

Sygn. akt I C 36/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Bożena Chłopecka**

Protokolant: Katarzyna Stosio

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2018 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. i M. B.**

przeciwko (...) **W.**

### **o zapłatę**

I. oddała powództwo,

II. ustala, że powodowie solidarnie ponoszą w całości koszty postępowania, z tym, że ich szczegółowe rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

**Sygn. akt: IC 36/16**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 11 stycznia 2016 roku powodowie M. B. oraz M. B. skierowanym przeciwko (...) W. domagali się zasądzenia, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012, poz. 647 ze zm.) na swoją rzecz kwoty 15.000.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 11 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania /pозew k. 2-11/.

Pozwany (...) W. w odpowiedzi na pozew z dnia 13 lipca 2016 roku wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz (...) W. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany zakwestionował roszczenia zgłoszone przez powodów, podnosząc iż powodowie nie spełniają przesłanek z roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, ze zm.) zarzucając im brak legitymacji czynnej oraz przesłanek z roszczenia z art. 36 ust. 3 powołanej ustawy w stosunku do następujących nieruchomości objętych księgami wieczystymi: (...), (...), (...), (...). Pozwany zanegował również roszczenia powodów za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej / odpowiedź na pozew k. 124-132/.

Pismem z dnia 11 stycznia 2017 roku powodowie sprecyzowali żądanie dochodzone pozwem i wnieśli o:

- zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz powoda M. B. kwoty 13.500.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz powoda M. B. kwoty 1.500.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania wskazali, iż powództwo oparte jest na art. 36 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tego względu, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się istotnie ograniczone, co spowodowało wystąpienie szkody w postaci zmniejszenia wartości rynkowej działek gruntu; zaś ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia roszczenia z tego tytułu wniesli o zasądzenie powyższej kwoty –w oparciu o art. 36 ust. 3 w zw. 2 art. 37 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tego względu, że wartość nieruchomości uległa obniżeniu a powodowie dokonali zbycia nieruchomości, co uzasadnia zasądzenie odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości /pismo k 174-177/.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy k. 420-421/.

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

W dniu 18 stycznia 2000 roku powodowie M. B. oraz M. B. dokonali nabycia własności działki ewidencyjnej nr (...) o numerze KW (...) o pow. 1476 m<sup>2</sup> oraz działki ewidencyjnej nr (...) o numerze KW (...), o pow. 1952m<sup>2</sup> w obrębie (...), położonych przy ul. (...) w W.. Niedługo potem tj. w dniu 2 lutego 2000 roku na podstawie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości uzyskali prawo do nabycia własności działki ewidencyjnej nr (...) o numerze KW (...) o pow. 444 m<sup>2</sup> oraz działki ewidencyjnej nr (...) o numerze KW (...) o pow. 22469 m<sup>2</sup> w obrębie (...), położonych przy ul. (...) w W.. Na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 2 lutego 2000 roku powodowie uiszcili w całości cenę sprzedaży nieruchomości i uzyskali nieodwołalne pełnomocnictwa do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży w przyszłości /**dowody**: wypis z aktu notarialnego k. 15-18, wypis z aktu notarialnego k. 19-21, akt notarialny k. 137-139 /.

W chwili nabycia przedmiotowych nieruchomości opisane powyżej działki nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego /okoliczności bezsporne/.

Na podstawie umowy użyczenia powodowie przekazali spółce (...) Sp. j. z siedzibą w W. prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Spółka (...) Sp. j. jest spółką osobową, rodzinnie prowadzoną przez powodów, której to powodowie są współnikami / **dowody**: okoliczności bezsporne, odpis z rejestru KRS k. 68/.

W dniu 31 stycznia 2005 roku Spółka (...) wystąpiła o warunki zabudowy dla w. w. nieruchomości. W dniu 29 marca 2005 roku Spółka (...) uzyskała decyzję nr (...) o warunkach zabudowy, w oparciu o którą powodowie za pośrednictwem spółki planowali zrealizować na nieruchomościach przedsięwzięcie inwestycyjne określone decyzją. Decyzją tą dopuszczona została możliwość wybudowania budynku o wysokości zabudowy: „VII kondygnacji (25 m) z dominantą punktową XI kondygnacji w północno-zachodniej części działki wysokość dominanty-max 35 m /**dowód**: decyzja k. 22-28/.

W związku z wyżej powołaną decyzją Spółka w dniu 17 marca 2006 roku wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o pozwolenie na budowę. W dniu 22 maja 2006 roku pozwany poinformował Spółkę o wszczęciu postępowania administracyjnego. Pomiędzy stronami kilkunastokrotnie dochodziło do wymiany korespondencji, jednak do wydania decyzji pozwalającej powodom budowę ostatecznie nie doszło /**dowody**: korespondencja k. 201-209, pismo k 241-248/.

W dniu 11 stycznia 2011 roku weszła w życie uchwała Rady (...) W. nr (...) z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie miejscowego zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic (...). Zgodnie z ustaleniami tego planu:

a) działka nr (...) z obrębu (...) znajduje się:

- w części na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ozn. na rysunku planu symbolem (...),

- w niewielkiej części znajduje się w liniach rozgraniczających drogi lokalne (...),

- w niewielkiej części znajduje się w liniach rozgraniczających ul. (...),

b) działka nr (...) z obrębu (...) znajduje się:

- w części na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ozn. na rysunku planu symbolem (...),

- w niewielkiej części znajduje się w liniach rozgraniczających drogi lokalne (...),

- w niewielkiej części znajduje się w liniach rozgraniczających ul. (...).

Dla terenów (...) ustalono:

1. przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;

2. przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych, garaże wielopoziomowe;

3. zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie nie dotyczy myjni samochodowych wbudowanych w garaże podziemne zabudowy mieszkaniowej,

4. w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów przeznaczonych do terenów zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego,

5. warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

-maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej = 2,5;

-maksymalna wysokość zabudowy 25m, nie więcej niż 7 kondygnacji; ustalenie nie dotyczy istniejących budynków wyższych, dla których utrzymuje się dotychczasową wysokość;

-minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje;

-minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki budowlanej 25%; dla działek budowlanych położonych w zasięgu Systemu Przyrodniczego W. = 60%;

-maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków nie więcej niż 60 m od strony (...) ul. (...) i ulicy (...) oraz nie więcej niż 25 m od strony ulicy (...);

-linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 3.

Dla terenów (...) terenów ulic (dróg publicznych) ustalono:

1. przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa i tramwajowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2. przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, kioski;

3. zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2;

4. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- (...);

- (...)

/ **dowód:** uchwała rady (...) W. k. 29-67/.

Na dzień wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic (...):

- nieruchomość objęta księgą wieczystą KW nr (...) (dz. ew. nr (...) z obrębu (...)) stanowiła przedmiot współwłasności M. B. w udziale wynoszącym 1/5 i M. B. w udziale wynoszącym 4/5,

- nieruchomość objęta księgą wieczystą KW nr (...) (dz. ew. nr (...) z obrębu (...)) stanowiła przedmiot współwłasności D. S. w udziale wynoszącym 3/4 i M. S. w udziale wynoszącym 1/4,

- nieruchomość objęta księgą wieczystą KW nr (...) (dz. ew. nr (...) z obrębu (...)) w udziale wynoszącym 3/4 i M. S. w udziale wynoszącym 1/4,

- nieruchomość objęta księgą wieczystą KW nr (...) (dz. ew. nr (...) z obrębu (...)) stanowiła przedmiot współwłasności M. B. w udziale wynoszącym 1/5 i M. B. w udziale wynoszącym 4/5.

W dniu 24 lutego 2016 r. M. B. i M. B. dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości objętych księgami wieczystymi KW nr (...) (dz. ew. nr (...) z obrębu (...)) i KW nr (...) (działka ew. nr (...) z obrębu (...)) w ten sposób, iż obie nieruchomości nabył na wyłączną własność M. B. ze splatą na rzecz M. B. kwoty 10.037.184 zł / **dowód:** umowa zniesienia współwłasności nieruchomości k. 140-142/.

W dniu 8 marca 2016 r. M. B. sprzedał na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. m.in. nieruchomości objęte księgami wieczystymi KW nr (...) i KW nr (...) za ceny obejmujące odpowiednio kwoty 6.585.087,53 zł i 8.708.733,64 zł / **dowód:** umowa sprzedaży z 8. 3. 2016 k. 143-150/.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. powodowie M. B. i M. B. złożyli w Urzędzie (...) W. wniosek o ustalenie i zapłatę odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania S. i S. w odniesieniu do czterech nieruchomości:

- stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1476 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

- stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 444 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

- stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2469 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

- stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1952 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Wnioskodawcy, powołując się na art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 788), wskazali, że plan miejscowy „w sposób znaczący ograniczył możliwości wykorzystania ww. działek w dotychczasowy sposób poprzez znaczne ograniczenie warunków ich zabudowy, w szczególności co do wysokości dominanty na przedmiotowej, w stosunku do decyzji o warunkach zabudowy z dnia 29 marca 2005 roku nr (...)”. Wnioskodawcy podnieśli, że na podstawie powołanej decyzji byli uprawnieni do wybudowania budynku wielorodzinnego o wysokości zabudowy: „VII kondygnacji (25m) z dominantą punktową XI kond. w północno-zachodniej części działki wysokość dominanty max. 35m”. Wejście planu w życie, zdaniem wnioskodawców, ograniczyło możliwość zabudowy wymienionych nieruchomości w dotychczasowy sposób, co przełożyło się na spadek ich wartości.

/ **dowody:** wniosek k. 134-136/.

Stan faktyczny ustalony przez Sąd oparty został przede wszystkim o dowody z dokumentów zawartych w aktach niniejszej sprawy, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana.

Dowody z dokumentów - w przeważającej mierze decyzje administracyjne, odpisy aktów notarialnych korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Ponadto Sąd przeprowadził dowody z przesłuchania świadków i powodów w charakterze strony oraz dopuścił dowód z opinii biegłego. Sąd uznał, że opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości A. K. została sporządzona przez osobę posiadającą fachową wiedzę i doświadczenie. Jednak zarówno dowody z przesłuchania świadków jak i dowód z opinii biegłego Sąd uznał za nieprzydatne do merytorycznego rozstrzygnięcia.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Jako podstawę dochodzonego żądania powodowie wskazali art. 36 ust. 1 i art. 36.ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do następujących nieruchomości objętych księgami wieczystymi: (...), (...), (...), (...) położonymi przy ul. (...) w W. w rejonie skrzyżowania ulic (...).

Na wstępie należy podnieść, iż podmiotem uprawnionym do dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 1 powołanej powyżej ustawy jest wyłącznie właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, który nie może korzystać z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem na skutek uchwalenia bądź zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Roszczenie zaś z art. 36 ust. 3 wspomnianej ustawy przysługuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu na skutek uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a ten właściciel (użytkownik wieczysty) sprzedał tę nieruchomość i nie skorzystał z roszczenia z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Brzmienie powyżej powołanych przepisów uzasadnia przyjęcie, iż roszczenia z art. 36 ust. 1 i art. 36 ust. 3 przysługują wyłącznie podmiotom, które były właścicielami (użytkownikami wieczystymi) w dacie wejścia w życie uchwały rady gminy, na mocy której uchwalono bądź zmieniono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przenosząc treść powołanych przepisów na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, iż w dniu 11 stycznia 2011 roku tj. w dniu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic (...) żaden z powodów nie był właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...) (działka nr (...) z obrębem (...)) i (...) (działka nr (...) z obrębem (...)). Należy przy tym wskazać, że zawarcie przez powodów przedwstępnej umowy sprzedaży opisanych powyżej nieruchomości z dnia 2 lutego 2000 roku nie doprowadziło do nabycia przez nich prawa własności tych nieruchomości do dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a tym nie mogą oni dochodzić roszczeń z art. 36 ust. 1 i art. 36 ust. 3 u.p.z.p. odnośnie działek oznaczonych nr (...).

Odnośnie działek nr (...) (oznaczonej KW nr (...)) oraz nr 8 (oznaczonej KW nr (...)) należy wskazać, iż żaden z powodów nie był już właścicielem przedmiotowych działek w dacie wystąpienia do pozwanego (...) W. z żądaniem zapłaty odszkodowania tj. w dniu 26 kwietnia 2016 roku. Należy bowiem wskazać, iż w dniu 8 marca 2016 roku powód M. B. sprzedał na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) sp. k. z siedzibą w W. działki nr (...) z obrębem (...). Okoliczność ta potwierdza brak legitymacji czynnej powodów oraz wpływa na zasadność dochodzenia przez nich roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

Jakkolwiek roszczenia powodów oparte na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są bezzasadne wobec braku legitymacji procesowej czynnej do wszystkich działek, zaś na podstawie art. 36 ust. 3 odnośnie działki (...), należy wskazać, iż roszczenia oparte na art. 36 ust. 3 powołanej ustawy odnośnie działek (...) również nie zasługują na uwzględnienie, ale z innych przyczyn. Mając na uwadze treść art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym roszczenia z art. 36 ust. 3 powołanej ustawy należy zgłaszać w

terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Dla powodów pięcioletni termin do dochodzenia roszczeń związanych z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ulic (...) upłynął w dniu 11 stycznia 2016 roku. Do tej daty powodowie jako właściciele działek (...) nie złożyli wniosku o przyznanie im odszkodowania za spadek wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie tego planu miejscowego z uwagi na zbycie nieruchomości w dniu 8 marca 2016 roku. Wniosek taki wpłynął dopiero do pozwanego w dniu 26 kwietnia 2016 roku.

Poddając ocenie żądania zgłoszone przez powodów należy wskazać, zgodnie z linią orzecniczą judykatury, iż przesłanką dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest także tożsamość osoby właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości w dacie uchwalenia (zmiany) planu miejscowego i w dacie wystąpienia o odszkodowanie (por. wyrok SN z 23.04.2009, w sprawie IV CSK 508/08, wyrok SN z 20.09.2015 w sprawie II CSK 653/14). Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że o takiej tożsamości nie można mówić w stosunku do którejkolwiek z nieruchomości objętych żądaniem pozwu.

Wobec stwierdzenia braku legitymacji powodów jednocześnie w przypadku roszczenia dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1, jak i na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazać należy, że przeprowadzone w sprawie dowody z przesłuchania świadków oraz dowodu z opinii biegłego nie miały dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotnego znaczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. ustalając, że powodowie jako przegrywający proces, w całości ponoszą solidarnie koszty procesu i na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt II wyroku).