmiotowych działkach przed datą wejścia w życie aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do dnia 31 grudnia 2003 r., obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P., zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...)z dnia 6 grudnia 1994 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr (...), poz.(...). W w/w planie działki położone były na terenie oznaczonym symbolem (...), co oznaczało tereny ujęcia wody pitnej (w1), położone w rejonie strukturalnych klinów zieleni (...) w strefie peryferyjnej – ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinne) i rekreacyjnego (III) – funkcją terenu nie była zatem zabudowa mieszkaniowa, jak wskazują powodowie. Ponadto, mieć na uwadze należy, iż dla działki nr (...) wydano:

- decyzję nr (...) z dnia 12 sierpnia 2002 r. (sygn. akt (...)) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydaną na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta P., zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...)z dnia 6 grudnia 1994 r.,
- decyzję nr (...) z dnia 5 grudnia 2003 r. o pozwoleniu na budowę dla w/w zamierzenia.

Natomiast, na działce nr (...) istnieje budynek handlowo-usługowy, zrealizowany przed rokiem 2000. Pozwany zwrócił uwagę także na fakt, iż wejście w życie planu miejscowego nie miało wpływu na ostateczną, wcześniej wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę lub istniejącą na terenie zabudowę. Zgodnie bowiem z treścią art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Co więcej pozwany zaznaczył, że z uwagi na uchwalenie planu po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, koszty realizacji roszczeń z art. 36 ust. 1 w/w ustawy ponosi inwestor, czyli powódowie. Strona pozwana wskazała także, iż powódowie powołują się w pozwie na operat szacunkowy mgr inż. G. G. z marca 2013 r., wskazujący spadek wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południowego K. Z. miasta P. – obszar C”. Tymczasem w sprawie o odszkodowanie za działkę nr (...) Sąd I i II instancji potraktował w/w operat jako prywatną ekspertyzę sporządzoną na zlecenie powodów, natomiast oparł się na sporządzonej na zlecenie Sądu Rejonowego P. (...)w P. opinii biegłej sądowej dr inż. B. H. z dnia 11 września 2015 r., która stwierdziła, iż „w wariantcie przed uchwaleniem planu miejscowego (...) na przedmiotowej działce w części A posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny, a na części B mógł być zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne oraz deszczowe”, a „w wariantcie po uchwaleniu (...) na przedmiotowej działce w części A posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny, a na części B mógł być zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne oraz deszczowe” (str. 17 opinii) – nie nastąpiła zatem zmiana wartości nieruchomości. Należy mieć na uwadze to, że wskazana powyżej opinia biegłej sądowej opiniującej w poprzedniej sprawie powodów, pozostaje aktualna także w niniejszym postępowaniu. Została ona sporządzona przy uwzględnieniu prawidłowo odczytanych ustaleń planu ogólnego z 1994 r., a także przy uwzględnieniu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 2002 r. i o pozwoleniu na budowę z 2003 r. oraz ustaleń uchwalonego w 2008 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południowego K. Z. miasta P. – obszar C”. W ocenie pozwanego przytoczona konkluzja opinii biegłej sądowej wskazuje, że – tak samo jak nie nastąpił spadek wartości nieruchomości – w przedmiotowej sprawie nie nastąpiło uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powódowie nie wiedzieli i nadal nie wiedzą w jaki sposób plan ograniczył im możliwość korzystania z ich nieruchomości. Twierdzą jedynie, że taką wiedzę posiadli z operatu szacunkowego, podczas gdy operat nie informuje o tym, że nie można korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Operat określa jedynie ewentualną wartość nieruchomości w określonym czasie. Powódowie nie podali żadnych konkretnych zamierzeń, jakie by ów plan miejscowy uniemożliwił. Pozwany podkreślił, że operat szacunkowy z 2013 r. opiera się na założeniu, iż wprowadzenie planu należy traktować na równi ze stanem rzeczy w którym na mocy wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budynek na nim posadowiony przestał istnieć. Jest to założenie błędne, które doprowadziło do błędnych wniosków o zmianie wartości nieruchomości. Wejście w życie planu miejscowego nie zablokowało dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Przesłanką art. 36 ust. 1 w/w ustawy jest zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Nawet gdyby spadła wartość nieruchomości, to nie jest to przesłanką do zastosowania art. 36 ust. 1 w/w ustawy. Bowiem art. 36 ust. 1 miałby zastosowanie wtedy, gdyby powódowie mieli konkretne zamierzenie i wejście w życie planu uniemożliwiłoby im jego realizację. W przedmiotowej sprawie zaszła okoliczność odwrotna – powódowie mogli zrealizować swoje zamierzenie i mogą nadal kontynuować dotychczasowy sposób korzystania. Nadto, w pkt I pozwu wskazano, że po sporządzeniu w marcu 2013 r. operatu szacunkowego przez mgr inż. G. G., w którym wskazano na spadek wartości nieruchomości, powódowie wystąpili do Miasta P. o wykup nieruchomości – uczynili to dopiero jednak w marcu 2018 r., zatem po ponad pięciu latach. Brak odniesienia się do zaistniałej luki czasowej pomiędzy sporządzonym operatem a złożonym wnioskiem o wykup nieruchomości ma służyć ukryciu faktu, że po uzyskaniu w/w operatu powódowie już raz wystąpili z pozwem wobec miasta P. o odszkodowanie i sprawę przegrali, zarówno w I, jak i II instancji, a Sądy oparły się rozstrzygając sprawę na opinii biegłej sądowej dr inż. B. H., gdyż założenia zawarte w operacie przedstawionym przez powodów są chybione. Zostało to wykazane w zakończonym prawomocnie postępowaniu sądowym odnośnie działki nr (...), jednakże wnioski poczynione w tym postępowaniu odnoszą się również do działki nr (...). Warto raz jeszcze powołać się na stwierdzenia zawarte w w/w opinii biegłej sądowej B. H., która wskazała, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę

mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nimi terenu. Zgodnie z ust. 2 cytowanego artykułu utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnej wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 2 cytowanej ustawy przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Uwzględniając przytoczone uregulowania prawne należy uznać, że po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ, który ją wydał stwierdza jej wygaśnięcie w przypadku, gdy dla terenu, którego dotyczy uchwalony plan miejscowy o ustaleniach innych niż w wydanej decyzji. Obowiązku takiego nie ma po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W takiej sytuacji, niezależnie od zmienionego planu miejscowego, określona inwestycja może zostać zrealizowana”. Nadto, pozwany zauważył, że jak wskazano w rozdziale 6 niniejszej opinii, dla wycenianej działki wydana została decyzja Prezydenta Miasta P. nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 5 grudnia 2003 r., która zatwierdziła projekt budowlany dla budynku mieszkalnego jednorodzinne i zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne oraz deszczowe. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 23 grudnia 2003 r. Co więcej, biegła stwierdziła, iż po uchwaleniu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, roboty budowlane nie zostały wstrzymane i budowa była kontynuowana, o czym świadczą wpisy w Dzienniku Budowy oraz przedstawiony stan zaawansowania robót budowlanych w dacie oględzin. Dlatego też, w momencie wejścia w życie planu miejscowego trwała budowa na działce (...) oraz była zabudowana działka (...). Wejście w życie planu w żaden sposób nie zaburzyło tego stanu rzeczy. Nie przerwano budowy, ani też właściciele nie byli zobowiązani do zburzenia budynków. Mogli kontynuować dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Ponadto, należy mieć na uwadze fakt, iż powodowie wnosili wcześniej o wykup jedynie działki (...). Natomiast po raz pierwszy rozszerzają swoje żądanie o działkę (...). Co więcej, tak zwany „potencjał” nieruchomości, który w orzecznictwie był niekiedy opierany o plan ogólny, który utracił moc, nie zachodzi w niniejszym przypadku. Wbrew twierdzeniom powodów założenia planu nie zmieniły się. W 1994 r. działka była objęta przeznaczeniem III. (...)1 co oznacza „teren ujęć wody pitnej (w1) położony w rejonie strukturalnych klinów zieleni (KZ) w strefie peryferyjnej ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinne), rekreacyjnego (III). Teren nieruchomości znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody pitnej (...). Jest to okoliczność faktyczna, która wpływa na to, że plan jedynie potwierdza w/w okoliczność, a nie stanowi samodzielne ustalenie. Ustalenia planu nie są nowym przeznaczeniem, ale kontynuacją dotychczasowego wynikającą z okoliczności niezależnych od planu. Stan faktyczny znajdujący się działek będących przedmiotem sporu w strefie ochronnej ujęcia wody (co wynikało też z planu ogólnego z 1994 r.) znalazł również odzwierciedlenie w Rozporządzeniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w P. z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody (...) w P.. W załączniku nr 3 do w/w rozporządzenia zostały ujęte przedmiotowe działki i to w obszarze A czyli podlegającym bardziej ścisłej ochronie. Stwierdzić zatem należy, że postanowienia planu jedynie potwierdziły pewien stan faktyczny znajdujący się działek na terenie ochronnym ujęcia wody pitnej. Stan faktyczny, w którym teren objęty sporem, ze względu na ujęcie wody, powinien być chroniony nie powstał nagle w wyniku wprowadzenia w życie planu, ale istniał nieprzerwanie co najmniej od 1994 r. (plan ogólny). Dlatego też nieprawdą jest, jakoby plan miejscowy ograniczał właścicieli w obecnym sposobie zagospodarowania terenu i nie pozwalał na korzystanie z niej w dotychczasowy sposób, a w szczególności na dokończenie rozpoczętej budowy. Powodowie nie udowodnili w żaden sposób, że zmienił się sposób korzystania z nieruchomości lub przeznaczenie nieruchomości. Mogą oni kontynuować dotychczasowy sposób korzystania, a ograniczenia dotyczące zabudowy wynikają z innych przepisów, a także z uwarunkowań przyrodniczych niezależnych od planu – obszar zagrożony powodzią, oraz uwarunkowań faktycznych – istniejącej strefy ochronnej ujęcia wody (...) oraz obszaru obciążonego ponadnormatywnym hałasem, generowanym przez ruch lotniczy przy lotnisku wojskowym (...) oraz autostradę, za co Miasto P. nie może ponosić odpowiedzialności odszkodowawczej (k. 175-182 akt). Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Sąd częściowo zwolnił powodów od ponoszenia kosztów sądowych w niniejszym postępowaniu (k. 163 akt). Pismem z dnia 25 stycznia 2019 r. oraz z dnia 19 października 2020 r. powodowie podtrzymali swoje stanowisko w niniejszej sprawie (k. 257-258, 331 akt). Natomiast pismem z dnia 16 października 2020 r. strona pozwana w ostatecznie sprecyzowanym stanowisku wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz podtrzymała swoje wcześniej zaprezentowane wnioski, a także wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej sądowej B. H. z dnia 11 września 2015 r., sporządzonej na zlecenie Sądu Rejonowego P. (...) w P. w

sprawie o odszkodowanie toczącej się pod sygn. akt (...) (k. 328-329 akt). Na rozprawie z dnia 12 października 2020 r. Sąd przesłuchał powoda S. G. oraz rozpoznał wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu odmawiając jego odrzucenia w stosunku do działki nr (...) (k. 322, 323 akt). Postanowieniem z dnia 23 listopada 2020 r. Sąd na posiedzeniu niejawnym zamknął rozprawę w niniejszej sprawie (k. 345 akt).

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

Powodowie S. G. i A. G. (1) są osobami fizycznymi, będącymi właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), położoną w P., przy ul. (...), którą pozyskali w drodze darowizny w dniu 8 lutego 2000 r. Oboje powodowie prowadzą własne działalności gospodarcze: A. G. (1) w zakresie usług kosmetycznych, natomiast S. G. w zakresie konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli. Po stronie pozwanej występuje jednostka samorządu terytorialnego - Miasto P. (na prawach powiatu) reprezentowane przez Prezydenta Miasta P., a zastępowane przez profesjonalnego pełnomocnika.

**Dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z dnia 20.04.2018 r. (k. 23-26 akt), wypis z rejestru gruntów z dnia 06.07.2012 r. (k. 27 akt), dane z wpisu w rejestrze REGON powódki A. G. (1) (k. 162 akt), wypis z (...) powoda S. G. (k. 184 akt);

Działki będące przedmiotem powództwa(...)arkusz(...), obręb D., położonej przy ul. (...) r. nr 441 w P., o łącznej powierzchni ponad 1 ha) położone są na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południowy K. Z. miasta P. – obszar C”, zatwierdzony uchwałą nr (...) z dnia 15 stycznia 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym nr (...), poz. 745 z dnia 20 marca 2008 r. Działka w obowiązującym planie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem(...)- oznaczającym tereny do zalesień, częściowo obszary zagrożone powodzią. W w/w planie, na tym terenie, w zakresie zagospodarowania terenu ustalono m.in. zachowanie istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, plan w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie określa granice obszaru zagrożonego powodzią, granice obszaru strefy ochrony pośredniej ujęć wód, dla którego sposób zagospodarowania określają ustalenia niniejszego planu i przepisy odrębne; granice obszaru cennego przyrodniczo. Dodatkowo w planie w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne,
- w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.-K. obowiązują przepisy odrębne,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.

Na przedmiotowych działkach przed datą wejścia w życie aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do dnia 31 grudnia 2003 r., obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P., zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej P. nr(...) z dnia 6 grudnia 1994 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr (...), poz. (...). W w/w planie działki położone były na terenie oznaczonym symbolem (...) co oznaczało tereny ujęcia wody pitnej (w1), położone w rejonie strukturalnych klinów zieleni (KZ) w strefie peryferyjnej – ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinnego) i rekreacyjnego (III). Dla działki nr (...) wydano:

- decyzję nr (...) z dnia 12 sierpnia 2002 r. (sygn. akt(...)) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydaną na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta P., zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...)z dnia 6 grudnia 1994 r.,

- decyzję nr (...) z dnia 5 grudnia 2003 r. stanowiącą pozwolenie na budowę dotyczącą budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiorników na ścieki sanitarne i deszczowe. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 23 grudnia 2003 r.

Natomiast, na działce nr (...) istnieje budynek handlowo-usługowy, zrealizowany przed rokiem 2000. Znajduje się tam ponadto warsztat samochodowy powoda, który jest przez niego prowadzony nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. Powodowie zlecili wykonanie operatu szacunkowego (operat został sporządzony przez mgr inż. G. G. w marcu 2013 r.), mającego określić wartość rynkową w/w działek przed podjęciem przez Radę Miasta P. powyższej uchwały, jak i po tym facie. Konkluzja operatu wskazywała na różnicę wartości w/w działek w powyżej wskazanych czasookresach na kwotę 944 639 zł. Z kolei wartość w/w działek przed uchwaleniem nowego MPZP określono bowiem w operacie na kwotę 1 074 531 zł, podczas gdy po jego uchwaleniu – na kwotę 129 892 zł. Wobec tego powodowie pismem z dnia 2 marca 2018 r. wezwali pozwanego do wykupu przedmiotowych działek, swoje roszczenie opierając na treści przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 ust. 1 pkt 2). Nie zostało ono jednak uwzględnione, gdyż w odpowiedzi datowanej na dzień 10 kwietnia 2018 r. pozwany wskazał jednoznacznie, iż brak jest przesłanek do uznania zasadności roszczenia. W przedmiotowej sprawie w odniesieniu do działki nr (...) zapadł już prawomocny wyrok oddalający powództwo o zapłatę odszkodowania zarówno przed Sądem Rejonowym P. (...)w P., XII Wydział Cywilny, jako sądem I instancji (sprawa o sygn. akt(...)), jak i przed Sądem Okręgowym w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy oddalającym apelację powodów (sprawa o sygn. akt (...)). Poprzednia sprawa została zakończona oddaleniem w oparciu o treść przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 ust. 1), który alternatywnie wskazuje na możliwość dochodzenia jednego z dwóch roszczeń w sytuacji zaistnienia konkretnych przesłanek. Sąd Rejonowy P. (...)w P. procedujący w poprzedniej sprawie powodów, tj. w sprawie o sygn. akt (...)uznał operat szacunkowy sporządzony na ich zlecenie przez mgr inż. G. G. za jedynie prywatną ekspertyzę, natomiast swoje stanowisko oparł w sporządzonej na swoje zlecenie w trakcie procesu opinii biegłej sądowej dr inż. B. H. z dnia 11 września 2015 r. Opinia biegłej sądowej opiniującej w poprzedniej sprawie powodów, pozostaje aktualna także w niniejszym postępowaniu. W momencie wejścia w życie w/w planu miejscowego trwała budowa na działce (...) oraz była zabudowana działka (...). Wejście w życie planu w żaden sposób nie zaburzyło tego stanu rzeczy. Nie przerwano budowy, ani też właściciele nie byli zobowiązani do zburzenia budynków. Mogli oni kontynuować dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

**Dowód:** uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 15.01.2008 r. (k. 28-40 akt), operat szacunkowy sporządzony przez mgr inż. G. G. z dnia 25.03.2013 r. (k. 41-64 akt), decyzja nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 12.08.2002 r. (k. 65-67, 196-200 akt), decyzja nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 23.12.2003 r. (k. 68-69, 201-203 akt), wezwanie do wykupu nieruchomości z dnia 02.03.2018 r. (k. 70-72 akt), pismo Urzędu Miasta P. Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z dnia 10.04.2018 r. (k. 73 akt), wyrok Sądu Rejonowego P. (...)w P. XII Wydział Cywilny z dnia 14.06.2016 r., sygn. akt (...) (k. 185-191 akt), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 10.03.2017 r., sygn. akt (...) (k. 192-195 akt), opinia biegłej sądowej dr inż. B. H. z zakresu nieruchomości wraz z załącznikami (k. 204-252 akt), rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w P. z dnia 30.10.2015 r. zamieszczone w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (k. 247-252 akt), decyzja nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 28.09.1998 r. (k. 267-268 akt), decyzja nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 16.04.1998 r. (k. 269-270 akt), decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 19.06.1997 r. (k. 271 akt), decyzja o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego z dnia 07.04.1997 r. (k. 272 akt), decyzja o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego z dnia 12.06.1995 r. (k. 273 akt), decyzja z dnia 15.08.1978 r. (k. 274-276 akt), pismo z dnia 22.12.1998 r. (k. 277 akt), mapki sporządzone przez geodetę na zlecenie powoda S. G. (k. 332-337 akt), akta sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym P. (...)w P. XII Wydział Cywilny o sygn. akt (...), akta sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy o sygn. akt (...)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych oraz przesłuchania powoda S. G.. Przydatną i uznaną przez Sąd okazała się także opinia biegłej sądowej z zakresu nieruchomości dr inż. B. H., sporządzonej na potrzeby poprzedniego postępowania z udziałem powodów, którego przedmiotem była również działka o nr (...). 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. Kluczowymi i wysoce istotnymi dowodami w niniejszej sprawie okazały się dowody z dokumentów, tj. uchwały Rady Miasta P. oraz decyzje Prezydenta Miasta P., a także materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy o sygn. akt (...) – w szczególności opinia biegłej sądowej dr inż. B. H., a także o sygn. akt (...) W/w uchwały i decyzje w sposób jednoznaczny dla Sądu dały odpowiedź o istniejącym stanie rzeczy w odniesieniu do obecnie obowiązującego na terenie przedmiotowych działek planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te potwierdziły dokładnie w jakich datach zostały podejmowane zmiany w zagospodarowaniu tych terenów oraz jednoznacznie wskazały na fakt, iż decyzja o pozwoleniu na budowę wydana na rzecz powodów została wydana z dniem 5 grudnia 2003 r. (stała się decyzją ostateczną z dniem 23 grudnia 2003 r.), tj. została wydana przed podjęciem uchwały o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego. Co więcej, Sąd mając na uwadze poprzednią sprawę z udziałem powodów, która zakończyła się prawomocnym wyrokiem oddalającym ich powództwo w odniesieniu do jednej z niniejszych działek, tj. do działki nr (...), uznał opinię biegłej sądowej dr inż. B. H. z dziedziny nieruchomości, sporządzonej w poprzednim postępowaniu za aktualną również w niniejszym procesie z uwagi na tożsamość podstawy faktycznej roszczenia. Dlatego też Sąd po dokonaniu analizy w/w opinii biegłej sądowej doszedł do uzasadnionego przekonania, iż stanowi ona kluczowy, a nadto wiarygodny i wysoce przydatny dowód w rozwiązaniu niniejszej sprawy. Sąd uznał, że przedmiotowa opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania. Wskazuje ona metodykę opracowania, sposób badań, które doprowadziły biegłego do wysnucia ostatecznych wniosków. Wnioski końcowe opinii, wskazujące na brak zmiany wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kolejny wniosek w niniejszej sprawie na bazie tej samej opinii, iż nie nastąpiło uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Tym samym Sąd również w obecnym postępowaniu uznał w/w opinię za w pełni aktualną, nie znajdując podstaw do podważania jej wartości dowodowej i do konieczności przeprowadzania dowodu z opinii innych biegłych w aktualnie toczącym się postępowaniu. Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu nieruchomości w niniejszym postępowaniu na tę samą okoliczność, co do której biegła w poprzednim postępowaniu wyczerpująco się wypowiedziała zarówno w pisemnej opinii głównej, jak i ustnej opinii uzupełniającej. Bowiem Sąd nie ma obowiązku powoływania biegłego, jeżeli dotychczas złożona opinia jest wprawdzie dla jednej ze stron niekorzystna, ale wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych (wyrok SN z dnia 12 lutego 2003 r., V CKN 1622/00, LEX nr 141384, wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 września 2013 r., III AUa 231/13, LEX nr 1422416). W odniesieniu zaś do operatu szacunkowego, który został sporządzony na zlecenie powodów przez mgr inż. G. G. w marcu 2013 r., a na który powoływali się oni także w niniejszym postępowaniu Sąd uznał jego wnioski za w całości chybione. Sąd podzielił w tym zakresie w pełni stanowisko strony pozwanej, iż w/w operat opierał się na założeniu, że wprowadzenie planu należy traktować na równi ze stanem rzeczy w którym na mocy wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budynek na nim posadowiony przestał istnieć. Sąd zgodził się, że jest to założenie błędne, które doprowadziło do błędnych wniosków o zmianie wartości nieruchomości. Wejście w życie planu miejscowego nie zablokowało dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Sąd przychylił się także do spostrzeżenia strony pozwanej co do tego, iż po sporządzeniu w marcu 2013 r. operatu szacunkowego przez mgr inż. G. G., w którym wskazano na spadek wartości nieruchomości, powodowie wystąpili do Miasta P. o wykup nieruchomości – uczynili to dopiero jednak w marcu 2018 r., zatem po ponad pięciu latach. Brak odniesienia się do zaistniałej luki czasowej pomiędzy sporządzonym operatem, a złożonym wnioskiem o wykup nieruchomości ma służyć ukryciu faktu, że po uzyskaniu w/w operatu powodowie już raz wystąpili z pozwem wobec Miasta P. o odszkodowanie i sprawę przegrali, zarówno w I, jak i II instancji, a Sądy oparły



się rozstrzygając sprawę na opinii biegłej sadowej dr inż. B. H., gdyż założenia zawarte w operacie przedstawionym przez powodów są chybione. Zostało to wykazane w zakończonym prawomocnie postępowaniu sądowym odnośnie działki nr (...), jednakże wnioski poczynione w tym postępowaniu odnoszą się również do działki nr (...). Sąd wskazuje także, iż w niniejszym postępowaniu sam powód S. G. stwierdził, że w poprzednio prowadzonym postępowaniu jego pełnomocnik „nie nie wskórał”. Przechodząc w tym miejscu do oceny zeznań powoda S. G. Sąd dał im wiarę jedynie w części, w szczególności co do tego, że wraz z żoną są właścicielami przedmiotowej nieruchomości składającej się z dwóch działek o nr ewidencyjnych 16/19 i 19/1, że uzyskali oni na działce (...) w grudniu 2003 r. pozwolenie na budowę oraz, że w dalszym ciągu na działce nr (...) znajduje się dom mieszkalny i jest rozpoczęta w 2000 r. budowa zameczyska, który docelowo miał stanowić dom weselny i salon sukien ślubnych oraz limuzyn ślubnych, a także, iż na działce nr (...) znajduje się warsztat samochodowy, który do chwili obecnej funkcjonuje w pełnym zakresie, tak jak przed datą zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla Sądu przy ocenie powyższych zeznań znaczenie w kontekście przesłanek z treści przepisu stanowiącego podstawę prawną roszczenia powodów, był fakt, iż powód jednoznacznie stwierdził, że sposób korzystania zarówno z domu mieszkalnego, jak i jego warsztatu, który prowadzi nie uległ żadnej zmianie, ani nie został utrudniony na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części Miasta P.. Bez znaczenia dla niniejszego postępowania okazały się zeznania powoda co, do faktu, iż na skutek zmiany w/ w planu zagospodarowania przestrzennego wartość jego ziemi znacznie spadła. Zeznania w tym zakresie nie zostały udowodnione przez powoda oraz nie znalazły żadnego potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W niniejszej sprawie powodowie dochodzili roszczenia wykupu nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy K. Z. Miasta P. – obszar C”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 15 stycznia 2008 r., który swoim zakresem objął nieruchomość powodów, niemożliwe jest korzystanie z tej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem określonym z dnia 12 sierpnia 2002 r. Prezydenta Miasta P. nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z treścią przepisu 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 z późn. zm.), 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 odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2). Zgodnie z ustępem 2 w/w 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 natomiast 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 w/w ustawy, spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne. W związku z powyższym z art. 36 ust. 1 w/w ustawy wynika, że właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie albo wykup nieruchomości lub jej części. Warto zwrócić uwagę, że Sąd Najwyższy wyjaśnił także, iż 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 SN z dnia 9 września 2009 r., sygn. akt V CSK 46/09, LEX nr 529731). Należy także wskazać na treść art. 4 ust. 1 w/w ustawy, że 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 (pkt 1), sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (pkt 2). Natomiast, zgodnie z art. 6 ust. 1 w/w 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). W myśl przepisu z art. 65 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (pkt 2). Uwzględniając przytoczone uregulowania prawne należy uznać, że po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ, który ją wydał stwierdza jej wygaśnięcie w przypadku, gdy dla terenu, którego dotyczy uchwalono plan miejscowy o ustaleniach innych niż w wydanej decyzji. Obowiązku takiego nie ma po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W takiej sytuacji, niezależnie od zmienionego planu miejscowego, określona inwestycja może zostać zrealizowana. Sąd przychylił się do stanowiska strony pozwanej w zakresie tego, iż powodowie w odniesieniu do działki nr (...) na skutek wydania w grudniu 2003 r. pozwolenia na budowę mieli i nadal mają, po wejściu w życie w dniu 20 kwietnia 2008 r. nowego planu miejscowego możliwość kontynuowania rozpoczętych inwestycji. Należy w tym kontekście zwrócić uwagę na głos orzecznictwa i za Sądem Najwyższym jednoznacznie wskazać, że inaczej rzecz ujmując, uzyskanie przez powodów pozwolenia na budowę, czyniłoby bezprzedmiotowym zgłaszanie roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skoro nie byłoby w takiej sytuacji przeszkód prawnych do realizacji inwestycji, mimo wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego – Sąd Najwyższy tym samym jednoznacznie ocenił, że warunki zabudowy zostały „skonsumowane” przez wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (wyrok SN z dnia 13 maja 2016 r., sygn. akt III CSK 271/15). Z kolei w podobnym stanie faktycznym Sąd Najwyższy stwierdził, iż zasadnie ocenił Sąd Apelacyjny, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego, który wszedł w życie w dniu 8 marca 2013 r. powodowie nie utracili możliwości korzystania z nieruchomości w części obejmującej działkę (...) w dotychczasowy sposób, ani też nie doznali w nim ograniczenia, ponieważ zrealizowali uprawnienia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy uzyskując pozwolenie na budowę. Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 w/w ustawy, wyłączyło to możliwość wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy mimo, że w uchwalonym po jej wydaniu planie zagospodarowania przyjęto ustalenia odmienne niż w decyzji. Uzyskanie przez powodów pozwolenia na budowę uczyniło w konsekwencji bezprzedmiotowym zgłaszanie przez nich roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy w zakresie objętym pozwoleniem, skoro nie było w takiej sytuacji przeszkód prawnych do realizacji inwestycji, mimo wejścia w życie nowego planu (wyrok SN z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt V CSK 117/16). Zgodnie z art. 87 ust. 3 w/w ustawy, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. 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 w/w ustawy, nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia (por. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2009 r., sygn. akt I CN 82/08). 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). W związku z powyższym dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powodów określała decyzja nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 12 sierpnia 2002 r. Nie bez znaczenia w niniejszej sprawie w odniesieniu do działki nr (...) dla Sądu jest fakt, iż toczyło się w jej przedmiocie już wcześniej postępowanie, które zostało zakończone wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r. wydanym przez Sąd Rejonowy P. (...) w P., XII Wydział Cywilny, sygn. akt(...)oddalającym powództwo. A utrzymanym przez Sąd Okręgowy w Poznaniu, II Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. akt(...)wyrokiem z dnia 10 marca 2017 r. oddalającym apelację powodów. Sąd podzielił stanowisko zarówno sądu pierwszej instancji, jak i drugiej instancji

w poprzedniej sprawie powodów. Tym samym zgodził się z Sądem Rejonowym P. (...) w P. procedującym w sprawie powodów, którzy we wcześniejszym postępowaniu dochodzili odszkodowania za spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego co do tego, że z niespornych ustaleń wynika, iż dnia 12 sierpnia 2002 r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania, która przewidywała realizację na przedmiotowej działce inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wraz ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki. Zgodnie natomiast z przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego z 15 stycznia 2008 r. działka nr (...) przeznaczona jest pod tereny do zalesień, częściowo obszary zagrożone powodzią (symbol (...)), przy czym w planie na tym terenie w zakresie zagospodarowania terenu ustalono zachowanie istniejącej zabudowy w granicach wyznaczonych liniami zabudowy. Podkreślenia wymaga także, iż po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego roboty budowlane realizowane na podstawie w/w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania nie zostały wstrzymane i budowa była kontynuowana. Powodowie mimo uchwalenia planu mogli zatem na tym terenie zrealizować inwestycję, co do której wydane zostały warunki zabudowy określone w decyzji nr (...). W niniejszej sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie doprowadziło do powstania po stronie powodów szkody, wyrażającej się w spadku wartości nieruchomości oraz w niemożności zrealizowania zamierzonej przez powodów w całości inwestycji budowlanej, która była zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z decyzji nr (...), ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej działki (...), i taka pozostała po uchwaleniu planu. W niniejszej sprawie Sąd również przychylił się do wniosków jakie zostały nakreślone w treści opinii z dnia 11 września 2015 r. sporządzonej przez biegłą sądową dr. inż. B. H. z dziedziny nieruchomości, opiniującą w poprzedniej sprawie powodów. Należy mieć na uwadze to, że wskazana powyżej opinia biegłej sądowej opiniującej w poprzedniej sprawie powodów, pozostaje aktualna także w niniejszym postępowaniu. Biegła w w/w opinii stwierdziła, iż „w wariantcie przed uchwaleniem planu miejscowego (...) na przedmiotowej działce w części A posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny, a na części B mógł być zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne oraz deszczowe”, a „w wariantcie po uchwaleniu (...) na przedmiotowej działce w części A posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny, a na części B mógł być zrealizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne oraz deszczowe” (str. 17 opinii) – nie nastąpiła zatem zmiana wartości nieruchomości, a tym samym nie nastąpiła zmiana lub ograniczenie czy uniemożliwienie korzystania z nieruchomości składającej się zarówno z działki nr (...), jak i działki nr (...). Powyższa opinia została sporządzona przy uwzględnieniu prawidłowo odczytanych ustaleń planu ogólnego z 1994 r., a także przy uwzględnieniu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 2002 r. i o pozwoleniu na budowę z 2003 r. oraz ustaleń uchwalonego w 2008 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Południowego K. Z. miasta P. – obszar C”. Dlatego też Sąd w pełni podzielił stanowisko pozwanego co do tego, że przytoczona konkluzja opinii biegłej sądowej wskazuje, iż – tak samo jak nie nastąpił spadek wartości nieruchomości – w przedmiotowej sprawie nie nastąpiło uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powodowie nie wiedzieli i nadal nie wiedzą w jaki sposób plan ograniczył im możliwość korzystania z ich nieruchomości. Twierdzą jedynie, że taką wiedzę posiadli z operatu szacunkowego, podczas gdy operat nie informuje o tym, że nie można korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Operat określa jedynie ewentualną wartość nieruchomości w określonym czasie. Powodowie nie podali żadnych konkretnych zamierzeń, jakie by ów plan miejscowy uniemożliwił. Biegła sądowa w swej opinii nadto wskazała, że zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nimi terenu. Zgodnie z ust. 2 cytowanego artykułu utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnej wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 2 cytowanej ustawy przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Uwzględniając przytoczone uregulowania prawne należy uznać, że po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ, który ją wydał stwierdza jej wygaśnięcie w przypadku, gdy dla terenu, którego dotyczy uchwalony plan miejscowy o ustaleniach innych niż w wydanej decyzji. Obowiązku takiego nie ma po wydaniu ostatecznej decyzji

o pozwoleniu na budowę. W takiej sytuacji, niezależnie od zmienionego planu miejscowego, określona inwestycja może zostać zrealizowana. Nadto, pozwany zauważył, że jak wskazano w rozdziale 6 niniejszej opinii, dla wycenianej działki wydana została decyzja Prezydenta Miasta P. nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 5 grudnia 2003 r., która zatwierdziła projekt budowlany dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne oraz deszczowe. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 23 grudnia 2003 r. Co więcej, biegła stwierdziła, iż po uchwaleniu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, roboty budowlane nie zostały wstrzymane i budowa była kontynuowana, o czym świadczą wpisy w Dzienniku Budowy oraz przedstawiony stan zaawansowania robót budowlanych w dacie oględzin. Sąd podzielił również stanowisko Sądu Odwoławczego procedującego na skutek wniesienia przez powodów apelacji w poprzednim postępowaniu. Z kolei Sąd Odwoławczy w całości podzielił ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji przyjmując je za własne. Sąd Okręgowy oddalił zarzuty powodów co do pominięcia oceny dowodów ze zleconego przez nich prywatnego operatu szacunkowego, z którego wynikało jednoznacznie, iż doszło do spadku wartości nieruchomości posiadanej przez nich wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sąd ten jednoznacznie wskazał, że zarówno w judykaturze, jak i w piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że opinią biegłego jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd, jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 września 1956 r., sygn. akt III CR 121/56 oraz wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby był nim stały biegły sądowy, sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych. Nadto, Sąd Odwoławczy wskazał, iż prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować – w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający – jako wyjaśnienie stanowiące poparcie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych stanowiska stron. Jeżeli jednak strona składa pozasądową ekspertyzę z wyraźną intencją potraktowania jej jako dowodu w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej rangi dowodu z dokumentu prywatnego. Opinia biegłej sądowej z dziedziny nieruchomości dr inż. B. H. z dnia 11 września 2015 r., sporządzona na okoliczność spadku wartości nieruchomości, wykazała, wbrew zawartym w prywatnym operacie szacunkowym wnioskom, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwała Rady Miasta P. z dnia 15 stycznia 2008 r., nie nastąpił jakikolwiek spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów, co stanowiłoby szkodę powodów w rozumieniu art. 36 ust. 1 w/w ustawy. Opinia ta została uznana za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Została ona sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania. Sąd Odwoławczy uznał, że w konsekwencji Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyznał powyższej opinii przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do podważenia jej wartości dowodowej i do konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii innych biegłych. Sama jednak sprzeczność pomiędzy treścią opinii biegłej, a dokumentem prywatnym, jakim jest opinia sporządzona za zlecenie powodów, nie mogła dyskwalifikować opinii biegłej sądowej dr inż. B. H.. Sąd Odwoławczy stwierdził, że fakty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności przeprowadzoną w sprawie opinię biegłego. Jeśli taka opinia nie budzi wątpliwości z punktu widzenia kryteriów, za pomocą których winna być ona oceniona przez sąd, to jest rzetelność, fachowość, logiczność i spójność, to jej moc dowodowa nie może być podważana przez samą sprzeczność z jakimś innym dowodem, w tym dokumentem prywatnym stanowiącym jedynie wzmocnienie argumentacji przytoczonej przez stronę. Sąd powyższe stanowisko Sądu Odwoławczego procedującego w poprzedniej sprawie w pełni podzielił, nadto przyjął za własne jego ustalenia co do tego, że Sąd pierwszej instancji w poprzedniej sprawie słusznie uznał, że na gruncie rozpoznawanej sprawy nie została spełniona przesłanka określona w treści art. 36 ust. 1 w/w ustawy. Opinia biegłej sądowej potwierdziła, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie doprowadziło do powstania po stronie powodów szkody wyrażającej się w spadku wartości nieruchomości oraz niemożności zrealizowania zamierzonej przez powodów w całości inwestycji budowlanej, która była zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości, wynikającej z decyzji nr (...) ustalającej warunki zabudowy dla nieruchomości. Zastosowanie art. 36 ust. 1 w/w ustawy warunkuje nie spadek wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego, a brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Samo obniżenie wartości nieruchomości (jeżeliby nastąpiło) nie jest więc przesłanką do zastosowania powyższej regulacji. Powodowie nie powoływali się w pozwie na to, że wejście w życie planu miejscowego uniemożliwiło im korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy (sam powód na rozprawie zeznał, iż korzysta zarówno z domu, jak i warsztatu samochodowego posadowionych właśnie na

przedmiotowych działkach tak samo jak przed uchwaleniem planu; nic się nie zmieniło; jednak podkreślał do końca znaczny spadek wartości swej nieruchomości), lecz na to, że uchwalenie planu uniemożliwiło potencjalnie inne wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości. Pamiętać, jednak należy, że co do działki nr (...) (zabudowana jest ona domem mieszkalnym) powodowie nie przedstawili, co przez owy potencjalny sposób korzystania rozumieją wskazując bardzo lakonicznie o wyłączeniu możliwości dalszej zabudowy. Powodowie nie podjęli żadnych działań w celu innego zagospodarowania terenu niż dotychczasowy, czyli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Przede wszystkim „potencjał” jest hipotezą, za którą w tym przypadku nie idą żadne działania faktyczne powodów. „Jakiś potencjał” zawsze istnieje, jednak prawo zabudowy nie jest vis absoluta. Istniejące ograniczenia wynikają nie tylko z planów miejscowych, ale również chociażby z prawa budowlanego i aktów wykonawczych określających parametry techniczne dla budynków. W związku z powyższym, w odniesieniu do działki nr (...) Sąd popierając stanowisko sądów procedujących w poprzedniej sprawie, która została powyżej wskazana, doszedł do uzasadnionego wniosku, iż roszczenie powodów z art. 36 ust. 1 w/w ustawy zostało już skonsumowane. Powodowie wykorzystali możliwość dochodzenia jednego z alternatywnych roszczeń, tj. odszkodowania w poprzednim procesie. Sprawa została zakończona prawomocnym wyrokiem. W związku z powyższym zachodzi w stosunku do działki nr (...) powaga rzeczy osądzonej. Dlatego też Sąd w odniesieniu do działki nr (...), na której posadowiony jest dom mieszkalny oddalił powództwo z uwagi na to, że zachodzi res iudicata. W tym kontekście warto zwrócić uwagę na wyrok Sądu Najwyższego (Izby Cywilnej) z dnia 5 lipca 2012 r., sygn. akt IV CSK 619/11, w którym Sąd stwierdził, że roszczenia przyznane właścicielowi w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłączają się nawzajem (alternatywa rozłączna), ale traktowane są równorzędnie. Niemniej nie można przyjąć, że możliwość ich wykorzystania determinowana jest taką samą przesłanką (obniżeniem wartości nieruchomości). Ta jest bowiem konieczna jedynie dla uzyskania odszkodowania. Brak odwołania do szkody w części dyspozytywnej przepisu wspólnej dla obu roszczeń prowadzi do wniosku, że można żądać wykupienia nieruchomości w całości lub w części także wówczas, gdy nie doszło do uszczerbku majątkowego, a zmiana sytuacji właściciela polega wyłącznie na niemożliwości bądź istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Również w doktrynie podkreśla się, iż w/w roszczenia wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są traktowane rozłącznie i to od strony wnoszącej powództwo zależy, którego z nich będzie dochodzić i czy wykaże spełnienie niezbędnych ku temu przesłanek. Przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 PlanZagospU alternatywnie 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 wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (Komentarz do art. 36 ust. 1 PlanZagospU Nowak 2020, wyd. 1, Legalis). Nie bez znaczenia bowiem pozostaje fakt, iż ustawodawca konstruując w/w przepis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wskazywaniu na możliwość dochodzenia dwóch różnych roszczeń użył słowa „albo”, co wskazuje na wybór podmiotu, który chce dochodzić roszczeń na jednej z dwóch wskazanych podstaw. Wykorzystanie możliwości dochodzenia konkretnego roszczenia w postępowaniu sądowym niejako powoduje skonsumowanie/wykorzystanie szansy na udowodnienie swoich racji w stosunku do danej nieruchomości, w tym przypadku działki nr (...). W odniesieniu natomiast do działki nr (...), na której posadowiony jest warsztat samochodowy, który prosperuje do dnia dzisiejszego w niezmiennym i niezachwianym zakresie, Sąd doszedł do uzasadnionego wniosku, i powodowie nie wykazali faktu, iż na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działalność gospodarza powoda (prowadzenie tego warsztatu) zostały im utrudnione lub uniemożliwione. Wejście w życie planu w żaden sposób nie zaburzyło tego stanu rzeczy. Powodowie mogli kontynuować dotychczasowy sposób korzystania oraz prowadzenia swojego biznesu na tej części nieruchomości. Dlatego też z tego względu, jak i wskazanych powyżej pozostałych argumentów Sąd oddalił powództwo również w zakresie działki nr (...). Na marginesie należy dodać, iż teren nieruchomości znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody pitnej (...). Jest to okoliczność faktyczna, która wpływa na to, że plan jedynie potwierdza w/w okoliczności, a nie stanowi samodzielnego ustalenia. Jak wskazano wyżej (plan ogólny) ustalenia planu nie są nowym przeznaczeniem, ale kontynuacją dotychczasowego wynikającą z okoliczności niezależnych od planu. Obszary, na których znajdują się ujęcia wody, obiekty związane z jej produkcją i uzdatnianiem, oczyszczalnie ścieków i inne urządzenia podlegają obowiązkowej ochronie ze względu na ważny interes publiczny. Obszary te w doktrynie prawa administracyjnego zalicza się do tzw. obszarów specjalnych,

charakteryzujących się odrębnym reżimem prawnym skutkującym ograniczeniami w stosowaniu prawa o różnorodnym charakterze. Stan faktyczny znajdowania się działek będących przedmiotem sporu w strefie ochronnej ujęcia wody (co wynikało też z planu ogólnego z 1994 r.) znalazł również odzwierciedlenie w Rozporządzeniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w P. z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody (...) w P.. W załączniku nr 3 do w/w rozporządzenia zostały ujęte przedmiotowe działki i to w obszarze A czyli podlegającym bardziej ścisłej ochronie. Stwierdzić zatem należy, że postanowienia planu jedynie potwierdziły pewien stan faktyczny znajdowania się działek na terenie ochronnym ujęcia wody pitnej. Stan faktyczny, w którym teren objęty sporem, ze względu na ujęcie wody, powinien być chroniony nie powstał nagle w wyniku wprowadzenia w życie planu, ale istniał nieprzerwanie co najmniej od 1994 r. (plan ogólny). Przy czym luka planistyczna nie spowodowała, że nagle przestało istnieć ujęcie wody. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na treść przepisu z art. 36 ust. 1a w/w ustawy, który wskazuje, że przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnie ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych, decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwa (...), zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie. Konkludując, Sąd nie podzielił stanowiska powodów, co do tego, jakoby plan miejscowy ograniczał właścicieli w obecnym sposobie zagospodarowania terenu i nie pozwalał na korzystanie z niej w dotychczasowy sposób, a w szczególności na dokończenie rozpoczętej budowy. Powodowie nie udowodnili w żaden sposób, że zmienił się sposób korzystania z nieruchomości lub przeznaczenie nieruchomości. Mogą oni kontynuować dotychczasowy sposób korzystania, a ograniczenia dotyczące zabudowy wynikają z innych przepisów, a także z uwarunkowań przyrodniczych niezależnych od planu – obszar zagrożony powodzią, oraz uwarunkowań faktycznych – istniejącej strefy ochronnej ujęcia wody (...) oraz obszaru obciążonego ponadnormatywnym hałasem, generowanym przez ruch lotniczy przy lotnisku wojskowym (...) oraz autostradę, za co Miasto P. nie może ponosić odpowiedzialności. Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu strony pozwanej w przedmiocie przedawnienia roszczenia, należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 118 KC, 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. Należy wskazać, iż jest to regulacja sprzed nowelizacji, bowiem zgodnie z art. 1 pkt 3 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025) wprowadza się następujące zmiany: art. 118 otrzymuje brzmienie: „ Art. 118. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Natomiast zgodnie z art. 5 ust. 1 w/w ustawy, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. W niniejszej sprawie w dniu wniesienia przez powodów powództwa roszczenie nie było jeszcze przedawnione, natomiast przedawniło się przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej przepis art. 118 KC (zmiana ogólnego terminu przedawnienia z lat dziesięciu na lat sześć), tym samym odpadła jedna z łącznie występujących przesłanek, celem zastosowania nowej regulacji w niniejszym stanie faktycznym. Dlatego też zastosowanie w obecnym przypadku będzie miał powyższy przepis w brzmieniu sprzed zmiany, która weszła w życie 9 lipca 2018 r. Roszczenie podlegające ogólnemu trzyletniemu terminowi przedawnienia musi być bezpośrednio związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Fakt, że jednym z powodów, którym przysługuje roszczenie, jest przedsiębiorca, 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. Należy zaznaczyć, iż zgodnie z wydrukiem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, powód S. G. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli. Dlatego też nie sposób uznać, że roszczenie powodów w niniejszej sprawie pozostaje w związku z prowadzoną przez S. G. działalnością gospodarczą. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że powód z niniejszym roszczeniem wystąpił jako osoba fizyczna. Istotą roszczenia

z 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. Kluczowym jest tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Zatem roszczenie powodów ulega przedawnieniu zgodnie z ogólnym, 10-letnim terminem. Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony został dnia 15 stycznia 2008 r., a wszedł w życie w dniu 20 kwietnia 2008 r., natomiast powodowie złożyli pozew w dniu 19 kwietnia 2018 r., tj. jeszcze przed upływem terminu przedawnienia. W związku z powyższym uznać należało, że roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu. Warto wskazać także na wypracowane stanowisko orzecznicze w tym zakresie. Sąd Najwyższy (Izba Cywilna) w wyroku z dnia 20 października 2016 r., sygn. akt II CSK 53/16 jednoznacznie zaznaczył, że skoro ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) nie przewiduje dla roszczeń z art. 36 ust. 1 szczególnych terminów przedawnienia, znajdzie do nich zastosowanie przepis ogólny o przedawnieniu roszczeń majątkowych z art. 118 KC. Początkową datą biegu przedawnienia będzie data wejścia w życie uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego, którą można oznaczyć najwcześniej po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia planu w dzienniku urzędowym województwa, a nie, jakby to mogło sugerować sformułowanie części wstępnej art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - data uchwalenia tego planu. Roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie są roszczeniami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej, podlegającymi trzyletniemu terminowi przedawnienia, lecz ma do nich zastosowanie ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń majątkowych z art. 118 KC.

(pkt 1 sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł jak w pkt 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 w zw. z art. 108 § 1 zd. pierwsze k.p.c., tj. zgodnie z wynikiem w sprawie, przy uznaniu powodów za stronę przegrywającą. W związku z powyższymi kosztami postępowania Sąd obciążył w całości powodów i z tego tytułu zasądził od nich na rzecz pozwanego solidarnie kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Prawnym wsparciem powyższego jest ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 stycznia 2018 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.) (§ 2 pkt 6).

(pkt 2 sentencji wyroku).

SSO Maria Prusinowska

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować, termin do sporządzenia uzasadnienia przedłużony zarządzeniem Prezesa SO do dnia 31 stycznia 2021 r. oraz w dniach 4,5 i 14 stycznia 2021 r. urlop sędziego,
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę wysłać:
  - a) pełnomocnikowi powoda S. G.,
  - b) pełnomocnikowi powódki A. G. (1),
  - c) pełnomocnikowi pozwanego.
3. Za 14 dni lub z apelacją.

P., dnia 3 lutego 2021 r.

SSO Maria Prusinowska