

**sygn. akt: II C 889/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie: Przewodniczący SSO Marcin Polakowski

Protokolant sekr. sąd. Przemysław Mazur

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2018 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Miastu Stołecznemu W.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Stołecznego W. na rzecz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 743.780,00 (siedemset czterdzieści trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. ustala, iż powód wygrał sprawę w 90 % i winien ponieść 10 % kosztów procesu oraz kosztów sądowych, natomiast pozwany wygrał sprawę w 10 % i winien ponieść 90 % kosztów procesu oraz kosztów sądowych, zaś szczegółowe wyliczenie tychże kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. pozwem z 22 stycznia 2014 r. złożonym w Sądzie Rejonowym dla W. – Śródmieścia w Warszawie wniosła o zasądzenie od miasta stołecznego W. kwoty 50.000 zł z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...), dla której urządzona jest nr (...). Decyzją nr (...) z 28 września 2010 r. (...) W. za pośrednictwem Prezydenta m. st. W. ustaliło warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr (...) w postaci zabudowy wielorodzinnej. Uchwałą z 9 listopada 2011 r. (...) W. przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla działki nr (...) przewiduje zabudowę jednorodzinną. Tym samym w ocenie powoda nastąpiło znaczne ograniczenie możliwości inwestowania i wartość wskazanej nieruchomości drastycznie się obniżyła o kwotę 3.709,00 zł, która została ustalona w drodze operatu szacunkowego. Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za szkodę rzeczywistą, którą powódka poniosła wskutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (k. 1-4 pozwu).

W odpowiedzi na pozew m. st. W. wniosł o odrzucenie pozwu, oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut powagi rzeczy osądzonej, gdyż sprawa między stronami została już osądzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wyrokiem z 19 grudnia 2012 r. (sygn. akt VI C 1015/12) oraz Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 26 sierpnia 2013 r. (sygn. akt V Ca 1039/13). W ocenie pozwanego w sprawie

nie pojawił się nowe okoliczności faktyczne, ani też nie zaszła zmiana okoliczności faktycznych, która uzasadniałaby ponowne rozpatrzenie tej samej sprawy w nowym procesie.

Zdaniem pozwanego powództwo jest niezasadne co do zasady i co do wysokości. Wskazał, że faktyczne korzystanie z nieruchomości nie zmieniło się w żaden sposób w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka zyskała na wartości wobec wprowadzenia ładu przestrzennego oraz jasnych reguł inwestowania (k. 84-91 odpowiedź na pozew).

Postanowieniem z 17 kwietnia 2014 r. Sąd odrzucił pozew (k. 97 postanowienie).

Sąd Okręgowy w Warszawie 10 września 2014 r. na skutek zażalenia powoda uchylił zaskarżone postanowienie (k. 123-125 postanowienie).

Pismem z 22 czerwca 2016 r. powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że zamiast dochodzonej kwoty 50.000,00 zł z odsetkami wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 821.730,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 15 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty (k. 365 rozszerzenie powództwa).

W piśmie z 7 października 2015 r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia co do całości roszczenia powoda (k. 231-233).

Postanowieniem z 10 października 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi tutejszemu (k. 384 postanowienie).

Postanowieniem z 23 maja 2017 r. Sąd Okręgowy odrzucił pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 stycznia 2011 r. z uwagi na prawomocne rozpoznanie żądania powoda (k. 445 postanowienie).

Postanowienie to uprawomocniło się wobec oddalenia zażalenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) w dzielnicy B., stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzi się księgę wieczystą o nr (...) jest od 30 grudnia 1999 roku Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. (k. 8-15 odpis z KRS, k. 16-23 księga wieczysta nr (...)).

Decyzją nr (...) z 28 września 2010 r. Prezydent miasta stołecznego W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie niskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z podziemnym parkingiem, ciągów pieszo-jezdnymi obsługujących inwestycję wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr (...), (...), (...) obręb (...), przy ul. (...), na terenie Dzielnicy B. w W. (k. 24-31 decyzja).

(...) W. 9 listopada 2010 r. podjęła uchwałę nr (...) na mocy której zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) cz. I. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dz. ew. nr (...) obręb (...) została oznaczona symbolem (...) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej (k. 38-44 wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Ustanowienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało, że korzystanie z przedmiotowej działki w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Ograniczenie polegało to na zmianie funkcji terenu z budownictwa wielorodzinnego na budownictwo jednorodzinne, zmianie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 45% do 60% oraz ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6 %. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego i związania z tym zmiana sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu spowodowała obniżenie wartości działki nr (...) w następującej wysokości: na dzień 15

stycznia 2011 r. o 793 780,00 zł, tj. o 142 zł/m<sup>2</sup> oraz na dzień 10 stycznia 2016 r. o 812.730,00 zł, tj. o 147 zł/m<sup>2</sup> (k. 245-306 opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości).

Od daty sporządzenia powyższej opinii, czyli od 10 lutego 2016 r. nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników (k. 497-510 opinia uzupełniająca).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów dołączonych do akt. Sąd uznał przedstawione dokumenty za wiarygodny materiał dowodowy. Strony nie kwestionowały ich autentyczności ani prawdziwości, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Najistotniejszym dowodem w sprawie był dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. S. W ocenie Sądu, opinia została sporządzona przez biegłego w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonujący, w oparciu o specjalistyczną wiedzę i doświadczenie zawodowe biegłego. Sposób badań reprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Sąd przyjął opinię za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie.

Sąd przeprowadził w sprawie dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania prezesa powodowej Spółdzielni M. Ł.. Zeznania świadków E. F., M. M., A. U., L. C. oraz M. Ł. Sąd generalnie uznał za wiarygodne, chociaż nie wniosły one do sprawy istotnych informacji. Świadkowie oraz M. Ł. potwierdzili w zasadzie jedynie okoliczności wynikające z przedstawionych w toku postępowania dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki jako zgłoszony po terminie. Sąd zobowiązał pełnomocników stron do składania wniosków dowodowych już w zarządzeniu z 17 marca 2014 r. (k. 69). Następnie, po przekazaniu sprawy do Sądu Okręgowego, Sąd wezwał pełnomocnika pozwanego do złożenia w terminie dwóch tygodni pisma przygotowawczego zawierającego m.in. wnioski dowodowe, zatem wniosek zgłoszony niemal dwa lata później należy uznać za zgłoszony po terminie (k. 402). Ponadto kwestia przeznaczenia nieruchomości zgodnie z aktualną sytuacją planistyczną jest przede wszystkim ustalana poprzez wykładnię aktu prawa miejscowego w postaci uchwały Rady m. st. W.z 9 listopada 2010 r. o nr (...) i zestawienie jej z uprzednią decyzją o ustaleniu warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, co w realiach niniejszej sprawy nie wymaga wiadomości specjalnych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie powoda dochodzone w niniejszym postępowaniu częściowo było objęte postępowaniem toczącym się pod sygn. akt IV C 1015/12 rozpoznawanej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, gdyż przedmiot roszczenia oraz jego podstawa były identyczne. Powód nie dochodził jednak całej należnej pozwem kwoty przysługującego mu odszkodowania, zatem w pozostałej części nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

W odniesieniu do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia Sąd podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 10 stycznia 2017 r. (V CSK 222/16), zgodnie z którym termin określony w art. 37 ust. 3 u.p.z.p. jest terminem prawa materialnego – terminem zawitym do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. właściwej gminie w celu zachowania prawa dochodzenia roszczenia przed sądem powszechnym. Istotne jest wskazanie przez ustawodawcę, że termin ten został zakreślony do zgłoszenia roszczenia, a nie do dochodzenia roszczenia. Termin ten należy do unormowań administracyjnoprawnych, ustawa wiąże go wyłącznie ze zgłoszeniem roszczeń gminie i wyczerpuje się on w postępowaniu administracyjnym w chwili zgłoszenia roszczenia, które ma charakter czynności jednorazowej w odniesieniu do danego roszczenia. Zgłoszenie roszczenia obowiązkanemu do jego zaspokojenia stanowi oświadczenie woli, które musi do niego dojść przed upływem terminu w taki sposób, by mógł się z nim zapoznać (art. 61 k.c.), a więc gdy zostało ono zamieszczone w pozwie lub innym piśmie, konieczne jest doręczenie obowiązkanemu przed tym terminem. Roszczenie to przedawnia się w ogólnym terminie dziesięciu lat, o którym mowa w art. 118 k.c., zaś początek biegu przedawnienia biegnie od daty

wejścia w życie nowego planu miejscowego, albo jego zmiany, tj. od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodując obniżenie wartości nieruchomości. Jeżeli zatem roszczenie zostało zgłoszone gminie przed upływem terminu określonego w tym przepisie, a pozew został wniesiony po jego upływie, roszczenie nie wygasa i może być dochodzone zarówno w zakresie wartościowym żądań zgłoszonych, jak i żądań wartościowo nieujawnionych, jeżeli twierdzenia faktyczne obejmują istotne elementy usprawiedliwiające roszczenie. Ponadto charakter zgłoszenia, którego istotą jest wniosek o wszczęcie postępowania, w toku którego będzie dopiero ustalana wysokość odszkodowania na podstawie opinii rzeczoznawców majątkowych może stać na przeszkodzie precyzyjnemu określeniu wysokości żądania.

Powód pismem z 21 grudnia 2013 r. (k. 66) zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o zapłatę kwoty 3.659.000 zł. Termin na zgłoszenie roszczenia, o którym mowa w art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej także u.p.z.p), został zatem zachowany. Dochodzenie roszczenia przez sądem powszechnym po tym terminie nie oznacza, że ono wygasło. Takie roszczenie mogłoby ulec jedynie przedawnieniu na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło, skoro pozew został wniesiony przed upływem dziesięcioletniego terminu z art. 118 k.c.

Podstawą roszczenia powoda jest art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący, 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.

W ocenie Sądu, powód spełnił wszystkie przesłanki zawarte w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest wykazał, że uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i że w związku z jego uchwaleniem wartość nieruchomości należącej do Spółdzielni uległa obniżeniu.

W uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość została przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Celem nabycia przedmiotowej działki było wzniesienie na niej zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej w formie budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych, bowiem z uprzednio wydaną decyzją o warunkach zabudowy można było zrealizować inwestycję polegającą na budowie tego rodzaju obiektu.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia z decyzji o warunkach zabudowy wygasły, gdyż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tylko w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej sprawie nastąpił niewątpliwy spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 9 listopada 2011 r., co wynika z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, stanowiącej zasadniczy dowód.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2018 roku w zakresie określenia wysokości odszkodowania. Wprowadzająca je ustawa z 1 lipca 2017 roku Prawo wodne nie zawiera w tym zakresie żadnych przepisów przejściowych. Stąd też i przy przyjęciu zasady z art. 3 k.c. wobec powodowej spółdzielni należy stosować dotychczasowe brzmienie powołanego przepisu. Odmienne zapatrywanie godziłoby w zasadę pewności prawa i naruszałoby wzorzec państwa prawnego, chroniącego prawa słusznie nabyte, wynikający z art. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Szkoda powoda powstała wszak z chwilą uchwalenia prawa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jej wysokość należy ujmować zgodnie z ówczesną, nieograniczoną ustawowo definicją. Dlatego też Sąd z urzędu nie znalazł podstaw do tego rodzaju korekty dochodzonej kwoty i przeprowadzania dowodów w tym kierunku.

Wysokość odszkodowania Sąd ustalił na dzień 15 stycznia 2011 r., czyli wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wtedy bowiem, a nie później, zaistniała szkoda. Kwotę 793.780,00 zł należało pomniejszyć o 50.000 zł w związku rozstrzygnięciem w tym zakresie, choć negatywnym, Sądu Rejonowego dla

Warszawy – Śródmieście w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI C 1015/12 i prawomocnym odrzuceniem pozwu w tym zakresie. Tym samym do zasądzenia pozostała kwota 743.780,00 zł.

Od zasądzonej na rzecz powoda kwoty Sąd zasądził również odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem rozszerzenia pozwu, tj. od 15 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty. Zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p., w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830), wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. zaś przy pozwie złożyła pismo z 4 grudnia 2013 roku – wezwanie do spełnienia przedmiotowego świadczenia mające charakter powyższego wniosku i wynikający z niego fakt uczyniła elementem stanu faktycznego. Brak jest przy tym dowodu doręczenia tego pisma adresatowi, choć wykazany jest fakt jego nadania. W konwencji Sąd założył, iż pozwany otrzymał to wezwanie najpóźniej po 7 dniach, a więc 11 grudnia 2013 roku. Biorąc zaś pod uwagę powołany wyżej 6 miesięczny termin – opóźnienie pozwanego rozpoczęło się 12 czerwca 2014 r.

Wobec częściowego uwzględnienia powództwa w stosunku 9:1, Sąd na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. przyjął taki podział odpowiedzialności za koszty procesu – polecają ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...)