

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 marca 2016 r. H. N. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta Ł. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę polegającą na utracie wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że przygotowywał się do uzyskania dla swojej nieruchomości decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i przeprowadzenia określonych inwestycji, ale wprowadzony plan zagospodarowania przestrzennego pozbawił do możliwości wykorzystania nieruchomości według swoich zamierzeń, prowadząc do powstania szkody w postaci niemal całkowitej utraty wartości nieruchomości.

(pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa w całości albo w części oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana podniosła, że w dacie nabycia nieruchomości przez powoda nie obowiązywał jeszcze plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki nr (...), ale było studium dla nieruchomości ustalone uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 23 czerwca 2010 r. nr (...) i skoro powód nie wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, to nie doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości ani powstania potencjalnej możliwości korzystania.

(odpowiedź na pozew k. 45-46)

Na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2020 r. pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k.414 nagranie 00:06:25- 00:06:30)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – istniała tzw. luka planistyczna

(...) położona jest na terenie, gdzie jest stosunkowo dużo terenów niezabudowanych. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się domy w zabudowie niskiej oraz tereny niezagospodarowane.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 23 czerwca 2010r. Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę Nr XC/1573/10 w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonej w rejonie ulic (...), do granicy L. Łagiewnickiego.

W dniu 27 października 2010 r. Rada Miejska w Ł. uchwałą nr XCI/1826/10 uchwaliła Studium (...), w którym nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) została umiejscowiona na terenach oznaczonych symbolem MR- tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz (...) tereny lasów komunalnych oraz zalesień związanych z powiększeniem istniejących kompleksów.

(pismo k. 37)

Rada Miejska postanowiła sporządzić plan żeby uregulować zabudowę, która się rozwijała w obszarach przednich i założono, że pas 100-150 metrów będzie przeznaczony pod zabudowę, przestrzeń niezabudowana, nie będąca podzielona na działki, pomiędzy pasem a lasem Łagiewnickim, będzie częścią niebudowlaną pod zalesienie.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony publicznie dwa razy, były wprowadzane zmiany i przeprowadzane konsultacje społeczne.

(zeznania świadka R. W. k.73v nagranie 00:05:04-00:33:17)

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 7 listopada 2011 r., nr (...), ustalono warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach wymiany istniejącej zabudowy siedliskowej przeznaczonej do wyburzenia, przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 8/1, obręb B-18, położonej w Ł. przy ul. (...).

(decyzja k. 13-18)

W dniu 21 marca 2014 r. H. N. nabył od Z. S. (1), W. M. i G. Z. nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), działka gruntu 8/1, jednostka ewidencyjna: Ł., obręb B-18, o pow. 1,4 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr (...), za kwotę 360.000 zł. W akcie notarialnym wskazano, że nieruchomość zabudowana jest domem mieszkalnym, murowanym w złym stanie technicznym, przeznaczonym do kapitalnego remontu lub rozbiórki oraz, że na nieruchomości znajdują się dwa budynki gospodarcze, parterowe, murowane, wykorzystywane do działalności rolniczej, znajdujące się w złym stanie w technicznym, przeznaczone do kapitalnego remontu lub rozbiórki. Przy zawarciu umowy okazano wypis z rejestru gruntów z dnia 5 marca 2014 r., z którego wynikało, że działka znajduje się na terenach użytków gruntowych oznaczonych w ewidencji literami R, S-R i B-R.

W/w nieruchomość stanowiła gospodarstwo rolne, ale nie było ono wykorzystywane dla uprawy z uwagi na szkody wyrządzane przez dziki. Ziemia była utrzymywana w kulturze (koszono trawę), aby mogły być przyznane dopłaty oraz uprawiano czarne porzeczki.

Poprzedni (...) ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości umieścił już w 2013 roku. H. N. przed zakupem nieruchomości – jako potencjalny kupiec- planował wyburzyć stary budynek mieszkalny i wybudować w tym miejscu nowy, postawić drugi budynek w kierunku L. Łągiewnickiego aby go sprzedać, miał też plany aby wykorzystać gospodarstwo na hodowlę owiec lub koni.

Z. S. (1) odwołał się od projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ale zostało odrzucone. W projekcie planu były przewidziane tereny do zalesienia oraz droga na kabel elektryczny i gaz. Wśród mieszkańców była przekazywana informacja, że w tej okolicy powstanie osiedle rezydencjonalne. Z. S. (1) informował o tym planie i odwołaniu potencjalnych nabywców nieruchomości i okazywał im dokumenty. Z. S. (1) poinformował również powoda o założeniach co do tej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

(odpis aktu notarialnego k. 9-12, zeznania świadka Z. S. k. 69-70 nagranie 00:06:43-00:25:02)

W dniu 18 czerwca 2014r. H. N. wystąpił do Prezydenta Miasta Ł. o podział zakupionej działki. Jako cel podziału wskazał wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 11 sierpnia 2014 r., nr 189.2014, zatwierdzono podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), działka nr (...), obręb B-18 na następujące działki: 8/3, 8/4. Działka nr (...) miała pow. 0,1396 ha (zabudowana między innymi budynkiem mieszkalnym), a działka nr (...) miała powierzchnię 1,3119 ha. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż dotyczy ona jedynie podziału i nie przesądza o sposobie zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Przeznaczenie terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

(decyzja k. 19, wypis z rejestru gruntów k. 20)

Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 21 stycznia 2015 r., nr V/86/15, uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonej w rejonie ulic: S., Ł. i Okólnej, do granicy L. Łagiewnickiego, w którym wobec działki o nr ewid. 8/4 przy ul. (...) przewidziano kategorię 1ZL, tj. przeznaczenie terenu - lasy i zalesienie. Uchwała weszła w życie w dniu 3 kwietnia 2015 roku.

(uchwała k. 21-32)

Powód nie wystąpił o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy nr (...). Wobec tego, że uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego Urząd Miasta w Ł. uznał z urzędu wygaśnięcie tej decyzji.

(pismo k.37v)

Powód nie wystąpił także o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...).

(okoliczność bezsporna)

H. N. zlecił sporządzenie rzeczoznawcy majątkowemu operatu szacunkowego, w którym rzeczoznawca ustalił, że utrata wartości nieruchomości przy ul. (...) wniosła 587.400 zł.

(operat k. 33)

Wnioskiem z dnia 28 sierpnia 2015 r. H. N. zwrócił się do Miasta Ł. o wypłatę na jego rzecz kwoty 587.400 zł tytułem odszkodowania za szkodę polegającą na utracie wartości nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), powstałą wskutek uchwalenia uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr V/86/15 z dnia 21 stycznia 2015 r.

W odpowiedzi Miasto Ł. wskazało, że brak jest przesłanek uzasadniających wypłatę w/w kwoty na rzecz H. N..

(pisma k. 34-43)

Analiza warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. wskazuje, że w oderwaniu od całokształtu sprawy, dla działki nr ewid. 8/4 możliwe było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jak i zabudowy usługowej. Jednakże, mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy oraz chronologię zdarzeń, na dzień 21 marca 2014 r. tj. na dzień zakupu działki nr ewid. 8/1 (z której wydzielono później działkę nr ewid. 8/4) nie sposób było racjonalnie założyć, że w świetle zaawansowanych prac planistycznych uda się uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, a tym bardziej decyzję o warunkach zabudowy i ostateczne pozwolenie na budowę.

Analizując położenie działki ew. 8/4 można uznać, że warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. były spełnione dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub usługowej – nie były natomiast spełnione dla zabudowy produkcyjnej.

Z wysokim prawdopodobieństwem w okresie 21 marca 2014 r. – 2 kwietnia 2015 r. nie było możliwości uzyskania przez powoda jakiegokolwiek decyzji o warunkach zabudowy. Powyższe wynika po pierwsze z czasu procedowania przez organ administracji tego typu wniosków (dla dz. ew. 8/1 – prawie 16 miesięcy). Po drugie jako bardzo prawdopodobne należy określić, że organ skorzystałby z możliwości zawieszenia postępowania na okres 9 miesięcy, co tym bardziej zmniejszyłoby szansę na ustalenie warunków zabudowy najpóźniej 2 kwietnia 2015 r. Dodatkowo należy wskazać, że jakiegokolwiek odwołanie do organu drugiej instancji jeszcze wydłużyłoby przedmiotową procedurę.

Przed kupnem każdej nieruchomości gruntowej racjonalny kupiec (zarówno profesjonalista jak i nieprofesjonalista) winien sprawdzić ustalenia miejscowego planu, bądź jego projektu, jeżeli taki jest aktualnie procedowany. W przedmiotowej sprawie na dzień 21 marca 2014 r. z łatwością możliwe było: ustalenie z wysokim prawdopodobieństwem zarówno jakie będą końcowe ustalenia miejscowego planu dla dz. ew. 8/1 (późniejszej dz. ew. 8/3 i 8/4) w zakresie przeznaczenia; stwierdzenie, że nie będzie możliwe uzyskanie decyzji WZ ponieważ przedmiotowy projekt planu z 2015 r. jest w zbyt zaawansowanym stadium prac.

Jeśli dla terenu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, to można starać się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Po pierwszym wyłożeniu planu wiadomym było, że działka powoda to tereny przeznaczone pod zalesienie. Uwaga złożona do planu została odrzucona.

Istnieje niespójność ponieważ jeśli w studium teren nie jest przeznaczony pod zabudowę, ale spełnione są warunki z art. 61, to urząd musi wydać decyzję o warunkach zabudowy. Plan musi być zgodny ze studium i wówczas warunku z art. 61 nie bierze się pod uwagę.

(opinia k. 235-267, ustna opinia uzupełniająca k. 279 nagranie 00:02:55-00:14:20, transkrypcja k. 334-339)

Powyższy stan faktyczny, który zasadniczo nie był sporny, ustalono na podstawie powołanych dowodów. Pomimo zastrzeżeń strony powoda Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego urbanisty, który posiada w tym zakresie wiedzę specjalną. Celem tejże opinii było ustalenie okoliczności faktycznej tj. możliwości uzyskania przez powoda decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...), a nie – jak to podnosił powód - dokonanie oceny prawnej. Wprawdzie biegły urbanista posługiwał się w swojej opinii przepisami prawa, ale jedynie dla uzyskania odpowiedzi co do powyższej okoliczności i zdaniem Sądu wnioski opinii dotyczą ustalanej okoliczności, a dopiero przez Sąd zostały one ocenione w kategorii wiarygodności.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy dotyczący określenia wartości nieruchomości powoda, która wobec dokonanych ustaleń faktycznych w powiązaniu z rozważaniami co do roszczenia powoda w świetle powoływanej podstawy prawnej okazała się zbędna oraz opinię biegłego urbanisty mgr. inż. arch. J. K., która dotyczyła tylko możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i biegły nie był w stanie wydać opinii uzupełniającej, a nadto zawierała ona sprzeczności podnoszone przez stronę pozwaną. (k.186-187). W związku z tym Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego urbanisty na okoliczność oceny możliwości uzyskania przez powoda decyzji o warunkach zabudowy dla spornych nieruchomości oraz możliwości potencjalnego uzyskania pozwoleń na inne niż mieszkalne inwestycje, którą uznał za w pełni wiarygodną i przekonującą. Wszelkie wątpliwości dotyczące opinii biegłego zostały wyjaśnione w uzupełniającej opinii ustnej na rozprawie i strony nie zgłaszały do niej zastrzeżeń. Wobec powyższego Sąd uznał, że skoro pełnomocnicy stron nie złożyli dalszych wniosków dowodowych, sprawa nadaje się do merytorycznego rozstrzygnięcia.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Roszczenie odszkodowawcze powoda zostało oparte na podstawie art. 36 ust. 1 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z powyższym przepisem 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 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią 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 wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Niemożność korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. może być spowodowana bądź uchwaleniem planu miejscowego dla nieruchomości, która go nie miała, lub też zmiana tego planu. Akt taki musi prowadzić do niemożności korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. R. legis tej normy polega na

odpowiedzialności władzy publicznej za swoje działania w formie uchwał, jeżeli te uchwały w sposób zasadniczy zmieniają sposób gospodarowania na nieruchomości i powodują przez to spadek jej wartości.

W rozpoznawanej sprawie niespornym było, że w chwili zakupu przez powoda nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie była ona objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast sporny między stronami był wpływ uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na korzystanie z części nieruchomości nr 8/4 w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, gdyż powód twierdził, że stało się ono niemożliwe, zaś strona pozwana podnosiła, że nie doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości skoro powód nie wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a wcześniejsze studium przewidujące dla działki nr (...) oznaczenie (...), jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, który stanowi kontynuację przeznaczenia i ujmuje działkę jako teren oznaczony 1ZL. Z kolei powód twierdził, że zamierzał przeprowadzić inwestycje na działce i fakt, że nie skorzystał z uprawnień właściciela nie pozbawia go roszczenia o odszkodowanie. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015r. (II CSK 336/14) wskazywał, że uprawnienie obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności, ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności, bowiem sama możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności.

Dla uporządkowania w pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z poczynionymi ustaleniami faktycznymi, dla terenu położenia nieruchomości nabytej przez powoda w 2014 roku, już od 2010 roku było opracowane Studium (...), w którym nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) została umiejscowiona na terenach oznaczonych symbolem MR - tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz (...) tereny lasów komunalnych oraz zalesień związanych z powiększeniem istniejących kompleksów. Nadto projekt planu był dwukrotnie wyłożony do publicznego zapoznania się i mieszkańcy składali odwołania. Postępowanie dowodowe – w szczególności zeznania świadka Z. S. (1) – wykazało, że przed nabyciem nieruchomości powód był zapoznany z dokumentami dotyczącymi odwołania od projektu planu poprzedniego właściciela oraz poinformowany przez niego o projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. Zeznania świadka potwierdzają, że powód zamierzał wybudować drugi dom w dalszej części działki i następnie go sprzedać. W rezultacie powód podjął działania i w ich efekcie uzyskał zatwierdzenie podziału działki na działkę nr (...). Niespornym jest, że powód nie występował o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...), której uzyskanie następnie miałyby doprowadzić do wystąpienia przez niego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę domu.

Oceniając zasadność roszczenia powoda należało zatem ustalić czy doszło do spełnienia przesłanki z art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci niemożliwości bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Sporna działka nr (...), powstała na skutek podziału nieruchomości, przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była niezagospodarowana, niezabudowana, a w Studium (...) umiejscowiona na terenach oznaczonych symbolem MR- tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej oraz (...) tereny lasów komunalnych oraz zalesień związanych z powiększeniem istniejących kompleksów. Okoliczność ta jednakże nie niweczy możliwości wywiedzenia roszczenia odszkodowawczego, bowiem – jak wskazywał powód – należało przyjąć potencjalne sposoby wykorzystania nieruchomości, a w niniejszej sprawie powód wskazywał na budowę domu oraz inne inwestycje. Dla ustalenia wskazywanego celu korzystania z nieruchomości niezbędnym było więc przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego urbanisty. Wnioski opinii biegłego dr inż. arch. D. W. zostały oparte na podstawie zapoznania się z aktami sprawy, ale także na dokumentach w postaci zdjęć satelitarnych, zdjęć budynków położonych w obszarze spornej nieruchomości w powiązaniu z normami prawa z zakresu urbanistyki i gospodarki przestrzennej. Wnioski opinii -w ocenie Sądu -są jasne, logiczne i spójne, zostały sporządzone z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy biegłego i z tego też względu Sąd orzekający w pełni je podzielił. Należy zauważyć, że wnioski opinii dotyczą zarówno rozważenia przypadku bez uwzględnienia szczególnych okoliczności niniejszej sprawy, jak

i z uwzględnieniem tych okoliczności, przy czym w tym drugim przypadku zostały one nacechowane wysokim prawdopodobieństwem.

Jak wynika z opinii, po nabyciu nieruchomości przez powoda w dniu 21 marca 2014 r. dla działki nr ewid. 8/4 możliwe było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jak i zabudowy usługowej, nie były natomiast spełnione dla zabudowy produkcyjnej. Jednakże, mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy oraz chronologię zdarzeń, na dzień 21 marca 2014 r. tj. na dzień zakupu działki nr ewid. 8/1 (z której wydzielono później działkę nr ewid. 8/4) do dnia 2 kwietnia 2015r. tj. wejścia w życie uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie sposób było racjonalnie założyć, że w świetle zaawansowanych prac planistycznych uda się uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, a tym bardziej decyzję o warunkach zabudowy i ostateczne pozwolenie na budowę. Okoliczności, które uniemożliwiały uzyskanie decyzji to: czas procedowania przez organ administracji tego typu wniosków i skorzystanie przez organ z możliwości zawieszenia postępowania na okres 9 miesięcy. Biegła w sposób przekonujący uzasadniła swoje wnioski w zakresie tychże okoliczności. Nadto również wskazywana przez nią okoliczność, iż procedura uzyskania decyzji mogłaby być wydłużona o postępowanie odwoławcze jest zgodna z przepisami prawa, które przewidują takie prawa oraz z doświadczeniem życiowym.

Wobec tego Sąd uznał, że skoro powód nie uzyskałby decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...) przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to nie została spełniona przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej, bowiem uchwalenie planu nie spowodowało, że dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości został uniemożliwiony lub w sposób istotny ograniczony. Zatem niemożność budowy nie wynika z uchwały Rady Miejskiej w Ł., ale z uwarunkowań towarzyszących przy procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a więc brak w tym wypadku związku przyczynowego między miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a niemożliwością zabudowy.

Nadto należało uwzględnić, że powód przed kupnem nieruchomości miał możliwość zapoznania się z planami dotyczącymi tej nieruchomości. Obowiązywało bowiem w tym zakresie od 2010 roku Studium (...), które przewidywało, że działka to tereny przeznaczone pod zalesienie oraz możliwe było ustalenie na jakim etapie zaawansowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pomimo tego, że studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia przez gminę polityki przestrzennej, aktem zarówno założenia tej polityki, jak i zawierającym ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednakże studium nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.). Przeznaczenie nieruchomości w studium, będąc aktem wewnętrznym, wiążącym organy gminy, nie jest tym samym, co przeznaczenie jej w miejscowym planie. Inne są bowiem skutki każdego z tych aktów. Nie będąc aktem prawa miejscowego studium nie nakłada na podmioty zewnętrzne w stosunku do gminy obowiązków i nie przyznaje praw. Jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy powód po zapoznaniu się ze studium powinien był rozważyć prawdopodobny stopień realizacji jego zamierzeń wobec nieruchomości i przysłym uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powód jako strona przegrywająca spór winna zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty w kwocie 9.886,71 zł, na które złożyło się koszty zastępstwa procesowego (wynagrodzenie pełnomocnika – 7.200 zł) oraz poniesione wydatki na wynagrodzenia biegłych za sporządzone opinie.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, które zostały wyłożone tymczasowo ze Skarbu Państwa na wynagrodzenia biegłych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005 roku (tekst jednolity Dz.U.z 2010, Nr 90, poz.594) zgodnie z którym kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją ku temu podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu i zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.773,34 zł.

z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem.