

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 3 stycznia 2017 roku, powód W. C. wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy M. Ł. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł. nabywa od W. C. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczanej jako działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni 1.373 m², położonej w Ł., przy ul. (...), obręb (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) za cenę nabycia 68.000 zł, z odsetkami ustawowymi – za okres od 21 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty”. Nadto powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podano, że podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczona nieruchomość, została nabyta przez poprzednika prawnego powoda – T. C., w drodze licytacji komorniczej, w dniu w dniu 12 sierpnia 2009 roku, jako działka budowlana, z przeznaczaniem pod budowę domu mieszkalnego jednorodzinne, powód zaś stał się jej wyłącznym właścicielem od 25 stycznia 2011 roku. W związku z uchwaleniem w dniu 30 października 2013 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powód utracił możliwość korzystania z rzeczony nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, tj. jako działki budowlanej pod budowę domu jednorodzinne.

(pozew, k.2-11)

W odpowiedzi na pozew Gmina M. Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana oświadczyła, iż kwestionuje swoją odpowiedzialność zarówno co do zasady, jak i co do wysokości żądania zapłaty ceny. Wskazała, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego D. S., który został utworzony uchwałą Rady Miejskiej z dnia 7 lipca 2010 nr (...). Powód w związku z tym miał możliwość dochodzenia swych roszczeń, jednakże w oparciu o inną podstawę prawną, niż wskazana w pozwie, a mianowicie w oparciu o art. 131 ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Termin na realizację uprawnień w tym trybie jednakowoż dla powoda upłynął.

Pozwany zwrócił nadto uwagę, że w przypadku nieruchomości należącej do powoda, nigdy nie istniała nawet potencjalna możliwość wykorzystania jej do celów budowlanych. Działki wchodzące w skład rzeczony nieruchomości nie mają bowiem dostępu do drogi publicznej, co samo w sobie stanowi przeszkodę do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i wykorzystania nieruchomości jako teren budowlany.

(odpowiedź na pozew, k.80-81)

W piśmie z dnia 27 października 2017 roku, powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, iż wniósł o zobowiązania Gminy M. Ł. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł. nabywa od W. C. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczanej jako działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni 1.373 m², położonej w Ł., przy ul. (...), obręb (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) za cenę nabycia 86.300zł, z odsetkami liczonymi w następujący sposób: ustawowymi za okres od 21 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku; ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty”.

(pismo procesowe powoda, k. 331)

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, na podstawie art. 17 pkt 4 k.p.c., przekazał sprawę do rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

(postanowienie SR dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z 8.11.2017 r., k. 335)

W piśmie procesowym z dnia 29 maja 2018 roku, powód sprecyzował powództwo w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy M. Ł. – Prezydent Miasta Ł. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł. kupuje od W. C., PESEL (...), zamieszkałego w Ł., przy ul. (...) nieruchomości gruntową, niezabudowaną, oznaczaną jako działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni 1.373 m², położoną w Ł., przy ul. (...), obręb (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) za cenę nabycia w kwocie 86.300 zł (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych), na co W. C. wyraża zgodę”, a nadto o zasądzenie na swoją rzecz odsetek ustawowych od kwoty 86.300 zł od dnia 21 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Powód wniósł również o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód podał, że podstawą materialno – prawną jego roszczenia jest art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wersji obowiązującej do dnia 31 grudnia 2017 roku. Roszczenie powoda uzasadnione jest pozbawieniem właściciela nieruchomości potencjalnej możliwości korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (art. 140 k.c.), zaś podstawą roszczenia o zobowiązanie pozwanej gminy do złożenia oświadczenia woli o w/w treści jest art. 64 k.c. Żądanie odsetek, według powoda, znajduje uzasadnienie w treści art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym Gmina winna wykonać obowiązek wykupu w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez powoda. A zatem, skoro powód wystąpił do Gminy z żądaniem wykupu w dniu 20 stycznia 2014 roku, roszczenie powoda stało się wymagalne w dniu 21 maja 2014 roku.

(pismo procesowe powoda, k. 518-520)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny,

Powód W. C. jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...) uboczu, składającej się z dwóch działek ewidencyjnych o nr (...), obręb (...), o łącznej powierzchni 1.373 m² dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...).

(wypis z rejestru gruntów, k. 24; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 25)

Rzeczona nieruchomość została nabyta przez ojca powoda - T. C. w drodze licytacji komorniczej, która odbyła się w dniu 8 kwietnia 2009 roku, za cenę 76.000 zł. Przysądzenie własności rzeczonyj nieruchomości nastąpiło postanowieniem wydanym w dniu 12 sierpnia 2009 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sprawie o sygn. akt II Co 280/08.

T. C. zmarł w dniu 25 lutego 2010 roku. Spadek po nim, nabyli z mocy ustawy: jego żona – K. C., syn W. C. oraz córka I. C., każde po 1/3 części. W wyniku umowy częściowego, nieodpłatnego działu spadku i zniesienia współwłasności, zawartej pomiędzy spadkobiercami w dniu 25 stycznia 2011 roku, własności w/w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki o numerach (...), położonej w Ł., przy ul. (...) nabył w całości powód.

(odpis skrócony aktu zgonu, k. 12, akt poświadczenia dziedziczenia, k. 13-15; umowa częściowego, nieodpłatnego działu spadku i zniesienia współwłasności, k. 17-23)

Nieruchomość powoda położona jest w północno - zachodniej części Ł., w dzielnicy B., w strefie peryferyjnej miasta, pomiędzy ulicami: (...) oraz między ulicą (...) i trakcją kolejową (...). Składa się z 2-óch działek ewidencyjnych, przylegających bezpośrednio do ulicy. Położona jest na terenie małego osiedla mieszkaniowego z zabudową jednorodzinną wolnostojącą. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się domy mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej z różnych okresów oraz tereny jeszcze niezagospodarowane. Zabudowa jest chaotyczna

i nieuporządkowana. Ulica (...), jest nieurządzona i na odcinku od numeru (...) do ul. (...), nieprzejezdna. Dojazd i dostęp do nieruchomości jest utrudniony, zaś dostęp do środków komunikacji - słaby.

(pisemna opinia biegłego ds. szacowania nieruchomości, W. P.. k. 193-231; ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 363, adnotacja – 00:04:36, k. 361v)

Działki powoda o numerach 185/6 i 185/17 leżą poza granicami Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (...).

(pisemna opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., k. 419-451 ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 531, adnotacja – 00:03:23, k.529v)

W chwili przysądzenia własności rzeczonyj nieruchomości na rzecz spadkodawcy powoda, na terenie na którym nieruchomość jest położona nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy Plan Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Ł. z dnia 2 czerwca 1993 roku (według którego działki o numerze (...) znajdowały się na terenie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem (...) – tereny mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej o nieskończonym procesie realizacji), utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 roku.

Dokumentem planistycznym obowiązującym w chwili przysądzenia nieruchomości dla całego miasta Ł. (do dnia 27 października 2010 r.) było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., uchwalony przez Radę Miasta Ł. uchwałą Nr (...) z dnia 3 kwietnia 2002 r. Według ww. Studium, działki o numerach ewidencyjnych (...), położone były w jednostce przestrzennej (...) (...) (oznaczenie: (...) – doliny rzeczne). Teren oznaczony symbolem NA, to m.in. tereny niezbudowane lub słabo zabudowane. Możliwa była zabudowa, ale po kompleksowym wyposażeniu tych terenów w podstawowe sieci uzbrojenia terenu, tj. kanalizacja sanitarna, wodociąg; tereny te mogły stanowić tzw. tereny budowlane uporządkowane.

(pisemna opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., k. 419-451 ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 531, adnotacja – 00:03:23, k.529v)

W dniu 27 czerwca 2007 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę o przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł., położonej w dolinie rzeki S., obejmującej północną część osiedla (...), zaś w dniu 27 października 2010 roku, uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. (uchwała Rady Miejskiej w Ł. Nr (...)). Tereny na których znajduje się nieruchomość powoda oznaczono symbolem (...) (tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych) - na terenie takim obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej.

(pisemna opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., k. 419-451 ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 531, adnotacja – 00:03:23, k.529v)

Zarządzeniem nr (...) z dnia 10 listopada 2011 roku, Prezydent Miasta Ł. skierował projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie trwało od 23 listopada 2011 roku do 21 grudnia 2011 roku (wniesione uwagi uwzględniono jedynie częściowo), drugie wyłożenie trwało od 23 maja do 22 czerwca 2012 roku (uwzględniono częściowo tylko kilka uwag), zaś trzecie wyłożenie trwało od 3 kwietnia do 2 maja 2013 roku (żadna z 8-miu uwag nie została uwzględniona).

(pismo Miejskiej Pracowni urbanistycznej w Ł. z 26.01.2017 r., k. 322-324; uchwała nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 października 2010 r., k.308-310; studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł., k.117-146)

W dniu 30 października 2013 roku, Rada Miasta Ł. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł., położonej w dolinie rzeki S., obejmującą północną część osiedla (...). Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 16 grudnia 2013 r. (pod poz. 5598), zaś jej zapisy weszły w życie z dniem 17 stycznia 2014 roku. Planem objęto m.in. stanowiącą własność powoda nieruchomość, położoną w Ł. przy ul. (...), składająca się z działek gruntu o

numerze ewidencyjnym (...), obręb (...). Stosownie do jego zapisów, rzeczony działki znajdują się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem (...) (tereny zieleni naturalnej) gdzie dopuszcza się tu lokalizację ciągów pieszych i obiektów małej architektury, a zakazuje lokalizacji zabudowy kubaturowej i realizacji ogrodzeń) oraz na terenach oznaczonych jako „Strefa ochrony konserwatorsko – archeologicznej”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w dniu 30 października 2013 roku, na terenie na którym znajdują się działki (...) wyklucza budowę nie tylko budynków mieszkalnych, ale także letniskowych, gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

(uchwała nr (...) z dnia 30.10.2013 r., k. 239-263; załącznik do uchwały, k. 264-307; pisemna opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., k. 419-451; ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 531, adnotacja – 00:03:23, k.529v; wypis i wyrys z miejscowego ogólnego planu, k. 454-470)

Z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego, na obszarze na którym znajdują się działki powoda:

- do dnia 31 grudnia 2003 roku (tj. do dnia obowiązywania Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. z 1993 r.) - istniała możliwość realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- od 1 stycznia 2004 r. do 27 października 2010 roku (tj. w okresie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł. z 2002 roku) - istniała możliwość realizacji zabudowy, ale po kompleksowym wyposażeniu terenów w podstawowe sieci uzbrojenia terenu;
- od 27 października 2010 roku do 3 października 2013 roku (tj. do dnia uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł. z 2010 roku do momentu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) – obowiązywał zakaz zabudowy, jednak istniała możliwość uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy;
- od 3 października 2013 roku – obowiązywał zakaz zabudowy kubaturowej (tj. wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych, którym można przypisać parametr objętości - zabudowa mieszkaniowa oraz tymczasowe obiekty budowlane), przy czym dopuszczano jedynie zachowanie zabudowy istniejącej, ale wyłącznie z prawem do remontu.

(pisemna opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., k. 419-451; ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 531, adnotacja – 00:03:23, k.529v)

W dniu 20 stycznia 2014 roku, powód wystąpił do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o wykup stanowiącej jego własność nieruchomości, położonej w Ł., przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerach(...), z racji zmiany przeznaczenia działek. Ich wartość, powód wycenił na 200.000 zł.

Urząd Miasta Ł. odmówił realizacji roszczenia, wskazując iż w sprawie nie zachodzą przesłanki warunkujące obowiązek wykupu, o jakich mowa w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W reakcji na stanowisko organu, powód w dniu 2 lutego 2015 roku, wystąpił o ponowne przeanalizowanie sprawy i dokonanie wykupu działek za łączną kwotę 72.964 zł, na którą składa się należność główna w kwocie 68.600 zł oraz odsetki ustawowe naliczone od 21 lipca 2014 roku do 31 stycznia 2015 roku w kwocie 4.356 zł.

Strona pozwana podtrzymała negatywne stanowisko w tym zakresie. W piśmie z dnia 9 lipca 2015 roku, gmina poinformowała powoda, że nie będzie prowadzić postępowania w sprawie wykupu nieruchomości przy ul. (...), w ramach odszkodowania i pozostawia właścicielowi nieruchomości możliwość skorzystania z art. 37 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(wniosek powoda o wykup nieruchomości z 20.01.2014 r., k. 70, pismo (...) z dnia 14.05.2014 r., k. 71; wniosek powoda o reasumpcję stanowiska w przedmiocie wykupienia nieruchomości z 2.02.2015 r., k. 72; pisma (...) z 4, 30.03.2014 r., k. 73-74; pismo (...) z 9.07.2015 r., k. 75)

Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczona według ewidencji gruntów jako działka na (...), o łącznej powierzchni 1.373 m², przy uwzględnieniu, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była to działka przeznaczona pod zabudowę mieszkalną jednorodziną i wartości z dnia wyceny wynosi 86.300 zł.

(pisemna opinia biegłego ds. szacowania nieruchomości, W. P.. k. 193-231; ustna opinia uzupełniająca, e-protokół, k. 363, adnotacja – 00:04:36, k. 361v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, w szczególności opinii biegłych: z zakresu szacowania nieruchomości (odnośnie ustalenia wartości wykupu przedmiotowej nieruchomości) oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego (co do istnienia po stronie właściciela nieruchomości przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy terenu). Wydane przez biegłych opinie Sąd uznał za rzetelne i wyjaśniające wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie. Zostały one wykonane zgodnie z tezami dowodowymi w oparciu o analizę akt sprawy i załączoną do niej dokumentację. Wszelkie wątpliwości zostały zaś wyjaśnione w opiniach uzupełniających.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu uzupełniającej opinii biegłego rzeczoznawcy, uznając iż w świetle obowiązującej w sprawie regulacji prawnej, okoliczności na jakie wskazany dowód ma zostać przeprowadzony, nie mają jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia i zmierzają jedynie do niepotrzebnego przedłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne zasługuje na uwzględnienie w całości.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest norma prawna wynikająca z treści art. 36 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (dalej: „u.p.z.p.”). Zgodnie z tymże 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 wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przesłanką powstania roszczenia o nakazanie wykupu nieruchomości jest wyłącznie zdarzenie prawne polegające na uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego następstwem (choć niekoniecznie o charakterze bezpośredniego związku przyczynowego czy jednoczłonowym) jest niemożliwość lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Z roszczeniem tym wystąpić może osoba będąca właścicielem czy użytkownikiem wieczystym gruntu w dacie uchwalania czy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istotnym jest również, że można żądać wykupienia nieruchomości w całości lub części także wówczas, gdy nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie IV CSK 619/11).

Ustalenie przeznaczenia terenu, stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p., następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 u.p.z.p.).

Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. znajduje zastosowanie zarówno wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą właściciel nieruchomości utraci możliwość korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast

korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego dozwolonego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. konieczne jest zatem ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona.

Na gruncie niniejszej sprawy, powód wywodził zasadność roszczenia z tego, iż w momencie nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), istniała możliwość zagospodarowania składających się na nią działek na cele budowlane, wskutek zaś uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposobność ta została utracona, gdyż według zawartych w planie rozwiązań, tereny na których znajdują się działki nr (...), objęte zostały zakazem zabudowy mieszkaniowej. Zachodzi zatem konieczność poczynienia ustaleń, czy na nieruchomości powoda, istniała wcześniej dopuszczalność prowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Dla oceny czy ziszczyły się przesłanki roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należało jednakowoż wziąć pod uwagę nie tylko faktyczne wykorzystanie terenu, ale i potencjał nieruchomości, jaki wynikał z obowiązujących przed uchwaleniem planu regulacji. W tym zakresie Sąd oparł się w całości na wnioskach opinii biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W momencie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez poprzednika prawnego powoda (tj. 12 sierpnia 2009 roku), dla terenu na którym była posadowiona nieruchomość, nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym, było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., uchwalone przez Radę Miasta Ł. w dniu 3 kwietnia 2002 roku, które przewidywało możliwość dokonania zabudowy, jednakże po kompleksowym wyposażeniu terenów w podstawowe sieci uzbrojenia terenu, jak chociażby wodociąg. Następnie dokument ten został zastąpiony nowym studium, uchwalonym w dniu 27 października 2010 roku, który przewidywał zakaz zabudowy. Należy jednak zaznaczyć, że dokumenty te określały jedynie kierunek polityki przestrzennej obszaru. Określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, stosownie do treści art. 4 ust. 2 u.p.z.p., następowało w drodze decyzji o warunkach zabudowy (która nie musi pozostawać w zgodzie z ustaleniami studium).

A zatem, możliwość prowadzenia zabudowy była uwarunkowana uzyskaniem od właściwego organu administracji, pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Strona pozwana kwestionowała taką sposobność, powołując się na brak dostępu rzeczonych działek do drogi publicznej, zgodnie bowiem z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p., wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z wydanej w sprawie opinii biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego wynika, że w/w wymogi w odniesieniu do nieruchomości powoda, mogłyby zostać spełnione, a zatem istniała potencjalna możliwość prowadzenia zabudowy mieszkaniowej na nieruchomości powoda. Strona pozwana nie zakwestionowała skutecznie poczynionych ustaleń.

W kontekście powyższego stwierdzić trzeba, że nieruchomość powoda, przed uchwaleniem w dniu 30 października 2013 r. planu miejscowego, mogła być wykorzystywana pod zabudowę mieszkaniową. Okoliczność, że nie była na ten cel wykorzystywana – pozostaje bez znaczenia, zważywszy, że ocena obejmuje nie tylko faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie gruntu w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności - nie ma jakiegokolwiek znaczenia to, czy zabudowa taka faktycznie istniała lub była realizowana, jak też, czy wydano decyzję o warunkach zabudowy. Wystarczy wykazanie potencjalnej możliwości korzystania z gruntu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/006, nie publ., z dnia 9 września 2009 r., V CSK 46/09, nie publ., z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, nie publ., z dnia 7 lipca 2016 r., III CSK 317/15, nie publ.).

Uchwałą Rady Miejskiej z 30 października 2013 roku nr (...), w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. położonej w dolinie rzeki S., obejmującą północną część osiedla (...), teren na którym znajduje się nieruchomość powoda (tj. działki o numerze (...))został oznaczony symbolem (...) (zielen naturalna), na którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Obiekty kubaturowe to wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie w z 14 lutego 2014 r., II SA/Kr 1527/13). A zatem, możliwość zabudowy terenu, dotychczas potencjalnie możliwa (z racji spełnienia przesłanek umożliwiających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy), została bezwzględnie wyłączona.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił żądanie pozwu na podstawie art. 36 ust. w ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) w zw. z art. 64 k.c., ustalając wartość rynkową nieruchomości zgodnie ze sporządzonym przez biegłego operatem szacunkowym na kwotę 86'300 zł.

W zakresie sposobu ustalenia wartości wykupu działki, Sąd oparł się na treści art. 37 ust. 11 u.p.z.p., jednakże w brzmieniu sprzed nowelizacji, wprowadzonej art. 497 pkt 8 lit a ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2017.1566). Zgodnie z przepisami intertemporalnymi zawartymi w teże ustawie, a ściślej art. 545 ust. 4, do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy (tj. przez 1 stycznia 2018 roku), niewymienionych w ust. 1-3d, stosuje się przepisy dotychczasowe. Sąd stanął na stanowisku, że sprawą „wszczętą i niezakończoną”, o której mowa w art. 545 ust. 4 p.w., jest także sprawa cywilna, która toczy się w oparciu o przepis art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest kontynuacją wszczętego wcześniej postępowania administracyjnego, którego wynik nie zadowolił powoda. Gdyby woła ustawodawcy była inna, zawarłby ją wprost w przepisach. Tymczasem interpretacja na ja powołuje się pozwany jest nie do pogodzenia z zasadą lex retro non agit. Dodatkowo należy wskazać , że nie jest winą powoda, iż najpierw postępowanie administracyjne, a następnie cywilne toczyło się tak długo, gdyż początkowo pozwany odmawiał spełnienia roszczeń, mimo posiadania wiedzy, iż podobne roszczenia są uwzględniane w wyniku toczących się procesów , a następnie wnosił o powołanie opinii biegłych, które to z kolei kwestionował.

Wreszcie podnieść wypada, że znowelizowany art. 37 ust. 11 upzp określa sposób ustalania wartości nieruchomości wyłącznie w odniesieniu do tych nieruchomości, co do których niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu, w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem. Wówczas wartość nieruchomości określa się na potrzeby odszkodowania na postawie wyłącznie faktycznego użytkowania terenu. Przepis nie reguluje sytuacji, gdy na skutek uchwalenia planu stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone dalsze **potencjalnie dopuszczalne** wcześniej użytkowanie terenu. Wprowadzając regulację zawartą w art. 37 ust. 11 upzp, jednocześnie nie dokonano zmiany art. 36 ust. 1 upzp, która wykluczyłaby dochodzenie odszkodowań w przypadku uniemożliwienia przez plan dotychczas potencjalnie dopuszczalnego sposobu wykorzystania nieruchomości. Wydaje się, że w odniesieniu do ustalania wartości nieruchomości w takim przypadku znajdzie zastosowanie art. 37 ust. 12 upzp, odsyłający w tych kwestiach do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przyczyny wprowadzenia powyżej wskazanych zmian przepisów nie zostały jednak opisane w uzasadnieniu projektu ustawy je wprowadzającej, trudno zatem wskazać, jaka była w tym zakresie intencja ustawodawcy. Reasumując

zatem, dokonana nowelizacja nie ma wpływu na ustaloną przed jej wejściem w życie wycenę w ramach dochodzonych roszczeń.

Strona pozwana upatrywała bezzasadności powództwa, również w okoliczności objęcia spornych gruntów uchwałą Rady Miejskiej z dnia 7 lipca 2010 nr (...), w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego (...). Argumentację w tym zakresie uznać należy jednakże za chybioną, z racji tego, że działki powoda leżą poza granicami Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (...).

Roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2 należy odczytywać w powiązaniu z art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm). Wraz z upływem 6 miesięcznego okresu liczonego od daty złożenia skutecznego wniosku, gmina pozostaje w opóźnieniu w realizacji wykupu, co skutkuje prawem do należności odsetkowej - za okres opóźnienia - od ceny wykupu, która powinna być zapłacona przy realizacji wykupu w czasie właściwym. Na gruncie tego ostatniego unormowania ustawodawca ustanowił termin sześciomiesięczny nie tylko do zawarcia przez strony umowy o wykup, ale i do jej wykonania także przez gminę, tj. do zapłaty wynagrodzenia, skoro wyraźnie w nim jest mowa o "wykonaniu obowiązku wynikającego z roszczeń". Ma to ten skutek, że termin realizacji roszczenia, w tym z pomocą sądu, realizuje się według warunków wskazanych w powołanych przepisach, tj. według wartości w dacie, w której gmina była zobowiązana zrealizować dobrowolnie wykup (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 czerwca 2013 r. I ACa 1500/12).

Mając na uwadze powyższe, bieg terminu odsetek ustawowych oznaczono po upływie 6 miesięcy od daty złożenia przez powoda wniosku o wykup nieruchomości- zgodnie z żądaniem pozwu. Skoro powód wystąpił z żądaniem wykupu nieruchomości w dniu 20 stycznia 2014 roku, pozwany pozostawał w opóźnieniu z realizacją żądania od 21 lipca 2014 r. Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty wykupu, tj. 86.300 zł od tej właśnie do daty do 31 grudnia 2015 roku, zaś od 1 stycznia 2016 roku – odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na to, iż pozwana przegrała proces w całości, ciążył na niej obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez przeciwnika, na które składają się: opłata od pozwu - 3.400 zł, opłata od rozszerzonej części powództwa – 915 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 5.400 zł(ustalone na podstawie § 2 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1668)., opłata od pełnomocnictwa 17zł, wydatki na opinię biegłego 1.000zł.

Pozwana w dniu 30 maj 2018 r., wpłaciła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego, w wysokości 2.000 zł, zaksięgowaną po pozycją 500031576833. Łączna wysokość poniesionych przez pozwaną wydatków z tego tytułu to kwota 95,13 zł, w związku z czym Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi, na rzecz pozwanej kwotę 1.904,87 zł, tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

z/ odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.