

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa G. L. (1), zam. ul. (...), (...)-(...) P.

G. L. (2), zam. ul. (...), (...)-(...) P.

K. L., zam. ul. (...), (...)-(...) P.

A. L., zam. ul. (...), (...)-(...) P.

przeciwko Miastu P. reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta P., Plac (...), (...)-(...) P.

- o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz:

- 1. powodów G. L. (1) i G. L. (2) kwotę 1.558.841,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty;**
- 2. powodów K. L. i A. L. kwotę 1.558.841,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty.**

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Koszty niniejszego postępowania rozdziela stosunkowo między stronami obciążając nimi w 1/5 części powodów i w 4/5 częściach pozwanego i w związku z tym:

- a. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od powodów G. L. (1) i G. L. (2) oraz od powodów K. L. i A. L. - z zasądzonego roszczenia kwoty po 10.000,-zł, a od pozwanego kwotę 80.000,-zł z tytułu nie uiszczonej opłaty sądowej;**
- b. zasądza od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu – z zasądzonego roszczenia – kwotę 842,07,-zł, a od pozwanego kwotę 3.368,27,-zł z tytułu wydatków poniesionych na przeprowadzony w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego.**
- c. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 12.000,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nich częściowych kosztów ich procesowego zastępstwa;**
- d. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3.000,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez niego częściowego kosztu jego procesowego zastępstwa.**

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 lutego 2016 roku, który do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynął w dniu 29 lutego 2016 roku, działający przez pełnomocnika procesowego w osobie adwokata, powodowie **G. L. (1)**, **G. L. (2)**, **K. L.** i **A. L.** reprezentowani przez powoda **G. L. (1)** skierowali p-ko pozwanemu **Miastu P.** żądanie:

-zasądzenia od niego na ich rzecz kwoty **3.863.000,- zł** z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,

-zasądzenia od niego na ich rzecz zwrotu kosztów niniejszego postępowania - wg norm przepisanych,

nadto:

-przeprowadzenia rozprawy pod ich nieobecność,

-wydania wyroku zaocznego zaopatrzonego rygorem natychmiastowej wykonalności - w razie zaistnienia ku temu przesłanek ustawowych,

nadto:

-przeprowadzenia zawnioskowanych przez nich dowodów,

nadto:

-zwolnienia ich od ponoszenia kosztów niniejszego postępowania – w całości.

Na tego poparcie:

-przedstawili stan faktyczny w obszarze prawa własności związanych z tym sporem nieruchomości,

-podali zmiany ich przeznaczenia w związku z uchwaleniem w dacie 17kwietnia 2012 roku przez Radę Miasta P. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i straty, jakie w związku z tym ponieśli,

-przedstawili treść korespondencji, jaką w związku z tym prowadzili w 2014 roku z pozwanym,

-przedstawili swój pogląd prawny wiążący się z ich roszczeniem objętym niniejszym postępowaniem.

-podali podstawy stojące u podstaw wysokości tego roszczenia,

-podali podstawy stojące u podstaw żądanych przez nich odsetek od ww kwoty w zakresie ich terminu,

-przedstawili motywację stojącą u podstaw ich wniosku o zwolnienie ich od ponoszenia kosztów niniejszej sprawy (k. 1 – 7 akt).

Postanowieniem wydanym w tej sprawie w dniu 2 czerwca 2016 roku wniosek ten podległ uwzględnieniu w całości (k. 103 akt).

W reakcji na powyższe pozwany **Miasto P.**, działający przez pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego, złożył w Sądzie Okręgowym w Poznaniu w dniu 28 czerwca 2016 roku datowaną na dzień 23 czerwca 2016 roku odpowiedź na pozew, w treści której wniósł:

-o oddalenie powództwa powodów w całości,

-o zasądzenie od nich na jego rzecz zwrotu kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztu jego procesowego zastępstwa – wg norm przepisanych,

nadto:

-przeprowadzenia rozprawy także pod nieobecność jego lub jego pełnomocnika,

nadto:

-przeprowadzenia zawnioskowanych przez niego dowodów.

W motywacji zaprezentowanego stanowiska:

-zakwestionował roszczenie powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości,

-zaprzeczył temu, jakoby spełnione zostały przesłanki określone w unormowaniu prawnym, na które powołali się domagając się od niego odszkodowania,

-zaprzeczył temu, jakoby po ich stronie istniała szansa na realizację w spornych nieruchomościach powoływanej przez nich inwestycji; także, by wykazali podjęcie przez nich jakichkolwiek inicjatyw w tym kierunku

-podkreślił, iż zaistnienie wskazywanej przez nich uchwały w żaden sposób nie uniemożliwia, ani istotnie nie ogranicza im dotychczasowego sposobu korzystania z nich,

-pokreślił, iż posiadana przez nich decyzja o warunkach ich zabudowy nie uwzględnia wszystkich powodów,

-zakwestionował także termin domagania się przez nich odsetek od żądanej kwoty (k. 170 – 177 akt).

W procesowym piśmie z dnia 18 sierpnia 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 29 sierpnia 2016 roku (k. 199 – 204 akt) powodowie podtrzymali swoje stanowisko w tej sprawie zmieniając je tylko poprzez:

-w zakresie zwrotu kosztów niniejszego postępowania – domaganie się także od pozwanego zwrotu kosztu jego procesowego zastępstwa,

-w zakresie żądania odsetek – domaganie się ich od 4 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty.

W procesowych pismach:

-powodowie: z dnia 15 kwietnia 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 20 kwietnia 2016 roku (k. 274 akt),

-pozwany: z dnia 20 kwietnia 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 24 kwietnia 2016 roku (k. 276 b- 277 akt),

ustosunkowali się do opinii opracowanej w niniejszej sprawie.

Na rozprawach wyznaczonych w dniach 12 września 2016 roku (k. 211 akt) 26 października 2017 roku (k. 318 akt) strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Ustalenia stanu faktycznego:

A. (...) związanymi z niniejszym postępowaniem są:

1. działki o ewidencyjnych numerach (...) położone w obrębie C. ; przy ulicy (...) w P. (pierwsza i druga) oraz przy ul. (...) w P. (trzecia), o powierzchniach odpowiednio 0.0292 ha, 0.1772 ha, 0.1465 ha, o oznaczeniu BP (zurbanizowane tereny niezabudowane). Ich współwłaścicielami w udziałach równych po 1/2 części są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej powodowie **A. L.** i **K. L.** oraz **G. L. (2)** i **G. L. (1)** - w wyniku umów sprzedaży zawartych przez nich w roku 2004 i w roku 2006 z **P. S.**; posiadają one obciążenia – objęte są księgą wieczystą prowadzoną dla nich przez Sąd Rejonowy P. (...)w P. o numerze (...) (k. 61 – 100 akt).

2. działka o numerze ewidencyjnym (...), położona w obrębie C.; przy ul. (...) w P., o oznaczeniu BP (zurbanizowane tereny niezabudowane); o powierzchni 927 m.kw. Jej współwłaścicielami w udziałach równych po 1/2 części są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej powodowie **A. L.** i **K. L.** oraz **G. L. (2)** i **G. L. (1)** w wyniku umowy sprzedaży zawartej przez nich w 2008 roku z pozwanym; posiada ona obciążenia – objęta jest księgą wieczystą prowadzoną dla niej przez Sąd Rejonowy P. (...)w P. o numerze (...) (k. 47 – 60 akt).

B. W obrazie planistycznym - ich historia wygląda następująco:

-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej P. z dnia 2 grudnia 1994 roku o oznaczeniu(...)obowiązywał do 31 grudnia 2003 roku – zgodnie z jego zapisami były one położone na terenie oznaczonym symbolem II.MA1.m1 stanowiącym strefę pośredniego intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno-magazynowego,; rejon o przewadze funkcji osiedli mieszkaniowych, wielorodzinnych; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej.

-W okresie od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 1 lipca 2012 roku miała tam miejsce tzw. luka planistyczna, co oznaczało, że nie obowiązywał tam powyższy plan – ich przeznaczenie stosownie do normy **art. 154.2** ustawy o gospodarce nieruchomościami w takiej sytuacji określa się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy; a zabudowa danej nieruchomości możliwa jest po jej uzyskaniu stosownie do **art. 61.1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl takiego studium zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 roku o oznaczeniu (...)zmienionym jej uchwałą z dnia 10 lipca 2003 roku o oznaczeniu (...) – położone były one na terenie oznaczonym symbolem II.M stanowiącym preferowane dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej w strefie pośredniej miasta.

-W oparciu o uchwałę Rady Miasta P. z dnia 18 stycznia 2008 roku o oznaczeniu (...) - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. usytuowane były one w podstrefie D1. (P.,Ł., R., Z.) na terenie przewidzianym pod budowę blokową, wymagającym rehabilitacji, oznaczonym symbolem M1/sw (tereny zabudowy średniowysokiej, mieszkaniowej wielorodzinnej, blokowej, kwartałowej z usługami podstawowymi).

-Z dnia 17 kwietnia 2012 roku pochodzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle (...) zatwierdzony uchwałą Rady Miasta P. o oznaczeniu (...), który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2012 roku – według jego zapisów znalazły się one na terenie oznaczonym symbolem 2U stanowiącym tereny zabudowy usługowej (opinia biegłej sądowej z dziedziny nieruchomości B. H.; k. 23 – 36 akt).

C. Opisane nieruchomości stanowią zwarty teren inwestycyjny; uzbrojone są w sieci infrastruktury technicznej w postaci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energii elektrycznej, gazowej; ciepłowniczej i teletechnicznej.

-Decyzją z dnia 1 czerwca 2006 roku o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę o numerze (...) Prezydent Miasta P. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę parkingu strzeżonego przy ul. (...) w P. na ww działkach o numerach ewidencyjnych (...) - dla powodów **G. L. (1)** i **K. L.** prowadzących aktywność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe (...). Sytuacja ta nadal ma miejsce; ich wykorzystanie w powyższym celu nie zmieniło się – przy wjeździe na ten parking zorganizowano nawierzchnie utwardzone z kostki betonowej; w pozostałej jego części nie mają one tego charakteru; jest tam naziemne oświetlenie; miejsca postojowe są wydzielone i oznaczone. Pozostała ich część wraz z w/opisana działką o numerze ewidencyjnym (...) porośnięta jest zieloną roślinnością, głównie trawą i trzema drzewami.; nie jest zagospodarowana. Na działce o numerze ewidencyjnym (...) usytuowany

jest drewniany budynek na podwalinie betonowej, w którym urzęduje dozorca cyt. parkingu (k. 79 – 180 akt; opinia j.w.).

1.Bezpośrednio przed uchwaleniem i wejściem w życie wspomnianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2012 roku – nieruchomości te objęte były dwoma decyzjami Prezydenta Miasta P.:

-z dnia 3 czerwca 2009 roku o oznaczeniu 581/09 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowo-usługowego – objęła ona działki o ewidencyjnych numerach (...) z arkusza 7 obrębu C., położone w P. przy ul. (...) (k. 43 – 46 akt).

-z dnia 5 stycznia 2010 roku o oznaczeniu 11/10 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na kondygnacji parterowej oraz wbudowanym parkingiem – objęła ona działki o ewidencyjnych numerach (...)z arkusza 7 obrębu C., położone w P. na ul. (...). Decyzja ta wydana była na rzecz **L. S.** – decyzją z dnia 17 lutego 2010 roku o oznaczeniu sprawy UA.IV. (...) - (...) Prezydent Miasta P. przeniósł ją na powodów **G. L. (1)** oraz **K. L.** (k. 37 – 42 akt).

D. W przyczynowym związku z treścią eksponowanego przez powodów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pociągającego za sobą zmianę przeznaczenia ww nieruchomości i ustalającego warunki jej zabudowy – obniżyła się ich wartość o kwotę **3.117.698,- zł**. W tak ukształtowanych realiach zwrócili się oni do pozwanego o wypłatę na ich rzecz stosownej kwoty tytułem odszkodowania – wymieniona między nimi na tym podłożu korespondencja nie przyniosła rozwiązania tej sytuacji (opinia j.w.; k. 14 – 22 akt).

Naprowadzony stan faktyczny znalazł oparcie w treści:

-dokumentów z k. 14 – 22 (korespondencja stron), 23 – 46. 179 - 180 (uchwały i decyzje), 47 – 100 (odpisy ksiąg wieczystych),

-opinii opracowanej przez biegłą sądową z dziedziny nieruchomości B. H. z k. 226 – 268, 294 – 297, 306 – 307, 310 – 311 akt.

Analiza i ocena zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego:

W jego skład w przedmiotowym procesie weszły dokumenty i to zarówno o charakterze urzędowym, jak i o charakterze prywatnym oraz opinia biegłej z dziedziny nieruchomości.

A. O dokumentach urzędowych ustawodawca wypowiada się w normie **art. 244 k.p.c.** stanowiąc, że...sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone...(**par.1**), co odpowiednio stosuje się do...sporządzonych przez organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organy pozarządowe w zakresie zleconych im przez ustawę spraw z dziedziny administracji publicznej...(**par.2**) – w niniejszej sprawie były nimi orzeczenia administracyjne oraz odpisy ksiąg wieczystych.

-Z kolei **art. 245 k.p.c.** postanawia, że...dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła zawarte w nim oświadczenie...- objęły one pozostałe zaliczone wyżej w poczet dowodów.

Warunki zaprzeczenia ich prawdziwości określone zostały odpowiednio w normach **art. 252 k.p.c.** i **art. 253 k.p.c.** – żadna ze stron przy udziale **art. 232 k.p.c.** z tego nie skorzystała; brak też było potrzeby wszczynania takiej inicjatywy z urzędu.

B. W szeregu spraw zachodzi konieczność skorzystania z nie posiadanych przez sąd wiadomości specjalnych – taka zaistniała i w przedmiotowym procesie koncentrując się na dziedzinie związanej z nieruchomościami. Dlatego też wniosek co do tego zgłoszony w jego przebiegu przez powodów na bazie **art. 232 k.p.c.**, **art. 6 k.p.c.** oraz **art. 278 par. 1 k.p.c.** podległ uwzględnieniu. Do jej sporządzenia z tezą dotyczącą ustalenia czy uchwalenie w/opisanego

miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło na obniżenie wartości spornych nieruchomości i ewentualną tego skalę oraz czy w tym aspekcie znaczenie miały wydane na ich rzecz decyzje o warunkach ich zabudowy zaangażowano biegłą sądową **B. H.** – jej opinie i to zarówno zasadnicza, jak i uzupełniająca miały kluczowe znaczenie dla wyniku tego sporu w tym zakresie. Wymagały, więc, dokładnego zbadania i to w dwu płaszczyznach: procesowej i merytorycznej.

-W pierwszej kolejności zwrócenia uwagi wymagało, że zostały one i to w każdej jej odsłonie zakwestionowana przez pozwanego, w efekcie czego wnosił on o ich pominięcie przy ocenie roszczenia powodów. Zredagował on co do =ich treści szereg zarzutów – a ustosunkowanie się przez nią do nich w żadnej mierze go nie zadowoliło.

1. Ww nie została – wbrew jego życzeniom - przesłuchana w związku z nimi na rozprawie; za czym przemówiło szereg okoliczności:

-Została ona dwukrotnie zobowiązana do ustosunkowania się do nich, a więc poza granicami zastrzeżeń pozostawało, że miał on możliwość wyrażenia swojego poglądu w płaszczyźnie jej ustaleń – przy czym akcentacji wymagało, że drugie jego pismo z tego zakresu nie zawierało w swojej treści innych zarzutów, aniżeli pierwsze z nich. W tych okolicznościach – przy braku wykazania przez niego przekonującej motywacji tego konieczności – prowadziłoby to tylko do przedłużenia tego postępowania. To do sądu należy decyzja, jaka powinna być forma reakcji biegłego na wątpliwości stron – a więc czy zasadne jest jego przesłuchiwanie na rozprawie czy wystarczającym będzie udzielenie przez niego pisemnej odpowiedzi co do tego.

-Nie jest też już obowiązującym kiedyś w takich realiach pogląd, jakoby nie wzywaniem biegłego na rozprawę stanowiło o naruszeniu zasady bezpośredniości. Dotyczyło to bowiem wcześniejszego orzecznictwa z lat 60 – ych i 70 – ych XX wieku – tymczasem już w wyroku z dnia 17 grudnia 1999 roku (II UKN 273/99, (...) i US 2001, nr 8, p. 284) Sąd Najwyższy stwierdził, że dokonanie czynności sformułowanych w normie **art. 286 k.p.c.** pozostawione jest uznaniu sądu; także w literaturze (por. Komentarz. Kodeks Postępowania Cywilnego, Postępowanie rozpoznawcze. Pod red. T. Erecińskiego, Lesis Nexis. Warszawa 2012, s. 1196) uznano, że norma **art. 286 k.p.c.** mieści się w obszarze przede wszystkim jego uprawnień. Poparciem tego jest stanowisko wyrażane w doktrynie, że wielokrotnie wystarczające jest sporządzenie i złożenie opinii uzupełniającej wyłącznie w formie pisemnej (por. Kodeks Postępowania Cywilnego pod red. M. Manowskiej, LexisNexis, Warszawa 2001, s. 561). W tym świetle przyjąć należało, że - mając na względzie wykładnię przepisów **art. 286 k.p.c.**, **art. 6 k.p.c.** i **art. 278 par. 1 k.p.c.** - wolą ustawodawcy było pozostawienie sądowi możliwości zażądania wyjaśnień w formie ustnej, co w przywołanym przepisie determinuje słowo może wytrącające po jego stronie taki imperatyw działania. Wpływ na to miał również fakt, że – o czym niżej – analizowaną opinię oceniono jako pozbawioną niejasności, wewnętrznych sprzeczności; nie była też ona niepełna; jej wnioski nie były nielogiczne bądź nasuwające wątpliwości; a jej pisemne uzupełnienie nie stanowiło o eliminacji mankamentów opinii zasadniczej, ile rozwiewało zastrzeżenia zredagowane do niej przez pozwanego czyniąc je nieuzasadnionymi. Dodatkowo należało wskazać, że na gruncie regulacji postępowania cywilnego, do sądu należy podejmowanie ostatecznych decyzji o przeprowadzeniu dowodu i jego zakresie – i to w konkretnych okolicznościach danej sprawy przy dbałości o sprawność postępowania. Pokreślenia wymagało także, że specyfika takiego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii podlega jego kontroli sądu, nie posiadającego wiadomości specjalnych, i to w istocie z punktu widzenia jej zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Takie więc kryteria są wystarczające dla uznania pozytywnego stosunku do niej (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku, II CK 572/04; LEX nr 151650). Stąd prezentowanie przez stronę dezaprobaty dla niej – z racji jej niekorzystnych wyników co do jej interesu w konkretnej sprawie – nie jest wystarczającym czynnikiem dla uwzględnienia takiego wniosku i prowadzenia postępowania tak długo, aż dojdzie do odwrócenia tej sytuacji. Skoro, więc, opracowane w tej sprawie odpowiadały postawionej im tezie; są zupełne, jasne i przekonujące – to ocena ich przydatności dla przyjęcia stanowiska co do zasadności rozpatrywanego w tej sprawie roszczenia musiała być pozytywna.(por. wyrok SN z 21 listopada 1974 roku, II CR 638/74, OSP 1975/5/108; postanowienie SN z 3 września 2008 roku, I UK 91/08; LEX nr 785520).

3. Zgodnie z wyżej zaprezentowanym stanowiskiem - powstałe w tym postępowaniu przyjęto za odpowiadające w/zacytowanym kwalifikacjom. Jej autorka wyraźnie i zrozumiale przedstawiła podstawy i motywy prowadzące do zawartych w nich wniosków; w tym sposób i metody przeprowadzonych przez nią badań; materiały, na których się oparła – w równie jednoznaczny i kategoriyczny sposób odparła i wyeliminowała sprecyzowane do niej przez pozwanego zarzuty. Co więcej - przy tych rozważaniach nie można było stracić z pola uwagi tego, że miały one wyłącznie charakter polemiczny powołując się na bliżej nie określone kwestie odnoszące się do ogólnych poglądów opartych na przypuszczeniach i subiektywnej innej ich ocenie. Tymczasem to biegli decydują o zastosowanej przez nich w realizowanej opinii metodzie; posłużeniu się danymi materiałami; dodać trzeba, że działają oni w oparciu o przedstawione im dokumenty, własną wiedzę oraz ich doświadczenie. Ich zadaniem – prócz ww kwestii – jest jednoznaczne, przekonywujące zobrazowanie i uzasadnienie przyjętych w niej konkluzji oraz drogi prowadzącej do ich zbudowania i wyprowadzenia.

C. W świetle powyższego i w kontekście unormowań prawnych mających zastosowanie w tej sprawie, w tym **art. 233 k.p.c.** – w tym wobec nie kwestionowanego i znajdującego oparcie w zgromadzonym w tej sprawie materiale dowodowym stanu faktycznego – nie było potrzeb przeprowadzania dalszego postępowania dowodowego; w tym, o czym wyżej, przesłuchiwanie cyt. biegłej sądowej czy stron.

Zważeniu podległo, co następuje:

Powództwo powodów zasługiwało na uwzględnienie co do zasady i w znaczącej części co do wysokości – tezę tę należało uznać za udowodnioną w obliczu analizy i oceny zebranego w tej sprawie materiału dowodowego, przywołanych unormowań oraz przedstawionego rozumowania.

A. Treść normy **art. 36.1 punkt 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że...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, jej właściciel albo użytkownik wieczysty może...żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę... Oparcie więc, jak w niniejszej sprawie, roszczenia o powyższe unormowanie wymaga poczynienia ustaleń i zrealizowania się przesłanek w postaci:

a. posiadania do określonej nieruchomości ww tytułu prawnego,

b. uchwalenia miejscowego planu,

c. uniemożliwienia lub ograniczenia korzystania z niej w określony sposób lub w ramach dotychczasowego przeznaczenia,

d. poniesienia rzeczywistej szkody,

e. związku przyczynowego między nią, a powyższym.

Jednocześnie zaznaczenia wymagało – co podnosił pozwany - iż stosownie do dyspozycji **art. 6 k.c.** ciężar ich udowodnienia spoczywał w niniejszej sprawie na powodach wywodzących z tego skutki prawne. Zgodnie, bowiem, z nim i z powszechnym poglądem przyjętym w judykaturze obowiązującą jest podstawowa reguła rozkładu ciężaru dowodu (w rozumieniu materialnoprawnym) w sporze cywilnoprawnym wskazująca przede wszystkim to, kogo obciążają następstwa niepowodzenia takich inicjatyw – tym samym...za prawdziwe mogą być przyjęte tylko te fakty, które zostaną udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać te fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały wykazane... (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2013 roku, I ACa 1163/12, (...) nie może, bowiem, ona liczyć na to, że obowiązek ten przejmie na siebie inna strona lub organ prowadzący dane postępowanie – sytuację, gdy zostaje on dopuszczony z urzędu należą do wyjątków (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 18 lutego 195 roku, I ACa 1425/14, Legalis nr 121946). Przedstawiciele doktryny wskazują – ponadto – iż...rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia

ich twierdzeń i wykrywania środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też przeprowadzanie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia danej sprawy...(**art. 227 k.p.c.** i **art. 232 k.p.c.**; por. K. Pietrzykowski – Kodeks cywilny. Komentarz. tom I, wyd. 8, 2015 rok, Legalis; wyrok SN z dnia 7 listopada 2007 roku, II CSK 293/07, Legalis 162518).

Przyjęte rozstrzygnięcie tego sporu wskazało, że – wbrew sugestiom pozwanego – powodowie uczynili temu zadość.

1. Poza kwestią pozostawało udowodnienie przez nich posiadania prawa własności do spornych nieruchomości oraz podjęcia w 2012 roku przez Radę Miasta P. uchwały o związanym z tym sporem planie miejscowego zagospodarowania – nie było to kwestionowane; wprost zresztą wynikało ze złożonych przez nich w przebiegu tego procesu i nie podważonych przez pozwanego dokumentów.

2. Poza kwestią pozostawał też – nie zaprzeczany przez nich - fakt, że ich część wykorzystywana była i jest na strzeżony parking w oparciu o w/opisaną decyzję; że posadowiony tam jest drewniany budynek na podwalinie betonowej dla dozoruującego go. Okoliczność ta – poza tym – wynikała z ich oględzin przeprowadzonych przez w/w biegłą sądową przy okazji opracowywania przez nią opinii zleconej jej w tym postępowaniu; tym samym wątpliwości zgłaszane w tej płaszczyźnie przez pozwanego (iż powodowie nie ujawnili tego; że konieczne jest ich przesłuchanie w związku z tym) okazały się bezzasadne i niczym nie poparte.

-Z materiału dowodowego tej sprawy wynikał też jednoznacznie fakt dysponowania przez nich dwoma w/opisanymi decyzjami o warunkach ich zabudowy.

I. W **art. 4.1** cyt. ustawy zredagowane zostało, że...ustalenie przeznaczenia danego terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego... – w jego **ust. 2**, iż...w przypadku jego braku określenie tego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o tej lokalizacji...(**pkt. 1**), a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy innych inwestycji...w drodze decyzji o warunkach zabudowy...(**pkt. 2**). W ścisłym kontekście z tym pozostaje regulacja objęta **art. 6.1** tej ustawy stwierdzająca, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi prawnymi regulacjami, sposób wykonywania prawa własności określonej nieruchomości - w realiach niniejszej sprawy szczególne znaczenia ma treść jego **ust. 2**, z której wynika, iż zagwarantowane jest...prawo każdego, w granicach zakreślonych prawnie, do zagospodarowania terenu, do którego dysponuje tytułem prawnym zgodnie z warunkami sprecyzowanymi w ww planie lub w ww decyzji,, z ograniczeniem tego w okolicznościach...naruszających chroniony prawem interes publiczny lub osób trzecich...(**pkt. 1**) albo...własny przy udziale w tym terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych... (**pkt. 2**). Nie można, więc, w odniesieniu do tego stracić z pola widzenia normy **art. 140 k.c.** definiującej prawo własności i wynikające z niego uprawnienia do korzystania z nieruchomości w określony sposób, zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

-Z kolei zgodnie z normą **art. 87.3** cyt. ustawy – obowiązujące w dniu jej wejścia w życie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed datą 1 stycznia 1995 roku zachowały moc do czasu uchwalenia nowych – jednak bez przekroczenia daty 1 stycznia 2003 roku. Jednocześnie jednak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2009 roku wypowiedział się, że nie jest tak, by automatycznie z tą datą tereny te zmieniały swoje dotychczasowe przeznaczenie ((I CNP 82/08, Biuletyn SN 2000/5/10).

II. Zatem - analiza i interpretacja powyższych unormowań bezpośrednio prowadziła do budowy poglądu o tym, że wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indywidualna decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania danego terenu przesądzała o jego przeznaczeniu do czasu uchwalenia nowego. Przyjęcie innego zapatrywania, w świetle powyższego, naruszałoby zasady logiki i ratio legis przywołanych regulacji - w tym zawartej w **art. 63.3** ww ustawy ustanawiającej, że decyzja taka może wywoływać skutki wpływające z jej **art. 36**.

-Ekspozycji – zwłaszcza na gruncie opozycji prezentowanej w tym sporze przez pozwanego wobec objętego nim rozstrzygnięcia powodów – wymagało, że ocena tego czy dana nieruchomość nie może być wykorzystywana w sposób

dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem opierać się musi nie tylko na uprzednim jej faktycznym wykorzystaniu (w analizowanym przypadku jako parking), ale także na potencjalnych możliwościach w tym zakresie. Pojęcie to, bowiem, mieści w sobie szanse na realizację określonych projektów czy zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął konkretne inicjatywy faktyczne czy prawne prowadzące do tego celu. Na równi, więc, traktować należy dotychczasowe faktyczne korzystanie z niej z możliwym; pogląd ten znalazł wyrażne odzwierciedlenie w orzecznictwie (por. wyroki SN z dnia 9 września 2015 roku, IV CSK 754/14; z dnia 19 grudnia 2006 roku, V CSK 332/06; z dnia 8 stycznia 2009 roku, I CNP 82/08; z dnia 9 września 2009 roku, V CSK 46/09; z dnia 5 lipca 2012 roku, IV CSK 619/11; z dnia 9 kwietnia 2015 roku, II CSK 336/14).

W kontekście z tym zarzuty stawiane powodom przez pozwanego okazały się nieuzasadnione.

a. Przede wszystkim nie miał żadnego znaczenia fakt, że opisane decyzje o warunkach zabudowy wydane zostały tylko na rzecz powodów **K. L.** oraz **G. L. (1)**, skoro rozważane w tym postępowaniu uprawnienie dotyczy właścicieli/użytkowników wieczystych danych nieruchomości, a taki status w odniesieniu do spornych – prócz nich – posiadają powódki **G. L. (2)** oraz **A. L.**.

b. Równie nietrafny – wobec powyższego - okazał się sformułowany przez niego zarzut o tym, że posiadanie powyższych decyzji o warunkach zabudowy nie determinuje możliwości zyskania decyzji o zezwoleniu na budowę. Pogląd ten wzmocnił fakt, że zyskując je powodowie spełnić musieli warunki wymienione w **art. 61.1** powoływanej ustawy.

c. Chybiony okazał się też jego argument dotyczący nie podjęcia przez nich na tym tle jakichkolwiek działań .

III. Zastanawiając się – na bazie przedstawionych rozważań – czy podjęcie przez Radę Miasta P. w dniu 17 kwietnia 2012 roku uchwały o oznaczeniu (...) zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle (...) uniemożliwił powodom realizację w spornych nieruchomościach inwestycji przewidzianej w w/opisanej decyzji o warunkach jej zabudowy z dnia 5 stycznia 2010 roku – dochodzi się do odpowiedzi twierdzącej. W stosunku do nich, bowiem, wprowadziła ona szereg ograniczeń:

-przede wszystkim zmianie podległo ich przeznaczenie z zabudowy mieszkalnej na zabudowę usługową;

-zmniejszono ilość kondygnacji nadziemnych i wysokość budynku,

-zmniejszono wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej (tabela nr 2 – k. 19 opracowanej w tej sprawie opinii).

1. W tak ukształtowanej rzeczywistości spokojnie można było wyprowadzić konkluzję o tym, że zmiany te są źródłem poniesienia powoływanej przez nich szkody wyrażającej się spadkiem wartości ich nieruchomości związanym z powyższym i niemożnością realizacji w całości wskazanej we wspomnianej decyzji o warunkach zabudowy inwestycji; a więc za udowodnione uznać należało spełnienie się w/w przesłanki w postaci związku przyczynowego.

-Zgodnie z treścią **art. 37.1 zd. 2** powołanej ustawy...obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu jej wykorzystywania przed jego uchwaleniem...- jego **ust. 11** decyduje natomiast o zastosowaniu do ustalenia tych zasad przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

-Kierując się treścią przepisu **art. 363 par. 2 k.c.** przyjąć należało, że ...jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu wysokość odszkodowania powinna być ustalona wg cen z daty jego ustalania...Porównanie wskazanych wartości w niniejszej sprawie oparto o opracowane w jej trakcie przez biegłą sądową **B. H.** opinie, do których w każdym ich aspekcie ustosunkowano się w wyższej partii tego uzasadnienia. I tak wartość spornych nieruchomości sprzed

obowiązki w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2012 roku miała poziom kwoty **7.928.439,- zł**, a ich wartość po tym miała poziom kwoty **4.810.741,- zł** - różnica między nimi to kwota **3.117.698,- zł**.

Biorąc pod uwagę wysokość udziałów powodów w prawie własności spornych nieruchomości i panujące w związkach powodów **G. L. (2)** z **G. L. (1)** oraz powodów **A. L.** i **K. L.** ustrojów ustawowej wspólności majątkowej – orzeczono na ich rzecz kwoty po **1.558.841,- zł** przy oddaleniu ich żądań ponad nie.

(punkt **I** i **II** wydanego w tej sprawie wyroku)

B. Orzeczenie o odsetkach – w roszczeniach takich, jak w niniejszej sprawie – determinowane jest **art. 37.9.** powołanej ustawy, zgodnie z którym...wykonanie obowiązku z jej **art. 36 ust. 1 – 3** powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowiły inaczej. Skoro, więc, wniosek taki pozwanemu powodowie zgłosili w dacie 2 czerwca 2014 roku to – przy uwzględnieniu dyspozycji **art. 112 k.c.** – upłynął on w dniu 3 grudnia 2014 roku, a więc od 4 grudnia 2014 roku pozostaje on w opóźnieniu.

(punkt **I** i **II** wydanego w tej sprawie wyroku).

Koszty niniejszego postępowania:

W niniejszej sprawie w ich skład weszła opłata sądowa (**100.000,- zł**), wydatki na poniesiony w tej sprawie dowód z opinii biegłego (**4.210.34,- zł**) oraz koszt procesowego zastępstwa stron (**15.000,- zł**). Rozstrzygnięcie o nich oparte zostało o wynik tej sprawy i dlatego rozdzielono je proporcjonalnie obciążając nimi w 4/5 częściach pozwanego i w 1/5 części powodów – prawnym wsparciem rozstrzygnięcia o nich były unormowania **art. 108 par. 1 k.p.c.; art. 98 par. 1 i par. 2 k.p.c., art. 100 k.p.c.**; ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w/s cywilnych; rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych; rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

(punkt **III** wydanego w tej sprawie wyroku)

(-) Zofia lehmann

Z. Odnotować.

Odpis wyroku plus uzasadnienie proszę doręczyć pełn. pozwanego

Proszę przedłożyć za 14 dni

Pn. dn. 9 marca 2018 Z. lehmann