

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty Anita Grześkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 01 czerwca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. P. (1)

przeciwko Gminie T.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 692 742 zł ( sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 09 października 2013 r. do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Kosztami procesu obciąża powódkę i w związku z tym:
  - a) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
  - b) nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa ( Sąd Okręgowy w Poznaniu ) kwotę 3765, 59 zł tytułem części wynagrodzenia biegłych.

/-/SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 24 października 2013 roku **powódka J. P. (1) (pismem z dnia 9 stycznia 2014 roku sprostowano dane personalne powódki z J. P. (2) na J. P. (1))** wniosła na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zasądzenie od pozwanej Gminy T. na swoją rzecz kwoty 14.779.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości 14.417 zł.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...) o pow. 10.528 m<sup>(2)</sup>, obręb P., ark mapy 15, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), którą nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 27 marca 2007 roku przed notariuszem A. R.. A nr (...). Następnie powódka wskazała, że w dniu 23 marca 2010 roku Rada Gminy T. podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w P., w rejonie ul. (...), między innymi dla działki nr (...) i w uchwale tej oznaczono teren tej działki symbolem 2Zl – lasy. Powódka w dacie wejścia w życie uchwały, tj. w dniu 31 lipca 2010 roku była właścicielem tej działki. Dalej, powódka podała, że do czasu wejścia w życie wyżej wymienionej uchwały Rada Gminy T. dla działki (...) nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego oraz wyjaśniła, że działka ta była wykorzystywana na cele działalności gospodarczej

– sprzedaż części samochodowych. W dniu 30 czerwca 2008 roku powódka zawarła ze swoim ojcem A. P. umowę użyczenia tej działki. W dalszej kolejności powódka wskazała, że na przedmiotowej nieruchomości planowała wznieść budynek handlowo – wystawienniczo – magazynowy i w tym celu A. P. złożył w dniu 20 kwietnia 2009 roku do wójta pozwanej wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Decyzją z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie (...) -81/09 wójt pozwanej odmówił ustalenia warunków zabudowy. Następnie wskutek odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzją z dnia 21 września 2009 roku w sprawie SKO-GP- (...) uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W. pozwanej decyzją z dnia 23 listopada 2009 roku w sprawie (...) -81/09 ponownie odmówił ustalenia warunków zabudowy dla działki nr (...). Następnie na skutek odwołania od tej decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzją z dnia 22 lutego 2010 roku w sprawie SKO-GP- (...) uchyliło zaskarżoną decyzję i ustaliło warunki zabudowy dla działki (...) dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – wystawienniczo – magazynowego wraz z parkingiem. Prokurator Okręgowy P. zaskarżył tę decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P., który wyrokiem z dnia 2 lutego 2011 roku w sprawie (...) SA (...) uchylił zaskarżoną decyzję i poprzedzając ją decyzje wójta pozwanej, wskazując że została wydana z naruszeniem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie ustalono właściwie obszaru analizowanego na mapie, nadto nie uzgodniono decyzji z zarządcą drogi. Od wyroku tego A. P. wniósł skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 20 listopada 2010 roku w sprawie II OSK (...) oddalił jego skargę. Jednocześnie powódka podała, że z uzasadnienia NSA wynika, że co do zasady przed wejściem w życie planu działka (...) mogła zostać zagospodarowana na budowę obiektu handlowo – wystawienniczo – magazynowego, natomiast po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 31 lipca 2010 roku nie było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy na cel wnioskowany przez powódkę. Dalej, powódka wskazała, że pismem z dnia 8 kwietnia 2013 roku wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w wysokości 17.684.160 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W odpowiedzi na wezwanie pozwana pismem z dnia 11 maja 2013 roku odmówiła zapłaty odszkodowania, powołując się na treść art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. tym że uchwalenie planu nie spowodowało ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy, gdyż plan nie ustala innego tymczasowego sposobu zagospodarowania działki oraz podniosła, że w jej ocenie targowisko na działce powódki jest nielegalne. Z takim stanowiskiem pozwanej, powódka nie zgadza się. Wobec stanowiska pozwanej, powódka zleciła rzeczoznawcy majątkowemu wycenę wartości nieruchomości przed wejściem w życie planu i po jego wejściu, celem ustalenia czy w związku z wejściem w życie planu poniosła szkodę majątkową. Rzeczoznawcy majątkowi W. W. (1) i E. W. sporządzili operat szacunkowy z dnia 30 września 2013 roku, w którym ustalono, że przed dniem wejścia w życie planu nieruchomość przedstawiała wartość 14.941.000 zł, a po jego wejściu 162.000 zł, tym samym szkoda powódki polega na obniżeniu wartości nieruchomości i wynosi 14.799.000 zł.

**W odpowiedzi na pozew** z dnia 19 grudnia 2013 r. **pozwana Gmina T.** wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana w pierwszej kolejności wskazała, że w księdze wieczystej KW nr (...) jako właściciel jest ujawniona J. P. (1), a nie J. P. (2), wobec czego pozwana wniosła o odrzucenie pozwu, gdyż J. P. (2) nie ma zdolności procesowej. Dalej, pozwana wskazała, że działka (...) o pow. 10528 m<sup>(2)</sup> położona w P., powstała w wyniku podziału działki (...). Z decyzji zatwierdzającej podział działki (...) wynika natomiast, że zgodnie z obowiązującym planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy T. Nr(...) z dnia 8 grudnia 1992 roku została ona przeznaczona na zieleń izolacyjną. Pozwana wyjaśniła również, że działka (...) została nabyta przez A. P. w trybie art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, na mocy umowy zamiany sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 26 października 2001 roku, rep. A nr (...). Gmina T. nabyła na podstawie tej umowy na własność działkę (...) położoną w W. na urządzenie drogi publicznej. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że działka (...) w chwili nabycia przez A. P. była w części porośnięta zakrzewieniami i przeznaczona na zieleń izolacyjną, tym samym zarówno A. P., a następnie J. P. (1) znali przeznaczenie działki. Pozwana podała również, że zainteresowanie A. P. nabyciem działki (...) w P. podyktowane było usytuowaniem jego hotelu na sąsiedniej działce, gdyż działka ta miała stanowić barierę akustyczną pomiędzy Torem P., a motelem (...). W dalszej kolejności pozwana podała, że do końca 2003 roku obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego

Gminy T., zatwierdzony uchwałą Rady Gminy nr(...)z dnia 8 grudnia 1992 roku. Od 1 stycznia 2004 roku dla działki tej nie było obowiązującego planu miejscowego. W Gminie T. obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nr(...)z dnia 7 grudnia 1999 roku, które weszło w życie w okresie obowiązywania wskazanego planu ogólnego z dnia 8 grudnia 1992 roku. Studium to stanowiło bardzo uogólnione wytyczne dla zagospodarowania przestrzennego, wskazując dominujące funkcje na większych obszarach. Studium nie rozróżniało terenów przeznaczonych na cele publiczne, terenów pod parki czy obszary zieleni izolacyjnej, znajdujące się w otoczeniu innych funkcji. Z uwagi na nowe zadania przypisane studium w ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwana obowiązana była uszczegółowić uchwałą z dnia 7 grudnia 1999 roku. Na podstawie uchwały Nr (...)z dnia 19 sierpnia 2003 roku przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T.. Uchwałą nr (...) z dnia 29 listopada 2005 roku Rada Gminy T. zatwierdziła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T.. Zgodnie z postanowieniami studium, działka nr (...) została przeznaczona pod zieleni izolacyjną. Pozwana zaznaczyła przy tym, że powódka nie wносиła żadnych uwag czy wniosków do studium. Dopiero po uchwaleniu studium (...) wniósł o zmianę przedmiotowej uchwały w ten sposób, by działkę (...) przeznaczyć w studium na usługi. Rada Gminy T. odmówiła zmiany studium. Pozwana wskazała również, że zanim doszło do uchwalenia nowego studium, decyzją nr SR.III-4. (...) -6/04 z dnia 30 czerwca 2004 roku Wojewoda (...) zezwolił na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na działce (...) na użytek rolny, a wydanie tej decyzji zostało poprzedzone samowolnym wycięciem drzew i krzewów rosnących na tej działce przez A. P.. Następnie na wniosek A. P., Starosta (...) decyzją nr (...) z dnia 20 września 2004 roku wprowadził zmianę w klasyfikacji gruntów oraz w operacie ewidencji gruntów i budynków działki (...) w P., klasyfikując dotychczasowe grunty leśne i pastwiska, na rolę klasy VI i pastwisko. A. P. w żadnym razie nie wykorzystał działki (...) zgodnie ze wskazanymi decyzjami, dlatego decyzja nr (...) z dnia 5 listopada 2005 roku. W. Gminy T. nakazał A. P. przywrócić poprzedni sposób użytkowania. Uchwałą Rady Gminy nr (...) z dnia 23 marca 2010 roku został zatwierdzony plan miejscowy dla terenów w P. w rejonie ulic (...) i rzemieślniczej. A. P. wniósł skargę na przedmiotowy plan, która wyrokiem WSA z dnia 19 stycznia 2010 roku, sygn. akt (...) została oddalona. Również skarga kasacyjna została oddalona przez Naczelnego Sąd Administracyjny. Pozwana wyraźnie podkreśliła, że dla działki (...) nigdy nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Z tego względu jak i w związku z tym, że istniejące na działce (...) targowisko powstało bez decyzji lokalizacyjnej, a decyzją z dnia 5 listopada 2005 roku zobowiązano właściciela działki do przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania terenu, w ocenie pozwanej, stanowisko powódki, że poniosła szkodę, polegającą na obniżeniu wartości jej nieruchomości, która pozostawałaby w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości jest chybione. Pozwana wskazała również, że wycena nieruchomości przedłożona przez powódkę nie ma żadnego znaczenia dla sprawy, a ponadto jest nieprawdziwa, chociażby z tego powodu, że wskazano, iż na dzień 19 września 2013 roku grunt był niezabudowany, tymczasem ze zdjęć wynika, że był całkowicie zabudowany. Co więcej, wskazano w niej, że przed uchwaleniem planu miejscowego w dniu 23 marca 2010 roku nie obowiązywał plan miejscowy, a w dniu 22 lutego 2010 roku SKO wydało decyzję ustalającą warunki zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku handlowo – wystawienniczo – magazynowego, co również jest nierzetelne. Pozwana podniosła również, że rzeczoznawca majątkowy nie był uprawniony do określenia wartości rynkowej działki (...) przyjmując jej faktyczny sposób wykorzystania, skoro obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T., zatwierdzone uchwałą z dnia 29 listopada 2005r. jednoznacznie określa sposób przeznaczenia tej działki pod zieleni izolacyjną, dlatego określona przez niego wartość rynkowa na kwotę 14.941.000 zł jest nieprawidłowa. Zdaniem pozwanej, wartość rynkowa nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego jest taka sama jak po jego uchwaleniu. Pozwana podała też, że pismem z dnia 25 marca 2013 roku nr (...)0330.21.2013 W. Gminy wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zbadanie zgodności zagospodarowania terenu na działce (...) z założeniami obowiązującego miejscowego planu z dnia 23 marca 2010 roku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w piśmie z dnia 25 czerwca 2013 roku powiadomił pozwaną, że właściciel nieruchomości nie podejmuje korespondencji.

Do zakończenia procesu strony nie zmieniły swoich stanowisk.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. P. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obejmującej działkę numer (...) o obszarze 1.05,28 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powódka nabyła przedmiotową nieruchomość w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. A. w dniu 27 marca 2006 roku w Poznaniu, R.. A numer (...).

Wcześniej właścicielem nieruchomości był A. P., który nabył ją w trybie art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami na podstawie umowy zamiany sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. S. w dniu 26 października 2001 roku, R.. A numer (...) od Gminy T..

W dniu 30 czerwca 2008 roku pomiędzy J. P. (1), a A. P. została zawarta umowa użyczenia, której przedmiotem była nieruchomość objęta niniejszym pozwem.

**Dowód:** akt notarialny zawierający umowę sprzedaży z dnia 27 marca 2006 roku w P., R.. A numer (...) (k. 591-595); akt notarialny zawierający umowę zamiany z dnia 26 października 2001 roku, R.. A numer (...) (k. 250-262); umowa użyczenia z dnia 30 czerwca 2008 roku (k. 86);

Decyzją z dnia 31 sierpnia 2001 roku W. Gminy T. zatwierdził z urzędu projekt podziału nieruchomości, położonej w obrębie P., gmina T., obejmującej działkę nr (...) o pow. 74 241 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), będącej wówczas własnością Gminy T..

Z kolei decyzją z dnia 5 marca 2003 roku W. Gminy T. zatwierdził projekt podziału nieruchomości, obejmujących działki nr (...), wskazując, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy T. zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy T. nr (...) z dnia 08-12-92, opubl. W Dz. U. Woj. P.. Nr 1/93, poz. 5 projektowane działki mają następujące przeznaczenie: 1/54, 1/55, 1/56 – zieleń izolacyjna oraz 1/51, 1/52, 1/53 – teren oznaczony symbolem 86 UT/UG – istniejący motel z gastronomią z możliwością dalszej rozbudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Wyżej wymieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązywał do końca 2003 roku. Od 1 stycznia 2004 roku dla przedmiotowej działki nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W Gminie T. obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nr (...) z dnia 7 grudnia 1999 roku. W związku z nowymi zadaniami przypisanymi studium w ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały Nr (...) z dnia 19 sierpnia 2003 roku przystąpiono do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T.. Uchwałą nr (...) z dnia 29 listopada 2005 roku Rada Gminy T. zatwierdziła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T.. W § 120 studium zalecono bezwzględnie podejmować działania na rzecz zwiększenia lesistości gminy poprzez sukcesywne zalesienie gleb klas VI, VIz, V, a szczególnie terenów wskazanych na rysunku studium na cele zalesień.

Działka nr (...) została przeznaczona w studium pod zieleń izolacyjną.

Zanim doszło do uchwalenia studium, decyzją nr SR.III-4.611-6/04 z dnia 30 czerwca 2004 roku Wojewoda (...) zezwolił na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na działce (...) na użytek rolny. Z kolei decyzja nr (...) z dnia 20 września 2004 roku Starosta (...) na wniosek A. P. wprowadził zmianę w klasyfikacji gruntów oraz w operacie ewidencji gruntów i budynków działki (...) w P., klasyfikując dotychczasowe grunty leśne i pastwiska, na role klasy VI i pastwisko.

**Dowód:** decyzja W. Gminy T. z dnia 31 sierpnia 2001 roku (k. 263); decyzja W. Gminy T. z dnia 5 marca 2003 roku (k. 265); studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nr (...) z dnia 7 grudnia 1999 roku (k. 229-250); uchwała nr (...) Rady Gminy T. z dnia 19 sierpnia 2003 roku (k. 220-221); studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T., stanowiące załącznik nr 1 do uchwały nr (...) Rady Gminy T. z dnia 29 listopada 2005 roku (k. 186-218); dokumentacja kartograficzna, stanowiąca załącznik nr 2 uchwały nr (...) Rady Gminy T. z dnia 29 listopada 2005 roku (k. 219); decyzja Wojewody

(...) nr SR.III-4.611-6/04 z dnia 30 czerwca 2004 roku (k. 169); decyzja Starosty (...) nr (...) z dnia 20 września 2004 roku (k. 166-167); dokumentacja kartograficzna (k. 251-252); dokumentacja fotograficzna (k. 129-130 i k. 394-396);

Przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana była na cele działalności gospodarczej – prowadzenie giełdy/targowiska części samochodowych.

Pismem z dnia 24 maja 2005 roku A. P., ówczesny właściciel przedmiotowej nieruchomości, wystąpił do Urzędu Gminy T. o przekwalifikowanie działki (...) z gruntu rolnego na grunt przeznaczony pod aktywizację gospodarczą, tj. handel częściami samochodowymi, samochodami i innymi artykułami w obrocie wtórnym. Pozwana odmówiła przekwalifikowania działki nr (...).

Decyzją z dnia 5 listopada 2005 roku nakazano A. P. przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania terenu jako użytku rolnego, wskazując w uzasadnieniu, że teren nie jest użytkowany zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 30 czerwca 2004 roku, gdyż została na nim urządzona giełda części samochodowych.

**Dowód:** lista kontrahentów (k. 144-150); pismo A. P. z dnia 24 maja 2005 roku wraz z wypisem z rejestru gruntów (k. 162 i 164); pismo pozwanej z dnia 24 czerwca 2005 roku (k. 167); decyzja W. Gminy T. z dnia 5 listopada 2005 roku (k. 165);

Pismem z dnia 4 stycznia 2006 roku A. P. za pośrednictwem swojego pełnomocnika złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. skargę na uchwałę Rady Gminy T. nr (...) z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T., w której wniósł o uchylenie uchwały w części dotyczącej planowanego przeznaczenia działki oznaczonej numerem (...).

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2006 roku Wojewódzki Sad Administracyjny w P. odrzucił skargę A. P., gdyż nie został wyczerpany tryb przewidziany w art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, polegający na wezwaniu Rady Gminy do usunięcia naruszenia prawa.

Ponowna skarga A. P. na uchwałę Rady Gminy T. nr (...) z dnia 29 listopada 2005 roku została oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 6 czerwca 2007 roku, sygn. akt II(...), w którym stwierdzono, że Rada Gminy nie nadużyła ustawowego uprawnienia do kształtowania polityki przestrzennej na swoim terenie przez nieuwzględnienie w studium wniosku A. P. o nadanie charakteru usługowego działce (...).

**Dowód:** skarga A. P. z dnia 4 stycznia 2006 roku (k. 178-181); postanowienie WSA w Poznaniu z dnia 21 lipca 2006 roku, sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem (k. 173-175); wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 czerwca 2007 roku, sygn. akt (...) (k. 171);

W dniu 10 sierpnia 2006 roku A. P. złożył wniosek o zmianę uchwały Rady Gminy T. nr (...) z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. w ten sposób, by działkę nr (...), stanowiącą wówczas jego własność przeznaczyć w Studium na usługi, wskazując, że dotychczas działka była wykorzystywana na te cele.

**Dowód:** wniosek z dnia 10 sierpnia 2006 roku o zmianę uchwały Rady Gminy T. nr (...) z dnia 29 listopada 2005 roku (k. 183-184);

W dniu 20 kwietnia 2009 roku A. P. złożył wniosek do W. pozwanej o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Decyzja z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie (...) -81/09 W. pozwanej odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-wystawienniczo-magazynowego. Następnie A. P. odwołał się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., które decyzją z dnia 21 września 2009 roku, Nr SKO-GP- (...) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I instancji, wskazując m. in. na braki analizy urbanistycznej i decyzji w zakresie właściwych załączników graficznych na wyrzysie mapy.

W dniu 23 listopada 2009 roku W. Gminy T. ponownie wydał decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla wspomnianej powyżej inwestycji, podtrzymując że wnioskowana zabudowa nie spełnia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na skutek odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzja z dnia 22 lutego 2010 roku uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i ustaliło warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – wystawienniczo - magazynowego, przewidzianej do realizacji na działce nr (...).

Prokurator Okręgowy P. zaskarżył powyższą decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P., który wyrokiem z dnia 2 lutego 2011 roku, sygn. akt (...) uchylił zaskarżoną decyzję jak i poprzedzającą ją decyzję W. pozwanej, orzekając jednocześnie, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu. W uzasadnieniu wyroku WSA w Poznaniu wskazał, że decyzja SKO została wydana z naruszeniem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie ustalono właściwie analizowanego obszaru na mapie oraz nie uzgodniono decyzji z zarządcą drogi.

Od powyższego wyroku A. P. wniósł skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 20 listopada 2010 roku w sprawie(...) oddalił jego skargę, podzielając stanowisko WSA w Poznaniu.

**Dowód:** decyzja z dnia 26 sierpnia 2009 roku o odmowie ustalenia warunków zabudowy (k. 40); decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 21 września 2009 roku, Nr SKO-GP- (...) wraz z uzasadnieniem (k. 26-26 akt (...)); decyzja W. Gminy T. z dnia 23 listopada 2009 roku (k. 48 akt (...)); decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 22 lutego 2010 roku, SKO-GP- (...) wraz z uzasadnieniem (k. 40-44); wyrok Sądu Administracyjnego w P. z dnia 2 lutego 2011 roku, sygn. akt (...) (k. 33-39); wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 listopada 2012 roku, sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem (k. 24-32);

W dniu 23 marca 2010 roku Rada Gminy T. podjęła uchwałę nr(...) w przedmiocie zatwierdzenia planu miejscowego dla terenów w P., w rejonie ul. (...), między innymi dla działki nr (...) i w uchwale tej oznaczono teren tej działki symbolem 2Zl – lasy.

W dniu 6 lipca 2010 roku A. P. przy udziale J. P. (1) wniósł skargę na powyższą uchwałę, zarzucając jej zmianę przeznaczenia terenu w obrębie działki nr (...) wbrew dotychczasowemu przeznaczeniu terenu oraz niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy T..

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2012 roku, sygn. akt IV SA/Po 794/11 Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. oddalił skargę. Następnie A. P. złożył skargę kasacyjną, która wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2012 roku, sygn. akt(...) została oddalona.

**Dowód:** uchwała nr(...) Rady Gminy T. z dnia 23 marca 2010 roku (k. 15-17); skarga z dnia 6 lipca 2010 roku (k. 151-160); wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2012 roku, sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem (k. 131-143);

Decyzją z dnia 10 stycznia 2013 roku W. Gminy T. odmówił wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi gminnej, ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) na działkę nr (...) w miejscowości P., zgodnie z przedłożonym projektem budowy i przebudowy zjazdu do projektowanego marketu handlowego z parkingiem. Od powyższej decyzji A. P. złożył odwołanie, na skutek którego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzją z dnia 6 marca 2013 roku utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy.

Dowód: decyzja W. Gminy T. z dnia 10 stycznia 2013 roku (k. 296-301); decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 6 marca 2013 roku wraz z uzasadnieniem (k. 302-312);

Dnia 22 marca 2013 roku Wojewoda (...) uchylił decyzję Starosty (...) z dnia 23 lipca 2010 roku i orzekł o odmowie wydania pozwolenia na budowę budynku handlowego – kategoria XVII, parkingu – kategoria XXII, tymczasowego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne o pojemności 10.0 m<sup>3</sup>, zbiornika na wody opadowe i zbiornik p.poż

na terenie położonym w P., gmina T., przy ul. (...) o nr ewid. gruntów 1/54. Powyższa decyzja została zaskarżona do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w P., który wyrokiem z dnia 19 września 2013 roku, sygn. akt (...) oddalił skargę.

Dowód: decyzja Wojewody (...) z dnia 22 marca 2013 roku, IR.IV-9. (...) -197/10 (k. 278-285); skarga na decyzje Wojewody (...) z dnia 22 marca 2013 roku, IR.IV-9. (...) -197/10 (k. 282-292); wyrok WSA z dnia 19 września 2013 roku, sygn. akt (...) (akta IR-IV.9. (...) -197/10);

W związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka pismem z dnia 8 kwietnia 2013 roku na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w wysokości 17.684.160 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości.

W odpowiedzi na wezwanie pozwana pismem z dnia 11 maja 2013 roku odmówiła zapłaty odszkodowania, motywując to tym, że uchwalenie planu nie spowodowało ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy, gdyż plan nie ustala innego tymczasowego sposobu zagospodarowania działki, a usytuowanie targowiska na działce jest nielegalne.

**Dowód:** pismo powódki z dnia 8 kwietnia 2013 roku (k. 21); pismo pozwanej z dnia 11 maja 2013 roku (k. 22-23);

Dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo -wystawienniczego na działce (...) nie było możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 61 ust. 1 pkt 1 zarówno przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i po jego wejściu w życie.

**Dowód:** opinia biegłego z zakresu urbanistyki J. M. (k. 349-355); wyjaśnienia biegłego J. M. (adnotacja 00:06:24.614 e-protokołu z dnia 9 kwietnia 2015 r. - k. 402 - 440 akt ; )

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w obrębie P., gmina T. przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 772.860 zł. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 80.118 zł.

**Dowód:** opinia biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. (k. 618-671 akt), wyjaśnienia biegłej J. W. ( adnotacja 00:00:08.971- e-protokołu z dnia 23 lutego 2017 r. - k. 776-790 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów oraz opinii biegłych sądowych J. M. i J. W..

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne, Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd uznał również za wiarygodne dokumenty załączone do akt w postaci akt sprawy(...) oraz akt sprawy (...) (...) (...), gdyż nie były one kwestionowane przez żadną ze stron. Niemniej jednak nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd uznał za przydatną dla rozpoznania niniejszej sprawy **opinię biegłego sądowego z dziedziny architektury i urbanistyki J. M.** . Biegły sporządził opinię na okoliczność ustalenia, czy działka nr (...) o powierzchni 10.528 m<sup>(2)</sup>

obręb P. arkusz mapy 15, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) spełniała przed dniem wejścia w życie uchwały nr (...) Rady Gminy T. z 23 marca 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w P., w rejonie ul. (...) przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 tj. z póź. zm.) oraz czy było możliwe uzyskanie przez powódkę decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo -magazynowego, zgodnie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji z 17 kwietnia 2009r., który wpłynął do pozwanego 20 kwietnia 2009r. (sygn. akt(...)).

Pismem z dnia 19 stycznia 2015 roku powódka zakwestionowała opinię biegłego, wskazując że nie odpowiada ona na zasadnicze pytanie Sądu, czy była możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych pozwem w ogóle, choć jej zdaniem można wyczytać z treści opinii, że było to możliwe. Powódka wskazała również, że biegły w swojej opinii wykracza poza granice decyzji o warunkach zabudowy odnosząc się do procedury związanej z wydaniem pozwolenia na budowę, albowiem dokonuje oceny decyzji administracyjnej, do czego nie jest powołany.

Pozwana nie kwestionowała opinii biegłego sądowego J. M..

W piśmie z dnia 5 lutego 2015 roku powódka wniosła o wezwanie biegłego na rozprawę. Jednocześnie wskazała, że biegły nie wypowiedział się czy istniała obiektywna możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budynek o parametrach innych niż zakładał to projekt budynku. Powódka zarzuciła również, że biegły w celu ustalenia możliwości wydania warunków zabudowy wyznaczył obszar analizowany na poziomie trzykrotności szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ale nie wyjaśnił: dlaczego przyjął taki, a nie inny obszar analizy i jaka byłaby dopuszczalna powierzchnia zabudowy i gabaryty budynku w ramach planowanej inwestycji. Powódka podała też, że z opinii wywnioskować można, że biegły jest przeciwnikiem wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co jej zdaniem świadczy o niezachowaniu należytej bezstronności. Dalej, powódka wskazała, że biegły powinien podać jakie parametry zabudowy były możliwe z uwzględnieniem wymogów art. 61 upzp oraz § 5 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W piśmie z dnia 17 lutego 2015 roku pozwana odnosząc się do zarzutów powódki wskazała, że biegły w pełni udzielił odpowiedzi na sformułowane w tezie dowodowej pytanie Sądu. Zdaniem pozwanej, nie do przyjęcia jest również zarzut co do bezstronności biegłego oraz pogląd powódki, że biegły w celu ustalenia możliwości warunków zabudowy wyznaczył obszar analizowany na poziomie trzykrotności szerokości frontu działki objętej wnioskiem.

Na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015 roku biegły sądowy J. M. w swoich ustnych wyjaśnieniach stwierdził, że warunki zabudowy nie muszą być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jeżeli wystąpią przesłanki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, decyzja o warunkach zabudowy może dotyczyć jedynie zagospodarowania terenu, tj. możliwości zabudowy, nie może natomiast zmieniać przeznaczenia terenu, gdyż to jest zastrzeżone tylko dla planów miejscowych. Wskazał też jednoznacznie, że nie było obiektywnej możliwości wydania żadnej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, nawet gdyby planowany budynek byłby mniejszy o połowę, chyba że byłaby to zabudowa dotycząca obsługi rolnictwa. Wyjaśnił przy tym, że decyzję o warunkach zabudowy wydaje się jedynie w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli wystąpią przesłanki z art. 61 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, w tym między innymi warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Stąd też w sytuacji, w której część działek jest jeszcze niezabudowana i nie ma planu, to dla tych działek można wydać decyzje o warunkach zabudowy, która umożliwi ich zagospodarowanie na zasadzie podobieństwa do sąsiedniej zabudowy, ale dotyczy to tylko i wyłącznie działek budowlanych i to wynika wprost z przepisów prawa. Jeśli natomiast mamy do czynienia z terenami nieurbanizowanymi, które nigdy nie stanowiły terenów budowlanych, jak w przypadku przedmiotowej działki, to nie ma możliwości wydania w odniesieniu do niej decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenie dla tego terenu jakichkolwiek form zabudowy wymagałoby sporządzenia planu miejscowego.

Dalej biegły wyjaśnił, że do analizy przyjął obszar o długości 500 metrów, który jest zgodny z przepisami i wynika z rzeczywistego sąsiedztwa, które nie jest korzystne, gdyż teren którego dotyczy analiza znajduje się poza obszarem zwartej zabudowy, która jest wyraźnie ograniczona ulicą (...). Na południe od ulicy (...) nie ma żadnej trwałej zabudowy, która mogłaby być punktem odniesienia do tej analizy, a analizowana działka jest właśnie na południe od tej ulicy. Biegły wyraźnie podkreślił, że działka nr (...) znajduje się poza obszarem urbanizacji, w związku z czym wyznaczanie dla niej sąsiedztwa w terenie po drugiej stronie ulicy (...) byłoby niewłaściwe. Biegły zaznaczył też, że potencjalnie działka mogłaby zostać zabudowana zgodnie z oczekiwaniami inwestora, ale musiałoby to zostać ustalone w planie miejscowym i być zgodne z polityką przestrzenną gminy. Tymczasem przedmiotowa nieruchomość ani w studium, ani w planie miejscowym nie była przeznaczona pod zabudowę. Nadto, biegły podał, że nawet gdyby przedmiotowa działka spełniała warunki tzw. „dobrego sąsiedztwa” to w związku z tym, że nie jest działką budowlaną to i tak nie mogłyby zostać wydane warunki zabudowy dla tej nieruchomości.

Biegły wyjaśnił również, że dotychczasowy sposób użytkowania terenu, czyli prowadzenie na nim giełdy samochodowej był nielegalny, a zarazem wskazał, że taki sposób użytkowania nie wpływa na przyszłe zagospodarowanie terenu.

W piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 roku odnosząc się do ustnego uzupełnienia opinii przez biegłego sądowego J. M. na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015r. powódka ponownie zakwestionowała opinię w części, w której biegły wywodził, że nie było dopuszczalne zgodnie z obowiązującym prawem wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności. Powódka zarzuciła biegłemu, że dokonał własnej interpretacji przepisów prawa, niezgodnej z wykładnią doktryny, orzecnictwem administracyjnym i sądownoadministracyjnym, co doprowadziło do wniosku, że na terenie nieruchomości objętej pozwem była możliwa jedynie zabudowa siedliskowa rolnicza. Zdaniem powódki, biegły błędnie uznał, że przedmiotowa działka nie jest działką budowlaną, a co za tym idzie, nie można wyznaczyć obszaru analizowanego, gdyż obszar taki wyznacza się wokół działki budowlanej, a w niniejszej sprawie takiej działki brak. Powódka podniosła również, że biegły błędnie wywodzi, że obszarem analizowanym może być jedynie część południowa ulicy (...), od strony ulicy (...), a nie północna.

W piśmie z dnia 12 maja 2015 roku pozwana wniosła o oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2014 roku, Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd uznał za przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy również **opinię biegłego sądowego z dziedziny (...)**, sporządzoną na okoliczność jaką wartość rynkową przedstawiała nieruchomość powódki działka numer (...) o pow. 10.528 m<sup>2</sup>, obręb P., arkusz mapy 15, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Star Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) przed dniem wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego 23 marca 2010 roku, a jaką wartość rynkową przedstawiała ta nieruchomość po dniu wejścia w życie planu, tj. w dniu 31 lipca 2010 roku, przy uwzględnieniu treści opinii biegłego J. M. z 12 listopada 2014 roku oraz jego ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015 roku.

W piśmie z dnia 8 listopada 2016 roku powódka wniosła o wezwanie biegłego na rozprawę celem umożliwienia zadawania mu pytań i ustnego uzupełnienia opinii. Powódka podniosła również, że w związku z tym, że opinia została sporządzona z zastrzeżeniami poczynionymi przez Sąd, to nie odzwierciedla ona rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości przed dniem wejścia w życie planu. Powódka zarzuciła również, że z opinii nie wynika, czy przyjęte do porównania nieruchomości były zbyte w drodze wolnego obrotu nieruchomościami czy też w drodze przymusu administracyjnego oraz jaki był czas ich eksploatacji przed zbyciem. Ponadto, zaznaczyła że przyjęte do porównania nieruchomości są położone w różnych dzielnicach miasta P. czy okolic oraz o skrajnie różnej wielkości wobec czego nie są nieruchomościami podobnymi.

W piśmie z dnia 9 listopada 2016 roku pozwana wniosła o odrzucenie dowodu z opinii biegłego sądowego J. W. oraz o zlecenie dokonania prawidłowej wyceny Stowarzyszeniu (...). Pozwana zarzuciła biegłemu następujące uchybienia:

- ustalenie przeznaczenia działki w okresie tzw. „luki planistyczne” na zielen izolacyjną z jednoczesnym przyjęciem faktycznego sposobu użytkowania, jako grunt bez prawa zabudowy, użytkowany bez stosownych decyzji i pozwoleń,
- przeprowadzenie przez biegłego nieprawidłowej analizy rynku nieruchomości podobnych, zlokalizowanych na terenie miasta P., zamiast na terenie gminy T.,
- błędne przyjęcie, że plan ogólny, który wygasł 31 grudnia 2003 roku nie zawierał ograniczeń w zagospodarowaniu przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji kiedy działka nr (...) przeznaczona była wyłącznie na zielen izolacyjną między zabudową mieszkalną, a działkami rzemieślniczymi, a więc bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
- błędne przyjęcie, że cecha „powierzchnia nieruchomości” nie wpływa na wartość gruntu,
- niewłaściwy dobór atrybutów waloryzujących i ich procentowych wskaźników,
- błędne ustalenie przez biegłego dla obu przeznaczeń nieruchomości znacznych rozbieżnych wartości nieruchomości, mimo iż faktyczne przeznaczenie nieruchomości w planie, który wygasł 31 grudnia 2003 roku i w miejscowym planie uchwalonym 23 marca 2010 roku jest takie samo – izolacja w postaci zieleni lub lasu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami o potencjalnych uciążliwościach.

Zdaniem pozwanej, opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. została sporządzona niezgodnie z zasadami wyceny nieruchomości, nierzetelnie i nie odzwierciedla rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę (...).

Na rozprawie w dniu 23 lutego 2017 roku biegły sądowy J. W. w swoich ustnych wyjaśnieniach wskazał, że właściwym rynkiem porównawczym dla wyceny przedmiotowej nieruchomości będą transakcje zawarte w strefach peryferyjnych miasta P.. Zdaniem biegłego, w transakcjach dotyczących terenów zielonych funkcjonują bardzo różne ceny. Biegły wyraźnie wskazał na różnicę pomiędzy terenami zielonymi, a gruntami leśnymi, podkreślając że nieruchomości o kategorii tereny zieleni izolacyjnej mają inne przeznaczenie i inne cechy użytkowe niż grunty leśne. Biegły wyjaśnił również, że nie przyjął w luce planistycznej faktycznego sposobu użytkowania, tylko odniósł się do planu obowiązującego do 2003 roku, który mówił o zieleni izolacyjnej i biegły rozważył tylko różnice pomiędzy terenami zieleni izolacyjnej, a lasami. Podkreślił, że zielen izolacyjna, choć nie ma zabudowy, ma cechy użytkowe, albowiem tereny te są traktowane jako przyległe tereny rekreacyjne do osiedli mieszkaniowych.

W piśmie z dnia 27 marca 2017 roku biegły sądowy J. W. ustosunkował się do zarzutów sformułowanych przez strony. W pierwszej kolejności biegły odniósł się do zarzutów powódki i wyjaśnił, że transakcje przyjęte do porównań były zbyt w drodze wolnego obrotu nieruchomościami i były to nieruchomości najbardziej podobne to działki (...) będącej przedmiotem analizy. Natomiast ze względu na brak transakcji w najbliższym sąsiedztwie, rozszerzono analizę rynku o strefę peryferyjną miasta P., a fakt ten został odpowiednio skorygowany przez zastosowanie atrybutów waloryzujących „lokalizacja ogólna” oraz „sąsiedztwo i otoczenie”. Biegły wyjaśnił również, że atrybut waloryzujący „powierzchnia nieruchomości” nie był uwzględniony w szacowaniu wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż cecha ta nie wpływa na wartość nieruchomości przeznaczonych pod zieleni i las.

Ustosunkowując się do zarzutów pozwanej biegły wyjaśnił, że przeznaczenie terenu pod zieleni izolacyjną i las nie jest tożsame i nie należy mylić ze sobą tych dwóch przeznaczeń. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalił jakie cechy i w jakim stopniu wpływają na wartość nieruchomości według poszczególnych przeznaczeń. Biegły wyjaśnił również, że do procesu wyceny nie brano pod uwagę studium obowiązującego w okresie „luki planistycznej”, a zapis ten został umieszczony jedynie informacyjnie.

W piśmie z dnia 9 maja 2017 roku pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz przeprowadzenie dowodu z dokumentu prywatnego w postaci opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego D. K.. Nadto, pozwana ponowiła zarzuty dotyczące opinii zawarte w piśmie z dnia 9 listopada 2016 roku.

Na rozprawie w dniu 1 czerwca 2017 roku Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

W tym miejscu należy wskazać, że opinie pisemne biegłych sądowych J. M. i J. W., uzupełnione wyjaśnieniami ustnymi, podlegały ocenie, jak każdy inny dowód, według art. 233 § 1 k.p.c. Sąd nie miał zastrzeżeń, co do poziomu wiedzy biegłych, sposobu motywowania ich stanowiska czy podstaw opinii. Opinie zostały sporządzone w sposób rzetelny i fachowy, w oparciu o zgromadzoną dokumentację. Biegli w sposób precyzyjny wyjaśnili podstawy sporządzenia opinii, a ich wnioski w obu przypadkach były logiczne i poparte rzeczową argumentacją. Opinie nie zawierały niejasności, ani sprzeczności, a konkluzje były konkretne i przekonujące. Poza tym wyczerpująco odnieśli się do stawianych opiniom zarzutów.

Biegły sądowy J. M. jednoznacznie wskazał, że nie było obiektywnej możliwości wydania żadnej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) oraz, że działka ta nie spełniała przesłanek z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 tj z póź. zm.), w szczególności przesłanki „dobrego sąsiedztwa”, a nawet gdyby spełniała to i tak nie można by było wydać warunków zabudowy, gdyż działka ta ani przed uchwaleniem planu miejscowego, ani obecnie nie stanowi gruntu budowlanego, co potwierdzają informacje zawarte w ewidencji gruntów. Biegły też wyraźnie podkreślił, że dotychczasowe zagospodarowanie przedmiotowej działki było nieprawidłowe i niezgodne z prawem. Sąd w całości dał wiarę wyjaśnieniom biegłego J. M., również dlatego, że znajdują one oparcie w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 tj z póź. zm.), a także m.in. w informacjach znajdujących się m.in. w ewidencji gruntów.

Z kolei biegły sądowy J. W. jednoznacznie stwierdził, że skoro przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była na tereny zieleni izolacyjnej, a obecnie jest przeznaczona na las, to zmienił się sposób jej zagospodarowania, a co za tym idzie zmieniła się jej wartość. Sąd uznał wyjaśnienia J. W. w całości za wiarygodne, gdyż były konsekwentne i przekonujące.

W związku z powyższym Sąd stanął na stanowisku, iż sporządzone opinie mogły być postawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Zarzuty stawiane przez strony biegłym co do wad opinii i nierzetelności w ich sporządzeniu nie przekonały Sądu. Tym samym brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnych biegłych.

Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków: A. P., P. K. i N. P., uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Strona pozwana wniosła o przesłuchanie w/w osób na okoliczność stanu nieruchomości, jej przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz nieistniejącego konfliktu pomiędzy wójtem a stroną powodową, który ległby u podstaw „takiej a nie innej” treści planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Sądu, okoliczności, które miałyby potwierdzić zeznania w/w osób, albo były bezsporne między stronami, albowiem wynikały z dokumentów urzędowych nie kwestionowanych przez żadną ze stron, albo nie miały znaczenia dla sprawy.

Sąd nie widział również potrzeby przesłuchania w niniejszej sprawie w charakterze strony pozwanej W. Gminy T. na okoliczność: „ducha” powstania i respektowania planu zagospodarowania przestrzennego Gminy T., zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Gminy z 8 grudnia 1992r, zwłaszcza, że strona pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje zapisu w/w planu dotyczącego działki (...), jednak stoi na stanowisku, iż ten zapis winien być inaczej rozumiany, winien być utożsamiany z lasem. (k. 770 akt).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy okazała się również opinia prywatna sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego D. K. z dnia 28 kwietnia 2017r. załączona przez pozwanego, a dotycząca wyceny działki nr (...) przed i po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2010r., do której biegły sądowy J. W. odniósł się w swoich ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 1 czerwca 2017r. (k. 770 akt), gdzie stwierdził, że sporządzając opinię na zlecenie Sądu nie uznał, by można było dla dokonania wyceny porównywać teren położony przy granicy P. z terenami gminnymi.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powódka w pozwie domagała się od pozwanej zapłaty kwoty 14.779.000 zł w oparciu o art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uzpz), zgodnie z którym 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.

Z kolei art. 36 ust. 2 upzp stanowi, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennnej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Zauważyć należy, że art. 36 upzp jest konsekwencją art. 6 ust. 1 upzp stanowiącego, że ustalenia planu miejscowego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Jeżeli to kształtowanie prawa własności spowoduje ograniczenie, a nawet pozbawienie właściciela nieruchomości prawa dysponowania tą nieruchomością, to następstwem takiego stanu rzeczy staje się konieczność odpowiedniej rekompensaty za zaistniałe skutki w sferze prawa własności. (por. E.Radziszewski, Komentarz do art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, LEX).

Analizując zasadność roszczenia powódki należało ustalić, czy w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Na podkreślenie zasługuje, że musi zachodzić związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego), polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, przy czym chodzi o korzystanie faktyczne lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa. Niewątpliwie więc ustawodawca użył dwóch odmiennych pojęć w postaci "korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób" i "korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem". Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oznacza faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Korzystanie natomiast z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w akcie administracyjnym. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. I ACa 89/14). Podkreślenia w tym, miejscu wymaga, że "korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób" w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza każdy zgodny z prawem dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r. II CSK 98/13).

W niniejszej sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r. Od 1 stycznia 2004 roku dla przedmiotowej działki nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W Gminie T. obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nr (...) z dnia 7 grudnia 1999 roku. Uchwałą nr(...) z dnia 29 listopada 2005 roku

Rada Gminy T. zatwierdziła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T.. W § 120 studium zalecono bezwzględnie podejmować działania na rzecz zwiększenia lesistości gminy poprzez sukcesywne zalesienie gleb klas VI, VIz, V, a szczególnie terenów wskazanych na rysunku studium na cele zalesień. Działka nr (...) została przeznaczona w studium pod zielen izolacyjną. Z kolei w dniu 23 marca 2010 roku Rada Gminy T. podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia planu miejscowego dla terenów w P., w rejonie ul. (...), między innymi dla działki nr (...) i w uchwale tej oznaczono teren tej działki symbolem 2Z1 – lasy.

Pozwana kwestionowała, by po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uległo zmianie dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powódki, w konsekwencji czego, w jej ocenie, wartość rynkowa nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego jest taka sama jak po jego uchwaleniu. Nie sposób jednak podzielić stanowiska pozwanej w tym zakresie. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że nieruchomość powódki przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była na tereny zieleni izolacyjnej, a obecnie jest przeznaczona na las, co oznacza, że zmienił się sposób jej zagospodarowania, w szczególności zaś zmieniła się wartość nieruchomości. Sąd uwzględnił tym samym stanowisko biegłego sądowego J. W., który jednoznacznie stwierdził, że nieruchomości o kategorii tereny zieleni izolacyjnej mają inne przeznaczenie i inne cechy użytkowe niż grunty leśne. Skoro zatem zmienił się sposób zagospodarowania, a przede wszystkim zaś zmieniła się wartość nieruchomości, to powódka niewątpliwie poniosła szkodę w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie w takiej wysokości w jakiej domaga się tego w pozwie.

Wprawdzie powódka podnosiła, że przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana była na cele działalności gospodarczej – sprzedaż części samochodowych. Nie mniej jednak taki sposób wykorzystania terenu był niezgodny z jego przeznaczeniem, skoro nieruchomość ta zaklasyfikowana była jako tereny zieleni izolacyjnej, a następnie przekwalifikowana została na użytek rolny. Zatem jedyne zabudowania jakie mogły na niej powstać musiały mieć związek z prowadzeniem działalności rolniczej. O tym, że zlokalizowana na przedmiotowej działce działalność gospodarcza nie miała oparcia w obowiązujących przepisach świadczy chociażby to, że decyzją z dnia 5 listopada 2005 roku nakazano A. P. przywrócić poprzedniego sposobu użytkowania terenu, wskazując w uzasadnieniu, że teren nie jest użytkowany zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 30 czerwca 2004 roku. Ponadto, podkreślić należy, że sposób w jaki faktycznie wykorzystywana była z przedmiotowej nieruchomości w żaden sposób nie zmienia przeznaczenia terenu i nie ma wpływu na jego wartość.

Powódka dla uzasadnienia swoich racji podnosiła również, że A. P. ubiegał się o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku handlowo – wystawienniczo – magazynowego. Niemniej jednak nigdy nie została wydana prawomocna decyzja w tym przedmiocie i co więcej, wbrew twierdzeniom powódki przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było obiektywnej możliwości wydania żadnej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, chyba że byłaby to zabudowa dotycząca obsługi rolnictwa, co wynika jednoznacznie z wiarygodnej opinii biegłego sądowego J. M.. Nie ma znaczenia też to, co było przyczyną uchylenia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. decyzji Samorządowego Kolegium odwoławczego w P. z dnia 22 lutego 2010 roku. W niniejszej sprawie istotne są ustalenia biegłego sądowego z dziedziny urbanistyki, który jasno wskazał, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było możliwe zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości w sposób wnioskowany przez powódkę, albowiem nie spełniała ona przesłanki określonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc przesłanki tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza obszarem zwartej zabudowy, która jest wyraźnie ograniczona ulicą (...). Na południe od ulicy (...) nie ma żadnej trwałej zabudowy, która mogłaby być punktem odniesienia do analizy, a niniejsza działka jest właśnie na południe od tej ulicy. Biegły sądowy urbanista sporządzający opinię w sprawie zwrócił uwagę na to, że analizowana działka znajduje się poza obszarem urbanizacji. Z tego względu wyznaczanie dla niej sąsiedztwa w terenie po drugiej stronie ulicy (...) byłoby niewłaściwe. Stąd też fakt, iż po przeciwnej stronie ulicy znajdują się zabudowania nie ma znaczenia dla ustalenia dla niej tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Ponadto, nawet jeśli przedmiotowa nieruchomość spełniałaby warunki tzw. „dobrego sąsiedztwa” to i tak nie byłoby możliwe wydanie dla niej warunków zabudowy, gdyż nie stanowi gruntu budowlanego,

co wynika z ewidencji gruntów. Reasumując powódka nie mogła zrealizować na przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamierzonej inwestycji.

Wskazać w tym miejscu należy, że przepis artykułu 36 upzp należy rozpatrywać w połączeniu z określoną w art. 140 k.c. definicją prawa własności i wynikającym z tego prawa uprawnieniem do korzystania z nieruchomości w określony sposób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności wyznaczonego przez miejscowe akty planistyczne. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r.

I ACa 676/12). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przewidziane we wspomnianym przepisie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r. V CSK 46/09, LEX nr 529731).

W niniejszym postępowaniu powódka częściowo wykazała zasadność roszczenia uregulowanego z art. 36 ust. 1 pkt 1 upzp., tj. w zakresie kwoty 692.742 zł Zauważyć bowiem należy, że z uwagi na wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 23 marca 2010 r. przedmiotowa nieruchomość znalazła się w obszarze oznaczonym symbolem 2Z1 – lasy, a co za tym idzie zmienił się sposób zagospodarowania, o czym była mowa powyżej.

W niniejszej sprawie okoliczność, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła w istocie zmiana w sposobie korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości, stanowi szkodę jaką poniósł powódka.

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

Na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny (...) ustalono, że wartość nieruchomości powódki przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 772.860 zł, a po jego uchwaleniu wynosi 80.118, tym samym różnica w wartości nieruchomości to kwota 692.742 zł i stanowi ona szkodę poniesioną przez powódkę w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając zatem na uwadze powyższe i uznając roszczenie powódki za zasadne, Sąd uwzględnił powództwo w części i orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Zauważyć należy, że art. 37 ust. 9 upzp wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości

przysługują odsetki ustawowe. Wniosek o wypłatę odszkodowania został złożony w dniu 9 kwietnia 2013 r., zatem 6 miesięczny termin upłynął w dniu 9 października 2013 r., stąd Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt 2 wyroku

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc., obciążając nimi w całości powódkę w związku z tym, że wygrała sprawę jedynie w niewielkiej części. Na koszty procesu złożyła się kwota 7.200 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.). Z kolei na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.765,59 zł tytułem nieuiszczonej części wynagrodzenia biegłych.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. prosię odnotować uzasadnienie w kontrolce
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

/-/ SSO Małgorzata Małecka Poznań, dnia 23 sierpnia 2017r.