

Sygn. akt V ACa 577/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela (spr.)
Sędziowie:	SA Teresa Karczyńska - Szumilas SA Anna Daniszewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Barbara Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i R. S.

przeciwko Gminie M. T.

o zobowiązanie i zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 20 maja 2016 r. sygn. akt I C 1089/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo,

b) w punkcie 4 (czwartym) w ten sposób, że zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę (...) (siedem tysięcy dwieście piętnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację powodów;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 110 800 (sto dziesięć tysięcy osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 577/16

## UZASADNIENIE

Powodowie R. S. i M. S. w pozwie złożonym 29 kwietnia 2010 roku wnieśli o zobowiązanie pozwanej Gminy M. T. do złożenia oświadczenia woli, że kupuje od powodów prawo wieczystego użytkowania działek oznaczonych numerami

(...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 4,3306 ha, zapisanych w księdze wieczystej Kw nr (...), położonych w T. przy ul. (...) i ul. (...) wraz z własnością wzniesionych na tym gruncie budowli za łączną cenę 34.000.000 zł, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 34.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od 18 marca 2009 roku do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 650.000 zł tytułem odszkodowania za opóźnienie w wykupie nieruchomości. Wnieśli też o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Powodowie twierdzili, że od 1999 roku są wieczystymi użytkownikami zabudowanej nieruchomości stanowiącej działki oznaczone numerami (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 4,3306 ha, zapisane w księdze wieczystej kw nr (...), położonych w T. przy ul. (...) i ul. (...). Zgodnie z planem uchwalonym (...) roku nieruchomość przeznaczona była pod ogólnomiejskie usługi komercyjne oraz nieuciążliwy przemysł lekki i składy. Plan przewidywał ochronę konserwatorską niewielkiego obszaru. Plan nie przewidywał ograniczeń zabudowy terenu. Uchwałą z (...) roku Rada Gminy Miasta dokonała zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości zmieniając jego przeznaczenie na wyłącznie usługową z możliwością zabudowy mieszkaniowej i wprowadziła ograniczenia w zabudowie. Na skutek tego korzystanie przez powodów z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem zostało w sposób istotny ograniczone. Pismem z 20 lutego 2010 roku

powodowie wezwali pozwaną do wykupu nieruchomości za kwotę 34.000.000 zł. Prezydent Miasta pismem z 18 marca odmówił wykupu.

Jako podstawę prawną roszczenia o wykup i zapłatę 34.000.000 zł powodowie wskazali przepis art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadniając roszczenie o odszkodowanie powodowie podali, że pozwana uchylając się od obowiązku wykupu naraziła ich na szkodę polegającą na obowiązku utrzymania nieruchomości i ponoszenia ciężarów publiczno-prawnych, jak podatek od nieruchomości i opłatę roczną za użytkowanie.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu.

Twierdziła, że (...) roku zgodnie z wnioskiem powodów Rada Miasta T. podjęła uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. dla nieruchomości powodów. Jako przeznaczenie podstawowe terenu przyjęto ogólnomiejskie usługi komercyjne oraz nieuciążliwy przemysł lekki i składy wraz z obiektami towarzyszącymi. Przed zmianą planu powodowie domagali się wydania decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenie na budowę Centrum Handlowo- Usługowego (...). Pozytywne dla powodów decyzje zostały uchylone. W 2007 roku powodowie wnieśli o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego przez poszerzenie przeznaczenia o zorganizowane budownictwo wielorodzinne. W 2008 roku powodowie zawarli ze spółką (...) w W. umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Ta spółka wniosła do Prezydenta Miasta T. o wprowadzenie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego. W kwietniu 2009 roku (...) w W. zgłosiła uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie prezes tej spółki przedstawił Prezydentowi koncepcję budowy na tym terenie wielkopowierzchniowego obiektu architektonicznego o funkcji rozrywkowo-handlowej, czego nie przewidywał dotychczasowy plan z 2000 roku. Uchwałą z (...) roku Rada Miasta przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem pozwanej powodowie dążyli do sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości inwestorowi, w celu wybudowania na tej nieruchomości wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Niepowodzenia powodów nie pozostają w związku przyczynowym z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyeliminowanie z planu przeznaczenia „nieuciążliwy przemysł lekki i składy” nie jest zdaniem pozwanej istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Teren ten od 1998 roku nie był wykorzystywany do produkcji przemysłowej i powodowie nie mieli zamiaru prowadzenia na nim działalności przemysłowej.

Pozwana twierdziła, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje odpowiedzialność gminy w przypadku zmiany przeznaczenia

terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pozwana podniosła, że gdyby nawet powodom przysługiwało takie roszczenie to należałoby je uznać jako nadużycie prawa. ( art. 5 kc )

Ponadto roszczenie odszkodowawcze nie powstało, gdyż pozwana nie miała obowiązku wykupu nieruchomości.

( odpowiedź na pozew k. 71 i pismo pozwanej k. 77-84 )

Pismem z 17 stycznia 2011 roku powódka podała jako kolejną podstawę faktyczną roszczenia o wykup- uchwałą numer (...) Rady Miasta T. z (...) roku. Twierdziła, że w § 18 uchwała ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem (...)(...) jako przeznaczenie podstawowe: komunikacja- droga publiczna. Teren oznaczony tym symbolem obejmuje pas gruntu o pow. Ok. 300 m2 biegnący południowym skrajem wzdłuż ulicy (...).

(pismo k. 221-222 ).

W piśmie z 28 grudnia 2011 roku powodowie rozszerzyli żądanie i wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie:

- kwoty 565.000 zł z ustawowymi odsetkami od 31 marca 2011 roku tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2011 rok,

- kwoty 29.500 zł z ustawowymi odsetkami od 18 marca 2010 roku tytułem podatku od nieruchomości za 2010 rok,

- kwoty 29.500 zł z ustawowymi odsetkami od 18 marca 2011 roku tytułem podatku od nieruchomości za 2011 rok,

( pismo powodów k. 417- 419 )

Pismem z 22 października 2012 roku powodowie rozszerzyli roszczenie o zapłatę odszkodowania o kwotę 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2012 roku. Kwota ta stanowi należną Skarbowi Państwa opłatę za wieczyste użytkowanie za rok 2012, która jest wymagalna w dniu 1 kwietnia 2012 roku.

( pismo powodów k. 582-594 ).

Wyrokiem z 6 listopada 2012 roku Sąd oddalił powództwo, zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł kosztów zastępstwa procesowego i obciążył Skarb Państwa kosztami sądowymi. ( wyrok k. 598 )

Sąd ustalił, że powodowie są wieczystymi użytkownikami nieruchomości opisanej w pozwie. W 1999 roku powodowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z Firmą (...) Spółką z o. o. w P.. Decyzją z (...) roku prezydent Miasta T. wydał decyzję o zezwoleniu na budowę Centrum Handlowo-Usługowego (...). Na skutek odwołań od tej decyzji ostatecznie w 2004 roku wydano decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego. Uchwałą Rady Miasta T. z (...) roku uchwalono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulic (...). Kolejna zmiana nastąpiła uchwałą Rady Miasta z (...) roku. W latach 2004-2007 powodowie nie przejawiali żadnej aktywności związanej z użytkowaniem nieruchomości w sposób przewidziany w planie zagospodarowania przestrzennego. W 2007 roku wpłynął wniosek powodów o zmianę planu przez poszerzenie o zorganizowane budownictwo wielorodzinne. W 2008 roku powodowie zawarli ze spółką (...) w W. umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Otrzymali zaliczkę 4.000.000 zł. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Rada Miasta uchwałą z (...) roku przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którym wprowadziła zmiany do planu z (...) roku. Nieruchomość jest obciążona hipotekami. Powodowie pismem z 20 lutego 2010 roku wnieśli o wykup przez pozwaną całej nieruchomości.

Sąd ustalił, że przepisy art. 36 ust. 1 i 3 i 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiążą odpowiedzialność odszkodowawczą gminy

tylko ze szkodą spowodowaną zmianą przeznaczenia terenu. Istotne znaczenie ma też ustalenie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości do czasu zmian planu zagospodarowania przestrzennego. Sąd ustalił, że powodowie

nie wykorzystywali nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z uchwały Rady Miasta z (...) roku w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego T. dla terenu przy ul. (...).

Sąd Apelacyjny w Gdańsku na skutek apelacji powodów wyrokiem z dnia 28 marca 2013 roku w sprawie V ACa (...) uchylił wyrok Sądu Okręgowego w T. z dnia 6 listopada 2012 roku i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. ( wyrok k. 702 )

Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd I instancji dokonał niewłaściwej wykładni przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku, błędnie zastosował ten przepis i pominął w rozstrzygnięciu wiele elementów, które składały się na istotę żądania. Sąd Apelacyjny stwierdził, że gruncie art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku poz. 647 ze zm.) pod pojęciem planu miejscowego należy rozumieć plan dotyczący ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodny z zapisami studium i ustaw szczególnych zawierający elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy. Pod pojęciem „planu miejscowego”, który został sporządzony przed wejściem w życie ustawy, jak w niniejszej sprawie plan z 2000 roku należy rozumieć plan w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( jednolity tekst Dz. U. Nr 15 z 1999 roku poz.139 ze zm.). Sąd Okręgowy błędnie założył, że uchwalenie planu bądź jego zmiana dotyczą tylko przeznaczenia nieruchomości. Pod pojęciem „uchwalenia planu miejscowego bądź jego zmiany” należy rozumieć wszystko co składa się na treść tego pojęcia, zgodnie z przepisami ustawy.

Jeżeli uchwalono plan miejscowy bądź go zmieniono, rozważenia wymaga to, czy wskutek tej „nowej sytuacji” korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Wobec tego wymaga wykładni sformułowanie

przepisu art. 36 ust. 1 ustawy „korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem”.

Sąd Apelacyjny stwierdził też, że błędny był pogląd Sądu I instancji na temat możliwości zastosowania w sprawie przepisu art. 5 kc. Nadużycie prawa ze strony powodów Sąd ten wywiódł z faktu, że nie korzystali oni faktycznie z nieruchomości. Na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy chodzi również o potencjalne korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Co do zasady nie można wykluczyć zastosowania art. 5 kc, ale przy zgoła odmiennej argumentacji i świadomości, że instytucja nadużycia prawa ma szczególny charakter.

Sąd Apelacyjny polecił sądowi orzekającemu porównanie pełnych treści planów miejscowych i rozważenie na ile nowy plan (po zmianach z 2006 i 2009 roku) uniemożliwił powodom bądź istotnie ograniczył, korzystanie z nieruchomości, faktycznie lub potencjalnie, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. W sytuacji, gdy sąd uzyska potwierdzenie niemożności korzystania z nieruchomości bądź istotnego ograniczenia tego korzystania, to winien – z uwagi na dokonanie przez powodów wyboru roszczenia o wykup - ustalić wartość przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny polecił sądowi I instancji dokonanie prawidłowej wykładni art. 36 ust. 1 ustawy, ocenę zasadności roszczeń i w przypadku uznania ich za usprawiedliwione dokonanie oszacowania nieruchomości. (uzasadnienie wyroku k. 707- 729 ).

Powodowie pismem z 17 czerwca 2013 roku rozszerzyli powództwo i zgłosili roszczenie ewentualne w stosunku do żądania wykupu i wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kwoty 38.956.444 zł z ustawowymi odsetkami od 20 września 2013 roku na wypadek, gdyby Sąd oddalił powództwo o żądanie wykupu, z tego powodu, że w trakcie procesu zostałyby wyłoniony nabywca licytacyjny nieruchomości. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz:

- kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2013 roku tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości za 2013 rok;

- kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od 1 stycznia 2013 roku tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług tytułem opłaty podatku od nieruchomości do dnia zapłaty;

- kwoty 572.760,22 zł tytułem odszkodowania za długi powstałe w majątku powodów w postaci kosztów egzekucji i sądowych, wykonania zastępczego rozbiórki budynku biurowca, w okresie kiedy roszczenie o wykup stało się wymagalne;

- kwoty 2.888.450,87 zł z ustawowymi odsetkami od 18 marca 2010 roku do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w okresie od dnia wymagalności roszczenia o wykup do dnia ustalenia ceny;

- kwoty 100.000 zł z tytułu zadośćuczynienia krzywdy spowodowanej czynem niedozwolonym pozwanej w postaci niewykonania bezwzględnie obowiązującego nakazu wykupu nieruchomości ( pismo powodów k. 768-793 ).

Pismem z 2 lutego 2016 roku powodowie zmodyfikowali powództwo i zgłosili żądanie zapłaty kwoty 28.030.497,48 zł, nie mniej niż 18.223.056,15 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 stycznia 2016 roku, jako roszczenie ewentualne podtrzymali roszczenie o wykup nieruchomości, w sytuacji gdyby sąd uznał, że jest prawnie dopuszczalne roszczenie o wykup w sytuacji prawomocnego przybicia nabywcy w licytacji. Podtrzymali dotychczasowe stanowiska i dodatkowo rozszerzyli żądanie i wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz:

- kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2015 roku tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie za 2015 rok;

- kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od 30 marca 2015 roku tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci podatku od nieruchomości;

- kwoty 14.170 zł tytułem kosztów postępowania orzeczonych nakazem zapłaty z 25 września 2015 roku w sprawie I Nc (...) Sądu Okręgowego w T..

Twierdzili, że gdyby pozwana wykonała obowiązek wykupu to nie obciążałoby ich opłaty za wieczyste użytkowanie, podatki od nieruchomości i koszty utrzymania nieruchomości a nadto spłaciliby swoje zobowiązania i nie ponieśliby kosztów egzekucji ( pismo powodów k. 1197- 1203 ).

Na rozprawie 25 lutego 2016 roku pełnomocnik powodów cofnął pozew o zapłatę zadośćuczynienia po 50.000 zł na rzecz każdego z powodów ( k. 1215 ).

Ostatecznie powodowie sprecyzowali roszczenie w piśmie z 12 kwietnia 2016 roku ( k. 1241- 1245 ).

Pozwana wносиła o oddalenie wszystkich roszczeń powodów.

Podtrzymywała swoje dotychczasowe stanowisko. Ponadto twierdziła, że zobowiązania powodów ujawnione w księdze wieczystej przekraczają wartość nieruchomości i dlatego też powództwo o zapłatę odszkodowania z art. 36 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym winno zostać oddalone. Odnośnie pozostałych roszczeń o zapłatę odszkodowania wynikających z zobowiązań podatkowych i z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie pozwana podnosiła, że nie ma adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy odmową wykupu prawa użytkowania wieczystego a szkodą.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w T.:

1. zasądził od pozwanej Gminy M. T. na rzecz powodów M. S. i R. S. solidarnie kwotę 17.061.910,96zł (siedemnaście milionów sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dziesięć złotych 96/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. umorzył postępowanie o zapłatę na rzecz każdego z powodów kwoty po 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych);

3. oddalił powództwo w pozostałej części;
4. nie obciążył powodów kosztami procesu pozwanego;
5. kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa.

Podjęte rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy uzasadnił w następujący sposób:

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd a quo ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ul. (...) była użytkowana przez Zakłady (...) Spółkę Akcyjną w T.. Spółka w 1998 roku zaprzestała produkcji na tym terenie. Powódka R. S. w 1998 roku nabyła kontrolny pakiet akcji tej spółki. W dniu 6 kwietnia 1998 pełniący obowiązki prezesa zarządu spółki Z. T. wniósł do zarządu Miasta T. wniosek o rozszerzenie zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek (...) położonych w T. przy ul. (...) i ul. (...) o przeznaczenie pod działalność handlowo-usługową. (...) Spółka Akcyjna została postawiona w stan likwidacji. Likwidatorem został Z. T.. W dniu 24 sierpnia 1998 roku Z. T. wniósł do Zarządu Miasta T. o dokonanie rozszerzenia dotychczasowego zapisu w planie zagospodarowania przestrzennego dla działek (...) położonych w T. przy ul. (...), i ul. (...) o przeznaczenie pod działalność handlowo-usługową oraz gastronomiczną.

W maju 1999 roku powodowie R. S. i M. S. oraz małżonkowie B. R. i M. R. nabyli od (...) Spółki Akcyjnej w T. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości. W tym samym roku przed Sądem Rejonowym w T. została zniesiona współwłasność prawa wieczystego użytkowania i powodowie zostali jedynymi użytkownikami wieczystymi. W październiku 1999 roku powodowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (...) Spółce z o.o. w P.. Spółka (...) zapłaciła powodom zaliczkę w kwocie 3.200.000 marek niemieckich.

Uchwałą z (...) roku Rada Miasta T. przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po (...) Spółce Akcyjnej w T.. W dniu 19 kwietnia 2000 roku pełnomocnik powoda zgłosił szereg zarzutów do projektu zmiany planu.

Decyzją z 21 grudnia 1999 roku znak (...) (...) Prezydent Miasta T. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji Centrum Handlowo Usługowe z zapleczem gastronomicznym i biurowym, parkingami, układem drogowym wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. (...) oraz ul. (...) w T.. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. wniosła odwołanie od tej decyzji podnosząc, że jest ona sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z (...) roku znak (...)

(...) utrzymało zaskarżoną decyzję. (...) spółka z o. o. wniosła skargę na tę decyzję do NSA.

N. Ośrodek (...) w G. wyrokiem z 6 czerwca 2002 roku w sprawie (...) SA (...) stwierdził nieważność decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z (...) oraz decyzji Prezydenta Miasta T. z (...) roku.

Prezydent Miasta T. w dniu (...) roku wydał decyzję (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz udzieleniu R. i M. S. pozwolenia na budowę Centrum Handlowo-Usługowego (...) u zbiegu ulic (...) w T.. Wojewoda (...) utrzymał decyzję. Skargę na te decyzje wniosła Fabryka (...) w T.. N. Ośrodek (...) w G. wyrokiem z 6 czerwca 2002 roku w sprawie (...) SA/Gd (...) uchylił decyzję Wojewody (...) z (...) oraz decyzję Prezydenta Miasta T. z (...) roku.

W dniu (...) roku Rada Miasta T. podjęła uchwałę numer (...) o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego symbolami (...) położonego przy ul. (...). Dla terenu oznaczonego (...) przyjęto jako przeznaczenie podstawowe „ogólnomiejskie usługi komercyjne oraz bazy i składy, a jako przeznaczenie dopuszczalne – parkingi ogólnodostępne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Dla terenu oznaczonego symbolem (...) plan zakładał przeznaczenie podstawowe- ogólnodostępna ulica lokalna- szerokość w liniach rozgraniczenia 14 m, przeznaczenie dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej za wyjątkiem przystanków komunikacji miejskiej i miejsc postojowych. Dla terenu oznaczonego symbolem (...) plan ustalał jako przeznaczenie podstawowe- ogólnomiejskie usługi komercyjne oraz nieuciążliwy przemysł lekki i składy

wraz z obiektami towarzyszącymi zaś jako przeznaczenie dopuszczalne parkingi ogólnodostępne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Dla obu tych terenów plan zakładał obowiązek uzgodnień konserwatorskich. Dla terenu oznaczonego symbolem (...) plan wprowadzał obowiązek uzgodnień

konserwatorskich przy wprowadzaniu nowych inwestycji- ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej, ochronę konserwatorską istniejących zabytkowych obiektów i terenu z możliwością adaptacji- zgodnie z rysunkiem zmiany planu- w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Ponadto wprowadzono dodatkowe uwarunkowania realizacji inwestycji m.in. zachowanie linii zabudowy od istniejącej krawędzi jezdni w ulicy (...)- 15 metrów, ul. (...) -12 metrów, wysokość zabudowy (obiektów kubaturowych) do 25 metrów licząc od poziomu terenu, zachowania 10 % powierzchni terenu jako zieleni (powierzchnia aktywna przyrodniczo).

Uchwała została zamieszczona w Dzienniku Urzędowym Wojewody (...) z (...) roku.

W dniu (...) roku została wydana decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę nieużytkowanych obiektów.

Powodowie wnieśli o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwolenie na budowę i zatwierdzenie projektu budowlanego „Centrum Handlowo-Usługowego (...)”. Ponieważ nie uzupełnili braków kolejnego wniosku polegających na wykazaniu dostosowania projektu budowlanego Centrum Handlowo- Usługowe (...) przy ul. (...) /S. L. do wymagań aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Prezydent Miasta T. decyzją z (...) roku podpisaną przez Architekta Miasta odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę Centrum Handlowo- Usługowego (...) przy ul. (...)/ ul. (...) w T..

Uchwałą Rady Miasta numer (...) z dnia (...) roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic (...) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem (...) (...) ustalono przeznaczenie: podstawowe- komunikacja – droga publiczna zbiorcza, wraz z linią tramwajową, dopuszczalne: zieleni urządzona, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, na wolnych powierzchniach – miejsca postojowe.

Uchwała określała też zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, wskaźniki i parametry zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. ( § 18 uchwały ) Uchwała dotyczyła ulicy (...). Ogólny plan zagospodarowania przestrzennego z 1986 roku przewidywał pas drogowy tej ulicy na ulicę główną i przewidywał poszerzenie jej o część (...). W uchwale Rady Miasta z 2006 roku przewidziano poszerzenie ulicy (...) o część terenów dawnego (...).

Pismem z 28 lutego 2007 roku skierowanym do Dyrektora Miejskiej (...) pełnomocnik powodów wniósł o podjęcie działań zmierzających do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) tj. poszerzenia o zorganizowane budownictwo wielorodzinne. W nawiązaniu do tego pisma powód w piśmie z 6 maja 2008 roku skierowanym do Prezydenta Miasta T., wniósł o uwzględnienie postulatów: likwidację publicznych dróg dojazdowych i lokalnych, przebiegających przez obszar będący jego własnością, likwidację zakazu budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych, a przynajmniej od strony ul. (...), odstąpienie od rozszerzenia w stosunku do istniejącego obszaru strefy ochrony konserwatorskiej, wyłączenie ochrony konserwatorskiej i zniesienie nakazu zachowania obiektów budowlanych - komina i budynku administracyjnego, zniesienie nakazu zachowania dla budynku administracyjnego wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych.

W dniu 14 sierpnia 2008 roku powodowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Otrzymali od spółki zaliczkę w kwocie 4.000.000 zł. Pismem z 30 września 2008 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako przyszły inwestor wniosła do Prezydenta Miasta T. o wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego zmian uwzględniających dla całości terenów jednolite przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe terenu- usługi oraz funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne terenu - zieleń, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty produkcyjne, bazy logistyczne oraz składy i magazyny. Zgłosiła też zastrzeżenia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dróg i wniosła o wprowadzenie jednego symbolu dla wszystkich działek (...)

Powodowie oświadczyli, że zgadzają się z treścią wniosku i podpisali to pismo.

Kolejnym pismem z 14 kwietnia 2009 roku (...) 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła dalsze szczegółowe zastrzeżenia do projektu planu zagospodarowania przestrzennego. Odbyło się spotkanie powoda, dyrektora spółki z prezydentem i pracownikami pozwanej.

Prezydent nie uwzględnił zgłoszonych uwag.

W dniu (...) roku Rada Miasta T. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: L., (...) i W. w T.. Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) pod poz. (...). Uchwała wprowadza zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonych uchwałami Rady Miasta T. z (...) roku i (...) roku.

Uchwała dla terenów będących w użytkowaniu wieczystym powodów ustala przeznaczenie:

- a) podstawowe: usługi.
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
1. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) rewitalizacja- zgodnie z lokalnym programem rewitalizacji
    - b) zabudowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem (...) od strony ul. (...) - w układzie pierzejowym,
    - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
    - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i garaży indywidualnych
    - e) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
    - f) zakaz składowania na otwartej przestrzeni- w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
  2. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem (...), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu,
    - b) przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 4 lit. a) są obiekty o wartości historyczno- kulturowej, będące pozostałością dawnej (...):

- budynek administracyjny



- wieża ciśnień z częścią maszynowni i chłodni,

c) dla budynków wymienionych w pkt. 4 lit. b) ustala się obowiązek zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,

d) dla budynków wymienionych w pkt 4 lit. b) ustala się obowiązek odtworzenia ceramicznego pokrycia dachów,

e) dopuszcza się wkomponowanie wieży ciśnień w nowoprojektowaną architekturę jako dominanty krajobrazowej, z wymogiem wykonania elewacji nowych budynków z nieotyńkowanej cegły,

f) dopuszcza się rozbiórkę fragmentu zachowanej maszynowni przylegającej do wieży ciśnień od strony północnej,

g) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt.4 lit. a ) wszelkie prace budowlane przy obiektach o wartości historyczno- kulturowej należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków,

h) w strefie ochrony konserwatorskiej j. w. projekty zagospodarowania terenu i projekty nowej zabudowy należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków,

i) dla terenu objętego niniejszym paragrafem ( § 5 ) postuluje się zachowanie murowanych elementów ogrodzenia wraz z historyczną bramą wjazdową na teren dawnej rzeźni w osi ul. (...), dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem (...) ustala się wymóg wyznaczenia ogólnodostępnego przejścia pieszego bądź ogólnodostępnej drogi wewnętrznej w osi zaznaczonej na rysunku planu, o min. szerokości pasa terenu niezabudowanego 3 metry po obu stronach osi;

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych,

b) obowiązek wykształcenia placu publicznego o charakterze strefy wejściowej do projektowanego zespołu zabudowy, zlokalizowanego u zbiegu ulic: L. i (...), o wysokich walorach przestrzennych i estetycznych, z wykorzystaniem istniejących

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna wysokość budynków- 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m ponad poziom terenu,

c) minimalna wysokość zabudowy -12 metrów,

d) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowanej w obiekty przeznaczenia podstawowego, powyżej pierwszej kondygnacji budynków,

e) dachy płaskie bądź spadkowe o nachyleniu 40-50 jako nawiązujące do kształtu dawnej rzeźni miejskiej, z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,

f) maksymalny procent powierzchni zabudowy- 75%,

g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:

- 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,

1,2 miejsca dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie,

h) ustala się obowiązek lokalizacji przynajmniej 75% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingach wielopoziomowych bądź pod budynkami,

i) nakaz zachowania min. 10% powierzchni biologicznie czynnej...

W wyniku uchwały pod drogę publiczną zostały przeznaczone z nieruchomości powodów działki numer (...) o łącznej powierzchni 231 m<sup>2</sup>.

Na skutek uchwały z 2009 roku strefa ochrony konserwatorskiej na nieruchomości powodów uległa zwiększeniu o około 30% w porównaniu do planu z 2000 roku.

W dniu 31 grudnia 2009 roku powód wniósł skargę o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miasta T. numer (...) z (...) roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B.. Powód cofnął skargę.

Pismem z 20 lutego 2010 roku skierowanym do Prezydenta Miasta powodowie na podstawie art. 36 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wezwali Gminę M. T. do wykupu prawa wieczystego użytkowania działek oznaczonych numerami (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 4,3306 ha, zapisanych w księdze wieczystej Kw nr (...), położonych w T. przy ul. (...) i ul. (...) wraz z własnością wzniesionych na tym gruncie budowli za łączną cenę 34.000.000 zł oraz do zapłaty kwoty 15.000.000 zł tytułem odszkodowania wynikających ze zmian planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonych uchwałami Rady Miasta z (...) roku i (...) roku. W piśmie wymienili następujące zmiany, które według nich zmniejszyły wartość nieruchomości:

a) planistyczny podział dużej nieruchomości na kilka mniejszych,

b) przeznaczenie około 15% powierzchni gruntu na poszerzenie ulic (...) oraz przeprowadzenie przez nieruchomość drogi lokalnej biegnącej z ulicy (...) do skrzyżowania ulicy (...) z ulicą (...),

c) nałożenie na właściciela terenu obowiązku wyznaczenia przez środek nieruchomości ogólnodostępnego przejścia pieszego bądź drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6 m pasa niezabudowanego prowadzącej do płotu nieruchomości sąsiadującej (...),

d) nałożenie na właściciela terenu obowiązku wykształcenia u zbiegu ulic (...) placu publicznego o charakterze strefy wejściowej i to o wysokich walorach przestrzennych i estetycznych z wykorzystaniem istniejących budynków i budowli historycznych jako istotnych elementów kompozycyjnych,

e) nałożenie obowiązku odbudowy budynków administracyjnego i wieży ciśnień z częścią maszynowni i chłodni, nałożenie obowiązku zachowania dla tych budynków wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, odtworzenia ceramicznego pokrycia dachów,

f) dokonanie zapisu rozszerzenia planistycznej ochrony konserwatorskiej na obszar ponad jednej czwartej części dopuszczonej do zabudowy powierzchni nieruchomości i konieczności uzgadniania również nowych zadań inwestycyjnych z właścicielem konserwatorem zabytków,

g) nałożenie nakazu stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,

h) nałożenie wymogu wykonania elewacji nowych budynków z kosztownej nieotynkowanej cegły,

i) ograniczenie maksymalnego procentu zabudowy do 75 (omyłkowo nie dopisano %),

- j) znaczne przesunięcie w głąb nieruchomości linii zabudowy oraz stworzenie wewnątrz nieruchomości szeregu nowych linii zabudowy, poważnie ograniczających powierzchnię zabudowy,
- k) ustalenie obowiązku lokalizacji przynajmniej 75% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingach wielopoziomowych bądź pod budynkami,
- l) nakazanie minimalnej wysokości budynków do 12 m i minimalnej ilości kondygnacji do 2, przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu wysokości zabudowy i liczby kondygnacji do 5,
- ł) wyłączenia możliwości budowy stacji bazowej telefonii komórkowej,
- m) zakazu lokalizacji inwestycji wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta T. pismem z 18 marca 2010 roku odmówił wykupu nieruchomości i wypłaty odszkodowania, uznając roszczenia powodów za bezpodstawne. Podnosił m.in, że zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona ustawą z 13 lipca 2000 roku o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 14 poz. 124 ), która weszła w życie 15 marca 2001 roku, ograniczała możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>. Taka lokalizacja była możliwa tylko wówczas, gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały granice terenów pod budowę tego obiektu. Ponadto wymagana jest zgodność ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta T..”

Prezydent przyznał, że ograniczeniem korzystania przez powodów z nieruchomości są wymogi planistyczne przedstawione w piśmie powodów w punkcie 2 litery b-m, jednak wynikają one z regulacji prawnych obowiązujących w procesie planistycznym i są rezultatem uzgodnień i wniosków dokonanych na etapie sporządzania planu.

W marcu 2010 roku wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...) i ulicy (...) stanowiąca działki numer (...) zapisana w księdze wieczystej KW nr (...) wynosiła 16.750.000 zł. Wartość nieruchomości na dzień 25 lutego 2014 roku wynosiła 15.404.000 zł.

Działki tworzyły jeden kompleks użytkowy położony narożnie pomiędzy ulicami (...) z istniejącymi wjazdami z ulicy (...). Nieruchomość miała kształt wielokąta nieforemnego zbliżonego do trapezu.

Nieruchomość w sierpniu 2014 roku obciążona była hipotekami: kaucyjną w kwocie 7.015.396,23 zł na rzecz (...) Spółki z o.o. w K., przymusową zwykłą w kwocie 3.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od 25 czerwca 2002 roku na rzecz M. i B. R., hipoteką przymusowa zwykłą w kwocie 175.000 zł na rzecz M. R., hipoteką umowną zwykłą w kwocie 4.000.000 zł na rzecz (...) Spółki z o.o. w W., hipoteką

przymusową kaucyjną w kwocie 13.216.766,20 zł na rzecz (...) Spółki z o.o. w K. oraz hipotekami przymusowymi na rzecz Gminy M. T. w kwotach 14.247,50 zł, 4.925,60 zł, 6.332,10 zł, 3.090,40 zł, 3.122 zł, 6.658 zł, 3.309zł.

Komornik sądowy D. Z. od 2007 roku prowadził egzekucję z nieruchomości powodów, która była nadzorowana przez Sąd Rejonowy w T. w sprawie XI Co (...). W sprawie KM (...) egzekucja prowadzona była z wniosków Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta T., B. R. i M. R. z nieruchomości powodów. W toku egzekucji biegła sądowa B. K. sporządziła wycenę nieruchomości. Wartość na dzień 4 października 2012 roku wynosiła 15.655.500 zł. W dniu 29 stycznia 2016 roku uprawomocniło się postanowienie o przybiciu. W wyniku licytacji uzyskano kwotę 10.437.000 zł.

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w T. z 5 września 2012 roku powodowie zostali zobowiązani do wykonania prac rozbiórkowych dawnego budynku administracyjnego. Ponieważ tego nie zrobili, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 5 grudnia 2012 roku postanowił zastosować środek egzekucyjny w postaci wykonania zastępczego obowiązku wykonania robót rozbiórkowych za powodów. Pismem z

15 lutego 2013 roku powodowie zostali zawiadomieni o zakończeniu czynności egzekucyjnych i wezwani do zapłaty kwoty 11.400 zł do 31 marca 2013 roku. Powodowie nie zapłacili tej kwoty.

W toku procesu powodowie byli zobowiązani do ponoszenia rocznych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości po 557.538 zł do 30 marca każdego roku oraz opłat po 27.500 zł z tytułu podatku od nieruchomości. Sąd Okręgowy w T. wydał przeciwko pozwanym nakazy zapłaty. Powodowie nie zapłacili tych należności.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny był bezsporny między stronami. Został ustalony na podstawie zeznań świadka A. S., zeznań powoda, opinii biegłej E. B. oraz dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały.

W sprawie ustalenia wymagało czy zmiany planu miejscowego wprowadzone uchwałami Rady Miasta T. numer (...) z (...) roku i numer (...) z (...) roku uniemożliwiły lub poważnie utrudniły powodom korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Sąd Apelacyjny w wyroku z 28 marca 2013 roku dokonał oceny prawnej wyroku Sądu Okręgowego z 6 listopada 2012 roku, którą Sąd jest związany. ( art. 386 § 6 kpc) Sąd Apelacyjny dokonał analizy przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obecnie tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 199) i wskazał kierunki dalszego postępowania.

W myśl art. 36 ust. 1 tej ustawy, 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:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2. wykupienia nieruchomości lub jej części.

Z przepisów art. 4 i 14 tej ustawy wynika, że „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” obejmuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Przepis art. 15 tej ustawy stanowi, że plan miejscowy musi być zgodny z zapisami studium i przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem oraz wymienia obowiązkowe elementy planu. (art. 15 ust. 2 ) Wobec tego na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy pod pojęciem planu miejscowego należy rozumieć plan dotyczący ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu zgodny z zapisami studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego i ustaw szczególnych, zawierający elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

Prawidłowa wykładnia zapisu „korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” powinna być odnoszona do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (faktycznego lub

potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem). Przepis art. 36 ust. 1 ustawy wymaga, aby korzystanie z nieruchomości zdefiniowane wyżej stało się niemożliwe lub poważnie utrudnione.

Sąd meriti uznał, że zamiarem powodów była sprzedaż przysługującego im prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Świadczą o tym umowy przedwstępne sprzedaży zawarte ze spółkami (...) Spółka z o.o. w P. i (...) Spółka z o.o. w W.. Obie te spółki zamierzały dokonać inwestycji na nieruchomości. Bezsporne było, że (...) Spółka z o.o. zamierzała pobudować na tym terenie Centrum Handlowo-Usługowe (...). Ostatecznie powodowie nie uzyskali zgody na taką inwestycję i do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. (...) spółka z o. o. deklarowała przeprowadzenie dużych inwestycji na terenie powodów. Wnosiła o dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, zgłaszała uwagi do projektu i brała udział w spotkaniu z Prezydentem Miasta. (dokumenty k. 98- 122 )

Do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodami nie doszło, gdyż nie zostały spełnione warunki umowy przedwstępnej jakimi było wykreślenie z księgi wieczystej hipotek na rzecz małżonków R. w kwotach 1.500.000 zł i 10.352.000 zł, zmiany hipoteki na rzecz Skarbu Państwa z 800.000 zł na 250.000 zł oraz usunięcie wzmianki o toczącej się egzekucji, co jest bezsporne.

Nie ulega wątpliwości, że sporna nieruchomość w lipcu 2009 roku była znacznie obciążona i że zadłużenie powodów po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie rosło.

Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzone uchwałą Rady Miasta T. z (...) roku:

- a) planistyczny podział dużej nieruchomości na kilka mniejszych,
- b) przeznaczenie około 15% powierzchni gruntu na poszerzenie ulic (...) oraz przeprowadzenie przez nieruchomość drogi lokalnej biegnącej z ulicy (...) do skrzyżowania ulicy (...) z ulicą (...),
- c) nałożenie na właściciela terenu obowiązku wyznaczenia przez środek nieruchomości ogólnodostępnego przejścia pieszego bądź drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6 m pasa niezabudowanego prowadzącej do płotu nieruchomości sąsiadującej (...),
- d) nałożenie na właściciela terenu obowiązku wykształcenia u zbiegu ulic (...) placu publicznego o charakterze strefy wejściowej i to o wysokich walorach przestrzennych i estetycznych z wykorzystaniem istniejących budynków i budowli historycznych jako istotnych elementów kompozycyjnych,
- e) nałożenie obowiązku odbudowy budynków administracyjnego i wieży ciśnień z częścią maszynowni i chłodni, nałożenie obowiązku zachowania dla tych budynków wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, odtworzenia ceramicznego pokrycia dachów,
- f) dokonanie zapisu rozszerzenia planistycznej ochrony konserwatorskiej na obszar ponad jednej czwartej części dopuszczonej do zabudowy powierzchni nieruchomości i konieczności uzgadniania również nowych zadań inwestycyjnych z właściwym konserwatorem zabytków,
- g) nałożenie nakazu stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- h) nałożenie wymogu wykonania elewacji nowych budynków z kosztownej nieotynkowanej cegły,
- i) ograniczenie maksymalnego procentu zabudowy do 75 (nie dopisano % )
- j) znaczne przesunięcie w głąb nieruchomości linii zabudowy oraz stworzenie wewnątrz nieruchomości szeregu nowych linii zabudowy, poważnie ograniczających powierzchnię zabudowy,
- k) ustalenie obowiązku lokalizacji przynajmniej 75% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingach wielopoziomowych bądź pod budynkami,
- l) nakazanie minimalnej wysokości budynków do 12 m i minimalnej ilości kondygnacji do 2, przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu wysokości zabudowy i liczby kondygnacji do 5,
- ł) wyłączenia możliwości budowy stacji bazowej telefonii komórkowej,
- m) zakazu lokalizacji inwestycji wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, opisane w piśmie powodów z 20 lutego 2010 roku ( k. 11-12) zostały w większości uznane przez Prezydenta Miasta T. M. Z. (1) w jego piśmie z 18 marca 2010 roku jako ograniczenia w korzystaniu nieruchomości .( k. 10 akt)

Dokonując analizy i porównania planu miejscowego wprowadzonego uchwałą (...) z (...) roku i planu miejscowego wprowadzonego uchwałą Rady Miasta z (...) roku oraz map znajdujących się w aktach ( k. 295, 885) Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nowy plan:

1) wprowadził nowy układ komunikacyjny poprzez przeprowadzenie drogi publicznej przez środek nieruchomości, co spowodowało rozbitcie jednego terenu o powierzchni powyżej 43.000 m<sup>2</sup> na trzy obszary planistyczne oznaczone jako (...), (...). Te obszary zostały przedzielone drogą publiczną (...). Skutkiem tego jest uniemożliwienie sposobu korzystania z nieruchomości polegającego na swobodnej lokalizacji budynków na nieruchomości, wyłączenie spod dotychczasowego korzystania i zabudowy obszaru położonego centralnie, przeznaczonego pod drogę publiczną i dodatkowego obszaru pomiędzy nową drogą a wytyczonymi wewnątrz działki dodatkowymi liniami zabudowy. W konsekwencji prawo zabudowy ograniczyło się do dwóch mniejszych działek.

2) zmieniony plan w § 5.3 zakazał lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Wyklucza to wykorzystanie nieruchomości na jej wcześniejszy podstawowy cel jakim było „ogólnomiejskie usługi komercyjne” tj. możliwość zabudowy centrum handlowym i usługowym o powierzchni do 2.000 m<sup>2</sup> na obszarze nie mniejszym niż 1 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zespołem zabudowy usługowej oraz stacjami paliw,

3) plan po zmianie w § 5.6 w punkcie b) ograniczał nieprzekraczalną wysokość budynków do 5 kondygnacji naziemnych, dodatkowo zmniejszając dopuszczalną wysokość zabudowy z 25 metrów do 18 metrów a w punkcie c) ograniczał wysokość zabudowy do 12 metrów. W planie przed zmianą możliwa była wysokość zabudowy od 3 metrów do 25 metrów i ilość kondygnacji od 1 do 8. Skutkiem zmiany jest brak możliwości wykorzystania terenu pod zabudowę wysokimi budynkami mieszkalnymi jak i niskimi, jedno i dwukondygnacyjnymi, które najczęściej budowane są dla celów usług komercyjnych jak sklepy, pasáže, pawilony usługowo - handlowe, stacje benzynowe i salony samochodowe. Nowy plan jako funkcję podstawową przewidział

funkcję usługową. Ograniczenie wysokości zabudowy wykluczyło możliwość zabudowy budynkami niskimi realizującymi funkcję usługową.

4) nowy plan w § 5.5 pkt b) nałożył na powodów jako wieczystych użytkowników gruntu obowiązek „wykształcenia ogólnodostępnego placu o charakterze strefy wejściowej do projektowanego zespołu zabudowy, zlokalizowanego u zbiegu ulic: L. i (...), oraz wysokich walorach przestrzennych i estetycznych z wykorzystaniem istniejących budynków i budowli historycznych jako istotnych elementów kompozycyjnych”. Wcześniejszy plan nie zawierał takiego zapisu. Powodowie mieli możliwość wykorzystania terenu przy zbiegu ulic (...) pod zabudowę lub parking. Ponadto obowiązek wykształcenia ogólnodostępnego placu opisanego wyżej powodował konieczność poniesienia znacznych nakładów przez użytkowników wieczystych. Ogólnodostępny plac miały być wydzielony z najbardziej atrakcyjnego terenu oznaczonego symbolem (...) o powierzchni 13.000 m<sup>2</sup> w znacznym stopniu zmniejszając jego obszar. Obowiązek wykształcenia i utrzymania placu wyklucza możliwość korzystania z gruntu przeznaczonego pod plac na inne cele i nakłada na użytkowników wieczystych ciężary związane z zagospodarowaniem i utrzymaniem nieruchomości.

5) plan miejscowy określając zasady gospodarowania stanowił: nieprzekraczalne linie projektowanej zabudowy w odległości: 15 m licząc od istniejącej krawędzi jezdni ulicy (...) oraz 12 m od istniejącej ulicy (...). Zmieniony plan w § 5 pkt 6 lit. a nie określił odległości linii zabudowy. W tym zakresie zawiera zapis „nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu”. W części graficznej planu linie zabudowy od ulic (...) przesunięto o kilka metrów w głąb nieruchomości. Dodatkowo wprowadził nowe linie zabudowy w odległości po 6 metrów od krawędzi linii rozgraniczających obszar przeznaczony na nową drogę publiczną. Skutkiem tych zmian jest wyłączenie spod zabudowy kolejnego obszaru.

6) plan obowiązujący do wejścia w życie uchwały z (...) roku nie ograniczał powierzchni zabudowy nieruchomości. Po zmianie plan ograniczył maksymalny procent powierzchni zabudowy do 75%. Procent powierzchni zabudowy

określa się jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki. Przed zmianą planu możliwa była zabudowa działki o powierzchni ponad 40.000 metrów kwadratowych budynkami o łącznej powierzchni powyżej 100.000 metrów kwadratowych. Nowy plan ograniczył istotnie powierzchnię zabudowy.

7) nowy plan nałożył na użytkowników wieczystych obowiązek lokalizacji co najmniej 75% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingach wielopoziomowych lub pod budynkami. Jest to istotne ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, bowiem nakłada konieczność dokonania kosztownych inwestycji w celu wybudowania parkingów wielopoziomowych i pod budynkami. To ograniczenie i wcześniej omówione ograniczenie wysokości zabudowy uniemożliwia wykorzystanie terenu na budowę tańszych pawilonów usługowo-handlowych, przy których znajdowałyby się parkingi naziemne.

8) z opinii biegłej E. B. wynika, że nieruchomość położona jest w odległości 2,5 km od centrum miasta. Zmieniony plan nakazał zabudowę zwartą i szeregową o cechach zabudowy śródmiejskiej o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej. Jest to istotne ograniczenie wykluczające budowę pawilonów handlowych i typowych dla handlu i usług budynków wolnostojących.

9) plan z 2009 roku zwiększył obszar ochrony konserwatorskiej z powierzchni ok. 900 m<sup>2</sup> do około 1 ha oraz dodatkowo nakazał odbudowę budynku administracyjnego i wieży ciśnienia z częścią maszynowni i chłodni, ustalił obowiązek zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, dla części terenu (...) ustalił wymóg ogólnodostępnego przejścia dla pieszych bądź ogólnodostępnej drogi dla pieszych. W przypadku ochrony konserwatorskiej wszystkie projekty i prace budowlane wymagają uzgadniania z konserwatorem i wydania odrębnej decyzji przez konserwatora zabytków. To wiąże się z dodatkowymi kosztami i wydłużeniem czasu trwania inwestycji. Rozszerzenie obszaru ochrony konserwatorskiej jest istotnym ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości. Plan ten nałożył też obowiązek kosztownej odbudowy bezużytecznych budynków i utrzymywania ich w należytym stanie. Obowiązek wydzielenia przejścia dla pieszych ogranicza obszar, który może zostać przeznaczony pod zabudowę.

10) nowy plan wykluczył funkcję nieuciążliwego przemysłu lekkiego oraz składów z obiektami towarzyszącymi, wobec tego korzystanie z terenu na te cele stało się niemożliwe.

11) nowy plan nakazał stosowanie rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym, co wyklucza prostą ekonomiczną zabudowę i wiąże się z dodatkowymi kosztami.

12) plan po zmianie wprowadził ograniczenie podziału nieruchomości na działki niemniejsze niż 4.000 m<sup>2</sup>. Wyklucza to wydzielenie mniejszych działek w celu realizacji mniejszych inwestycji.

13) plan z 2009 roku zakazał budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych. To uniemożliwia wykorzystanie terenu, na inwestycje, które wymagają zabezpieczenia terenu.

14) nowy plan zakazał lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, co skutkuje niemożnością wykorzystania terenu na ten cel i uzyskiwania dochodów.

W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie podane wyżej zmiany wprowadzone uchwałą z (...) roku powodują, że korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się częściowo niemożliwe i istotnie ograniczone. Sąd miał przy tym na uwadze wytyczne Sądu Apelacyjnego, który stwierdził, że pod pojęciem „korzystania z nieruchomości” należy rozumieć korzystanie faktyczne lub potencjalne.

Natomiast zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzone uchwałą Rady Miasta T. z (...) roku, polegające na przeznaczeniu części terenów dawnego (...) o powierzchni około 250 m<sup>2</sup> na poszerzenie ulicy (...), w ocenie sądu, nie miały wpływu na korzystanie przez powodów z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

W świetle powyższych ustaleń Sąd a quo uznał roszczenie o odszkodowanie (pismo powodów k. 1241-1245) za częściowo zasadne.

Sąd ustalił wartość prawa użytkowania nieruchomości według stanu sprzed zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonego uchwałą z (...) roku na kwotę 16.750.000 zł w oparciu o opinię biegłej sądowej E. B. z 24 kwietnia 2014 roku, która nie była kwestionowana przez pozwaną i ostatecznie została zaakceptowana przez powoda. Sąd przyjął wartość z marca 2010 roku, która jest

wyższa od wartości z 2014 roku, albowiem ceny ulegały obniżeniu na przestrzeni lat i mają tendencje spadkowe, co wynika z wyjaśnień biegłej E. B.. Potwierdzają to także opinie - operaty szacunkowe sporządzone przez B. K. na potrzeby postępowania egzekucyjnego.

W myśl art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodom przysługiwało roszczenie o wykup nieruchomości przez pozwaną za cenę 16.750.000 zł. Wykonanie tego obowiązku winno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości użytkownikowi wieczystemu przysługują odsetki za opóźnienie. ( art. 37 ust. 9 ustawy ). Powodowie domagali się wykupu nieruchomości za kwotę 34.000.000 zł i zapłaty kwoty 15.000.000 zł pismem z 20 lutego 2010 roku. Nie wykazali w procesie kiedy to pismo wpłynęło do pozwanej. Wobec udzielenia odpowiedzi przez prezydenta w dniu 18 marca 2010 roku Sąd uznał, że w tym dniu pozwana była w posiadaniu pisma powodów z 20 lutego 2010 roku. Zatem sześciomiesięczny okres przewidziany w art. 37 ust. 9 cytowanej ustawy zakończył się 17 września 2010 roku. Skapitalizowana kwota odsetek od kwoty 16.750.000 zł za okres od 18 września 2010 roku do 29 stycznia 2016 roku wynosi 10.748.910,96 zł. Łączna kwota należna powodom wynosi 27.498.910,96 zł.

Na skutek niewykonania przez pozwaną obowiązku wykupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości już w 2010 roku, doszło do sprzedaży tego prawa w drodze egzekucji. Powodowie utracili przedmiot wykupu. Postanowienie o przybiciu uprawomocniło się 29 stycznia 2016 roku. Powodowie w wyniku licytacji otrzymali kwotę 10.437.000 zł.

Sąd uznał, że rzeczywista wysokość szkody wyraża się kwotą 17.061.910,96 zł. Jest to różnica pomiędzy kwotą 27.498.910,96 zł a kwotą 10.437.000 zł. uzyskaną z licytacji.

Sąd uznał roszczenia powodów w pozostałej części za bezpodstawne. Powodowie do dnia 29 stycznia 2016 roku byli wieczystymi użytkownikami nieruchomości. Wobec tego obciążały ich opłaty za użytkowanie wieczyste, podatki od nieruchomości i koszty związane z utrzymaniem budynków. Brak jest też podstaw prawnych do obciążenia pozwanej kosztami postępowań sądowych i egzekucyjnych,

których aktualnych wysokości powodowie nie wykazali. Tytuł egzekucyjny podany w informacji komornika na k. 798 akt, dotyczy wyroku wydanego przed wniesieniem pozwu.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej nadużycia prawa z art. 5 kc Sąd meriti stwierdził, że w orzecznictwie przyjęło się wąskie rozumienie nadużycia prawa. Prezentuje je Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 17 października 2000 roku, SK 5/99 OTK 2000 nr 7 poz. 254, opowiadając się przeciwko samoistnemu stosowaniu art. 5 kc, rozumianemu jako zastępowanie przez ten przepis innych norm, które mogą zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego. Trybunał Konstytucyjny wskazał, że chodzi tu o normę nadrzędną pozwalającą na „zastępowanie szczegółowych instytucji prawa cywilnego” przez tę klauzulę. Ponadto Trybunał stwierdził, że „klauzula generalna zawarta w art. 5 kc nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa”. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 3 lutego 1998 ( CKN 459/97 LEX 78424 ) stwierdzając, że klauzula generalna zawarta w art. 5 kc nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony.

Sąd pierwszej instancji podzielając powyższe stanowiska nie uwzględnił zarzutu pozwanej. Powodowie od marca 2010 roku domagali się w procesie wykupu prawa użytkowania wieczystego i zapłaty odszkodowania. Jednocześnie



zobowiązani byli do ponoszenia wysokich opłat za użytkowanie wieczyste i podatki. Zastosowanie przepisu art. 5 kc nie mogło zostać zaaprobowane przez sąd.

Sąd meriti nadto stwierdził, że w dniu zamknięcia rozprawy nie miał dowodów pozwalających na ustalenie jakie są obciążenia nieruchomości po jej sprzedaży w drodze licytacji.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 17.061.910,96 zł. Na podstawie art. 481 § 1 kc zasądził od tej kwoty odsetki za zwłokę od dnia 30 stycznia 2016 roku.

Na podstawie art. 355 kpc Sąd umorzył postępowanie o zapłatę zadośćuczynienia po 50.000 zł.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w pozostałej części jako bezzasadne.

O kosztach procesu pozwanej Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc uznając, że istnieją szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie tego przepisu. Powodowie mają wielomilionowe długi i nie posiadają majątku. Ich sytuacja majątkowa jest bardzo zła.

O kosztach sądowych Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższe orzeczenie zaskarżyły apelacjami obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części, tj. w punkcie 3 (trzecim) i zarzucając:

1. naruszenie art. 36. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej u.p.z.p.) poprzez jego błędną wykładnię przez przyjęcie, że uchwałą Rady Miasta T. nr. (...) z dnia 12.10.2006 roku o zmianie planu miejscowego, mocą którego dokonano zmiany przeznaczenia części nieruchomości o powierzchni ok. 300 m. kw z dotychczasowej w postaci usług komercyjnych i nieuciążliwego przemysłu lekkiego oraz składów na komunikację - drogę publiczną, nie spowodowało wyłączenia możliwości korzystania z terenu w sposób dotychczasowy, podczas gdy przy prawidłowej wykładni tego przepisu należy przyjąć, że zmiana przeznaczenia terenu z dotychczasowej w postaci usług komercyjnych i nieuciążliwego przemysłu oraz składów na komunikację - drogę publiczną wyłącza możliwość korzystania z terenu w sposób sprzed zmiany planu,

2. naruszenie art. 233 par. 1 kpc mające wpływ na treść orzeczenia poprzez przyjęcie, że złożone w toku postępowania opinie biegłej zostały sporządzone zgodnie z art. 152.1 3) oraz 150.1.1) i 151.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004r. 261.2603 z zm.) podczas gdy biegła w opinii z dnia 24 kwietnia 2014 roku, przyjmując do porównania nieruchomość oznaczoną w tabeli (s.14) numerem 3, przyjęła do obliczeń nieruchomość, która nie jest podobna ani do nieruchomości szacowanej (bo ma powierzchnię ponad 50-krotnie mniejszą), i bez samodzielnego wjazdu oraz bez możliwości zagospodarowania w sposób wskazany w postanowieniu sądu (tj. pod centra handlowe) o wartości transakcyjnej po

skorygowaniu w kwocie 220 zł/m.kw., a więc o ponad połowę mniejszej niż pozostałe nieruchomości przyjęte do porównania, a naruszenie art. 152.1 3) u.o.g.n. spowodowało, że ustalona przez biegłą wartość nieruchomości nie jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151.1. w zw. a art. 150. 1 I) u.g.n., podczas gdy prawidłowo stosując określoną w art. 152.1 3) metodę porównawczą, spośród nieruchomości wskazanych w opinii do porównania, w miejsce nieruchomości bardzo małej oznaczonej w tabeli nr. 3 (s. 14) należało przyjąć do porównania nieruchomość położoną w bliskim sąsiedztwie nieruchomości szacowanej, to jest na ulicy (...), która została wskazana w tabeli na s. 11 opinii biegłej pod pozycją numer 2 o znacznie większej powierzchni, na której możliwa była budowa centrum handlowego, mającą samodzielny wjazd i o wartości transakcyjnej zbliżonej do pozostałych dwóch bo wynoszącej 617.46 zł, której sprzedaż nastąpiła w czasie bliższym od momentu szacowania (w 2010 r.). przez co Sąd w oparciu o art. 233 par. 1 k.p.c. dokonując swobodnej oceny dowodu w postaci opinii biegłej winien sam skorygować tę opinię, poprzez zamianę nieruchomości przyjętych do porównania z nieruchomości niepodobnej (oznaczonej w tabeli na s. 14 numerem 3) na nieruchomość podobną, oznaczoną w tabeli na s. 11 numerem 2 oraz ustalić w wyniku tego zabiegu

wartość nieruchomości na kwotę 22.473.648, 7 zł. przy obliczeniu ceny m.kw. gruntu o wartości 518.95 zł. ( $617.46 + 499.97 - 439.44 = 1556.87$ ;  $1556.87 : 3 = 518.95$  zł/m.kw.)  $518.95$  zł/m.kw x  $43.306$  m. kw. = 22.473.648.7 zł, skoro przepis art. 37.11 u.p.z.p. wymaga ustalenia wartości nieruchomości w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

3. naruszenie art. 471 i art. 477 par. 1 kc. w zw. z art. 476 kc. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że zwłoka w wykupie nieruchomości przez pozwaną gminę nie spowodowała w majątku pozwanych szkody w postaci obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości w czasie trwania procesu sądowego zmierzającego do przymusowej realizacji roszczenia powodów o wykup, naliczenia odsetek od tych zobowiązań oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych wynikających z ich przymusowego dochodzenia od powodów,

4. naruszenie art. 5 k.c. poprzez zastosowanie art. 37. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przyjęcie, że w sytuacji gdy obowiązana Gmina

odmawia wykonania swojego obowiązku wykupu i nie chce go zrealizować, przez co nie wykorzystuje udzielonego jej ustawowego 6- miesięcznego terminu w spełnieniu świadczenia w celu dokonania wymaganych prawem czynności przygotowawczych, koniecznych do realizacji wykupu (sporządzenie operatu szacunkowego i podjęcie uchwały przez Radę Gminy na nabycie nieruchomości), to również w tej sytuacji obowiązana jest do zapłaty odsetek ustawowych dopiero z upływem 6 miesięcznego terminu od dnia wezwania do wykupu, a nie od dnia złożenia oświadczenia o odmowie wykupu, podczas gdy społeczno - gospodarczym przeznaczeniem określonego w art. 37.9 u. p. z. p. 6 miesięcznego terminu do wykonania zobowiązania wykupu i zapłaty odszkodowania jest zapewnienie zobowiązanej Gminie czasu niezbędnego do dokonania czynności przygotowawczych wykupu (sporządzenie opinii biegłej i podjęcie przez Radę Gminy uchwały o nabyciu nieruchomości) i nie może mieć zastosowania w sytuacji, gdy pozwana Gmina odmawia wykupu nieruchomości, a więc nie wykorzystuje danego jej przez ustawodawcę opóźnienia w wykonaniu zobowiązania do celu, dla którego to ustawowe opóźnienie zostało uczynione. W takiej sytuacji zastosowanie mają zasady ogólne terminu spełnienia zobowiązania i skutków ich niewykonania określone w art. 455 kc, a przyjęcie w tym przypadku określonego art. 37.9 u.p.z.p terminu 6 miesięcznego jest nadużyciem prawa w rozumieniu art. 5 kc.. bowiem stanowiłoby sprzeczną ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, swoistą premię dla obowiązanej Gminy za bezprawne jej działania polegające na odmowie wykonania swojego ustawowego zobowiązania wykupu, a więc jest nadużyciem przyznanego Gminie przez ustawę 6 - miesięcznego opóźnienia w wykonaniu zobowiązania wykupu i zapłaty ceny,

5. naruszenie art. 230 w zw. z art. 233 par 1 kpc. mającą wpływ na treść orzeczenia poprzez jego niezastosowanie co do ustalenia faktu doręczenia pozwanej w dniu 2 lutego 2010 roku przez powodów pisma z dnia 20 lutego 2010 roku zawierającego żądanie wykupu przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy przy jego zastosowaniu i wzięciu pod uwagę, że pozwana w trakcie procesu nie zaprzeczała twierdzeniu powodów o doręczeniu tego dnia omawianego pisma, a w swojej odpowiedzi z dnia 18 marca 2010 roku wprost wskazała, iż odpowiada na wezwanie z dnia 20 lutego 2010 roku. nie wskazując przy tym innego momentu doręczenia jej wezwania, sąd winien

uznać fakt doręczenia pozwanej wezwana w dniu 20 lutego 2010 roku za udowodniony. Uchybienie to miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia bowiem w oparciu o ustalenie daty wezwania do wykupu, sąd ustalił dzień wymagalności roszczenia o wykup i od tego dnia ustalił rozpoczęcie 6 miesięcznego terminu, od upływu którego uznał za zasadne naliczanie odsetek za opóźnienie w wykupie;

wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 3 poprzez:

1. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie dalszej kwoty 10.886.452.36 zł z ustawowymi odsetkami za późnienie od dnia 30 stycznia 2016r.,

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie następujących kwot:

a/ kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 r. tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości za rok 2010. Wysokość opłaty i jej wymagalność są okolicznością niesporną;

b/ kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2010 roku tytułem odszkodowania za dług powstały w majątku powodów w postaci podatku od nieruchomości przedstawionej do wykupu za 2010 rok (obciążający powodów podatek jest okolicznością niesporną między stronami);

c/ kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 r. tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości za rok 2011. Wysokość opłaty i jej wymagalność są okolicznością niesporną;

d/ kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2011 roku tytułem odszkodowania za dług powstały w majątku powodów w postaci podatku od nieruchomości przedstawionej do wykupu za rok 2011 (obciążający powodów podatek był okolicznością niesporną między stronami);

e/ kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r. tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości za rok 2012. Wysokość opłaty i jej wymagalność są okolicznością niesporną;

f/ kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2012 roku tytułem odszkodowania za dług powstały w majątku powodów w postaci podatku od nieruchomości przedstawionej do wykupu za 2012 rok (obciążający powodów podatek był okolicznością niesporną między stronami);

g/ kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości za rok 2013. Wysokość opłaty i jej wymagalność są okolicznością niesporną;

h/ kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2013 roku tytułem odszkodowania za dług powstały w majątku powodów w postaci podatku od nieruchomości przedstawionej do wykupu za 2013 rok (obciążający powodów podatek był okolicznością niesporną między stronami);

i/ kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości za rok 2014. Wysokość opłaty i jej wymagalność są okolicznością niesporną;

j/ kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2014 roku tytułem odszkodowania za dług powstały w majątku powodów w postaci podatku od nieruchomości przedstawionej do wykupu za 2014 rok (obciążający powodów podatek był okolicznością niesporną między stronami);

k/ kwoty 557.538 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 r. tytułem odszkodowania za powstały w majątku powodów dług w postaci wymagalnej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości za rok 2015. Wysokość opłaty i jej wymagalność są okolicznością niesporną;

l/ kwoty 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 2015 roku tytułem odszkodowania za dług powstały w majątku powodów w postaci podatku od nieruchomości przedstawionej do wykupu za 2015 rok (obciążający powodów podatek był okolicznością niesporną między stronami);

ł/ kwoty 572.760.22 tytułem odszkodowania za długi powstałe do czasu złożenia pisma z dnia 17 czerwca 2013 r.. w majątku powodów w postaci naliczonych kosztów egzekucji i sądowych, wykonania zastępczego rozbiórki budynku biurowca, w okresie w którym roszenie powodów o wykup stało się wymagalne (informacja Komornika

prowadzącego egzekucję o naliczeniu kosztów została dołączona do pisma powodów z dnia 17 czerwca 2013 roku),

m/ kwoty 7. 200 oraz 6970 zł (łącznie 14.170 zł ) tytułem kosztów postępowania, których obowiązek zapłaty orzeczono nakazem zapłaty z dnia 25 września 2015 roku w sprawie I Nc (...) Sądu Okręgowego w T., zasądającego zapłatę kosztów procesu o zapłatę opłaty rocznej za 2015 rok;

n/ kwoty 11.400 zł. z tytułu ustaleniu i obciążenia powodów kosztami wykonania zastępczego rozbiórki budynku biurowca na przedmiotowej nieruchomości na mocy ostatecznej Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w T. o zakończeniu postępowania egzekucyjnego dnia(...)roku w sprawie (...) (...) /decyzja w aktach sprawy/;

3. obciążenie pozwanej kosztami zastępstwa procesowego powodów za I inst. wg. przypisanych norm;

4. obciążenie pozwanej kosztami zastępstwa procesowego powodów za II inst. wg. przypisanych norm.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części zasądającej świadczenie od pozwanej na rzecz powodów (pkt 1 sentencji) oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt. 4 sentencji) i zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 6 § 2, 217 § 1, 354 i 236 k.p.c. poprzez nieustosunkowanie się do wniosków dowodowych strony pozwanej w postaci przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego architekta-urbanisty i z ponownego przesłuchania w charakterze świadka A. S.;

2. naruszenie prawa procesowego (art. 229 k.p.c.) poprzez bezpodstawne uznanie stanu faktycznego w niniejszej sprawie za „bezsportny między stronami”;

3. naruszenie prawa procesowego polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) poprzez:

- dokonanie wybiórczej, a nie wszechstronnej oceny dowodów (nieuwzględnienie w tej ocenie przeprowadzonego w poprzednim postępowaniu przed Sądem Okręgowym

dowodu z przesłuchania w charakterze strony Prezydenta m. T. M. Z. (2) oraz niemal całkowite pominięcie dowodu z zeznań A. S.);

- dokonanie powierzchownej i nietrafnej oceny przeprowadzonych dowodów, w szczególności dowodu z pisma Prezydenta m. T. z dn.9.07.2009 r.;

- dokonywanie ustaleń faktycznych w zakresie zmian w nowym planie i istotności tych zmian na podstawie pisma procesowego jednej ze stron postępowania, potraktowanego de facto jako dowód w sprawie;

4. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędną wykładnię tego przepisu, nieuwzględniającą jego ratio legis, która nie polega na ochronie właścicieli nieruchomości przed taką zmianą w planie zagospodarowania przestrzennego, która została wprowadzona na ich wniosek;

5. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy;

6. naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie przepisów art. 361 § 1 i 2, 363 §2, 535 k.c. oraz przepisu art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustawy o hipotece i księgach wieczystych;

7. naruszenie prawa procesowego poprzez złamanie zasady aktualności orzekania wyrażonej w art. 316 k.p.c.;

wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa również co do kwoty 17.061.910, 96 zł i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według zestawienia złożonego Sądowi Okręgowemu na rozprawie w dniu 20.05.2016r.;

2. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu w II instancji według norm przepisanych; ewentualnie o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona, natomiast apelacja powodów okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za swoje wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną ocenę prawną, opisane szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, o ile poniżej nie uznał odmiennie.

1. Na wstępie, przypomnieć należy ugruntowaną w judykaturze regułę, a mianowicie, że w wypadku wyroku oddalającego apelację (tu: dotyczy to apelacji powodów), wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 126/05, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 179973).

Przywołać także należy zasadę, według której Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, opublikowana w OSNC 2008 z. 6 poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania.

2. Przypomnieć należy, że art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (aktualnie jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 – dalej: „ustawa”), 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, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Z kolei, ust. 3 sanowi, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 37 ust. 9 ustawy wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

Natomiast ust. 10 tego przepisu stanowi, że spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

Zauważyć trzeba, że powyższe przepisy nie zmieniały swojej treści na przestrzeni lat. Jedynie w art. 36 ust. 3 ustawy w pierwotnym brzmieniu mowa była o „sprzedaży”, a od zmian w roku 2004 widnieje już zapis o „zbyciu”.

Na gruncie art. 36 ust. 1 ustawy funkcjonuje niekwestionowany pogląd, w myśl którego legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 ustawy są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, a status tych osób, poza zbyciem wierzytelności odszkodowawczej (o czym mowa będzie poniżej), musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Status ten musi być zachowany także w chwili wypłaty odszkodowania przez gminę w trybie art. 37 ust. 9 ustawy. Przepis ten określa jedynie termin wykonania obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy i sankcję za jego niedochowanie w postaci odsetek, co nie przesądza o

chwili dokonywania oceny legitymacji czynnej podmiotu zgłaszającego żądanie odszkodowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2015 r., II CSK 653/14, niepublikowany).

Bezspornie, powodowie w toku niniejszego procesu utracili status użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości, oczywiście wraz z prawem własności znajdujących się na niej (określonych działkach) zabudowań.

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2015 r. bowiem Sąd Rejonowy w T., w sprawie o sygn. akt XI Co (...), dokonał przybicia praw do przedmiotowej nieruchomości. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 29 stycznia 2016 r.

(dowód: postanowienie z 15.06.2015 r. – k. 922 akt o sygn. XI Co (...))

Z kolei, postanowieniem z dnia 19 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w T. dokonał przysądzenia prawa użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 1 sierpnia 2016 r.

(dowód: postanowienie z 19.05.2016 r. – k. 1246 akt o sygn. XI Co (...))

W takiej sytuacji zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio. W myśl art. 1004 k.p.c. do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkownika wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

W rezultacie, powodowie utracili legitymację czynną do dochodzenia roszczeń wskazanych w art. 36 ust. 1 ustawy, zarówno o wykup, jak i o odszkodowanie.

Ustawodawca jednakże przewidział możliwość przejścia prawa na podmioty trzecie i w art. 36 ust. 3 ustawy wprowadził w związku z tym szczególne uregulowanie. Otóż, w myśl tego przepisu jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel

albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Wcześniej już zaznaczono, że pierwotnie ustawodawca używał pojęcia „sprzedaż”, a od roku 2004 mowa jest o „zbyciu”.

W istocie bezspornie przyjmuje się w judykaturze i nauce prawa, że użyte w art. 36 ust. 3 ustawy pojęcie "zbywa" nie może być utożsamiane ze wszystkimi, tj. odpłatnymi, jak i nieodpłatnymi, formami przeniesienia własności lub prawa użytkownika wieczystego. Ustawodawca powiązał bowiem skutek, o jakim mowa w art. 36 ust. 3 ustawy

z nieuzyskaniem dodatkowej korzyści majątkowej, w razie obniżenia wartości nieruchomości, co może nastąpić tylko w wypadku jej odpłatnego zbycia. Wykładnia językowa art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 ustawy - uzupełniona wykładnią celowościową - prowadzi do wniosku, że zawarte w tym przepisie pojęcie "zbywa" oznacza tylko przeniesienie prawa własności albo użytkowania wieczystego w drodze odpłatnej czynności prawnej. Nie ma uzasadnionych podstaw, aby tym pojęciem obejmować także przypadki zbycia prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości - jak w wypadku darowizny - pod tytułem darmym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 321/10, opublikowany w OSNC-ZD 2012/1/15; a także Plucińska-Filipowicz Alicja, Filipowicz Tomasz i Kosicki Artur, (w:), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, wyd. II. Wolters Kluwer, 2016, teza 7 do art. 36).

W zasadzie strony zgodne były, że skoro pojęcie „zbywa” obejmuje swoim zakresem tylko odpłatne czynności prawne, to nie dotyczy ono tzw. sprzedaży egzekucyjnej (por. k. 1380 i k. 1394 akt).

Warto jednak wskazać, że jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 sierpnia 2000 r., V CKN 1254/00 (M.Praw. 2001, nr 11, s. 595), egzekucyjna sprzedaż nieruchomości (art. 952) – mimo podobieństwa terminologicznego – nie jest jednak sprzedażą w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego (art. 596 k.c.). Nie jest to nawet czynność prawna, lecz przenoszący własność rzeczy skutek orzeczenia sądowego o przysądzeniu własności (zob. orzeczenie SN z dnia 22 września 1997 r., II CKN 730/97, OSP 1998, z. 7–8, poz. 139) – por. H. Ciepła (w:), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730-1088, wyd. II, Lex 2014, teza 8 do art. 999).

Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter konstytutywny, ponieważ przenosi własność nieruchomości, a nie stwierdza tego przeniesienia. Nabycie własności w tym trybie ma charakter pierwotny – ze wszystkimi konsekwencjami tego sposobu nabycia na gruncie prawa materialnego (por. A. Zieliński (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2017, teza 2 i 3 do art. 999).

Nabycie własności w trybie egzekucji z nieruchomości – jak już podkreślono - ma charakter pierwotny. Własność może być nabyta w sposób pierwotny w jednej z dwóch sytuacji. Po pierwsze, gdy przedmiot własności wcześniej nie istniał lub nie należał do żadnego podmiotu. Po drugie, gdy nabywca własności uzyskał prawo przysługujące wcześniej innej osobie, lecz niezależnie od jej woli. Niezależnie od woli właściciela można nabyć przysługujące mu prawo tylko wtedy, gdy pozwalają na to przepisy ustawy (zob. B. Ziemianin, Prawo rzeczowe, 2003, s. 76). Oczywiście jest, że w przypadku egzekucji z nieruchomości mamy do czynienia z tym ostatnim przypadkiem (por. A. Zieliński (red.), op. cit., teza 1 do art. 971).

Nie powinno być zatem wątpliwości, że powodowie nie spełnili przesłanki „zbycia” wskazanej w art. 36 ust. 3 ustawy, warunkującej możliwość domagania się odszkodowania.

Kolejną kwestią wymagającą wyjaśnienia jest właściwa wykładnia art. 37 ust. 9 i 10 ustawy.

Ponownie należy przypomnieć, że zgodnie z art. 37 ust. 9 ustawy wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

Natomiast ust. 10 tego przepisu stanowi, że spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

We wskazanym już orzeczeniu Sądu Najwyższego jednoznacznie przywołano powszechny pogląd, że roszczenia wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy mają charakter cywilnoprawny. Następnie dodano m.in., że (...) status ten (czyli bycie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym) musi być zachowany także w chwili wypłaty odszkodowania przez gminę w trybie art. 37 ust. 9 ustawy. Przepis ten określa jedynie termin wykonania obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy i sankcję za jego niedochowanie w postaci odsetek, co nie przesądza o

chwili dokonywania oceny legitymacji czynnej podmiotu zgłaszającego żądanie odszkodowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2015 r., II CSK 653/14, niepublikowany).

W innym miejscu wskazano, że zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy właściciel lub użytkownik wieczysty może roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy, zgłaszać do gminy w terminie pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Pierwszym etapem jest postępowanie administracyjne, które powinno się zakończyć w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku (art. 37 ust. 9 ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 stycznia 2010 r.), natomiast w razie sporu sprawa jest rozstrzygana przez sąd powszechny (art. 37 ust. 10 ustawy) – por. uzasadnienie wyroku z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 222/16, niepublikowanego).

W doktrynie wskazano m.in., że wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1–3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (por. Plucińska-Filipowicz Alicja, Filipowicz Tomasz i Kosicki Artur, (w:), op. cit., teza 7 do art. 36).

Dodano w innym miejscu, że w ustawie przewidziano również sześciomiesięczny termin na wypłatę odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, na wykup nieruchomości lub jej części, na zaoferowanie nieruchomości zamiennej, a także na wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Termin ten liczy się od dnia złożenia wniosku. Spory powstałe na tle realizacji tych roszczeń

rozstrzygane są przez sądy powszechne. W przypadku opóźnienia w realizacji roszczeń związanych z wypłatą odszkodowania lub wykupem nieruchomości właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu przysługują odsetki ustawowe. Opóźnienie może przybrać dwie formy, tj. niezrealizowanie roszczeń w ogóle lub ich zaspokojenie po upływie ustawowego terminu (P. T. Sosnowski (w:), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LexisNexis 2014, teza 5 do art. 37).

Wskazano także, że w art. 37 ust. 9 ustalono, że wykonanie obowiązku obejmującego roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy. Strony mogą umówić się inaczej. W wypadku opóźnienia wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) przysługują odsetki ustawowe. Spory w sprawach przewidzianych w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 rozstrzygane są przez sądy powszechne (por. E. Radziszewski (w:), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Przepisy i komentarz. LexisNexis 2006, tezy 5 i 6 do art. 37).

Podkreślono również, że jeżeli zaś chodzi o sprawy, w których spory rozstrzygają sądy powszechne, to legitymowanymi do wniesienia powództwa przeciw gminie będą odpowiednio aktualni i byli właściciele (użytkownicy wieczystości) nieruchomości. Wartością przedmiotu sporu, określoną według art. 19 § 1 k.p.c., będzie wysokość dochodzonego odszkodowania lub wartość nieruchomości w przypadku roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1–3 ustawy. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługują odsetki ustawowe (por. Z. Niewiadomski, (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2016, teza 10 do art. 37).

Uzupełniono, że artykuł 37 ust. 9 ustawy określa, że wykonanie obowiązku obejmującego roszczenia odszkodowawcze powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Strony mogą jednak postanowić inaczej. W przypadku opóźnienia wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) przysługują odsetki ustawowe. Z uwagi na cywilnoprawny charakter roszczeń odszkodowawczych właściciela (użytkownika

wieczystego) nieruchomości w stosunku do gminy spory z tego tytułu rozstrzygane są przez sądy powszechne (por. Łukasz Dumin, Grażyna Kuźma, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, C.H.Beck 2016, tezy I.6. i II.1. do art. 37).



Powyższe wypowiedzi, zarówno judykatury, jak i doktryny prawa, prowadzą do jednoznacznych, następujących wniosków:

- a) omawiane roszczenia mają charakter cywilnoprawny,
- b) pierwszym etapem jest swoiste postępowanie administracyjne, które powinno się zakończyć w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku,
- c) w razie sporu sprawa jest rozstrzygana przez sąd powszechny,
- d) przepis art. 37 ust. 9 ustawy nie tworzy samodzielnego zobowiązania po stronie właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości względem właściwej gminy w sytuacji zaistnienia sporu, gdyż wówczas - zgodnie z art. 37 ust. 10 ustawy - jest on rozstrzygany przez sąd powszechny,
- e) nadto, powyższy przepis dotyczy roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1-3 ustawy i tam należy poszukiwać źródła zobowiązania,
- f) jedyną sankcją w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości są odsetki ustawowe za opóźnienie, które przysługują właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Podsumowując dotychczasowe rozważania stwierdzić trzeba, że powodowie utracili legitymację czynną do dochodzenia roszczeń wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy. Jednocześnie nie spełniają również przesłanek wynikających z art. 36 ust. 3 ustawy. Nadto, brak podstaw do konstruowania zobowiązania odszkodowawczego (poza oczywiście odsetkami za opóźnienie) na podstawie art. 37 ust. 9 ustawy.

W rezultacie zarzut wymieniony w punkcie 1 petitum apelacji powodów już a priori okazał się nieuzasadniony.

Podobnie zarzut ujęty w punkcie 2 petitum apelacji również okazał się chybiony, ponieważ roszczenia powodów okazały się niesprawiedliwione już w samej zasadzie.

Nietrafny okazał się także 3 z zarzutów apelacji, ponieważ pozwana nie miała obowiązku wykupienia przedmiotowej nieruchomości (ściślej: prawa użytkowania wieczystego), w szczególności w oparciu o art. 37 ust. 9 ustawy. Spór bowiem został

przeniesiony na płaszczyznę postępowania sądowego, a pozwana ryzykowała tylko (bądź aż w przypadku upływu znacznego okresu czasu), koniecznością zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku przegrania sprawy. Podobna argumentacja winna dotyczyć zarzutu określonego w punkcie 4 petitum apelacji. Dodać trzeba, że art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy żądań powodów. Poza tym, trudno mówić o nadużyciu prawa, skoro pozwana skorzystała z możliwości ustawowej, przewidzianej w art. 37 ust. 10 ustawy.

Z powyższych względów zarzut wskazany w punkcie 5 petitum apelacji nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Żądania obejmujące roszczenia odszkodowawcze, zawarte w punkcie 2 wniosków apelacyjnych (apelacji powodów), okazały się bezpodstawne, ponieważ zostały one powiązane z brakiem wykupienia przez pozwaną spornej nieruchomości w terminie wskazanym w art. 37 ust. 9 ustawy, w sytuacji, gdy wykazano powyżej, że pozwana nie miała takiego obowiązku, a jej ryzyko obejmowało obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie. Wszelkie opłaty za użytkowanie wieczyste oraz daniny publiczne, obciążały powodów, jako użytkowników wieczystych nieruchomości. Podobnie, gdy chodzi o koszty sądowe i komornicze. Powodowie byli zobowiązani ponosić je w zależności od konfiguracji procesowej w poszczególnych sprawach. Brak tu związku przyczynowego z postępowaniem pozwanej, uwarunkowanym podstawą prawną (art. 37 ust. 10 ustawy). W podobny sposób należy podejść także do powinności powodów poniesienia kosztów rozbiórki budynku biurowca. W tym wypadku również brak jakiegokolwiek związku przyczynowego pomiędzy tym obowiązkiem a działaniami bądź zaniechaniami pozwanej, która realizowała

przysługujące jej z mocy prawa uprawnienie, przeniesienia sporu na płaszczyznę postępowania sądowego (art. 37 ust. 10 ustawy).

Jeszcze raz należy podkreślić, że brak podstaw do zastosowania tu art. 471 k.c. i nast., ponieważ w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie istnieje zobowiązanie, którego niewykonanie mogłoby stanowić źródło roszczeń odszkodowawczych powodów względem pozwanej. Brak również podstaw do statuowania odpowiedzialności pozwanej na podstawie przepisów obejmujących czyny niedozwolone (art. 417 § 1 k.c.).

W toku postępowania apelacyjnego powodowie – dostrzegając zapewne niezasadność roszczeń opartych o art. 36 ust. 1 i 3 ustawy – podjęli próbę sformułowania żądania jako roszczenia opartego na tzw. zasadach ogólnych.

Otóż, koncepcja ta okazała się błędna i to z kilku przyczyn.

Po pierwsze, uregulowania zawarte w art. 36 i 37 ustawy mają charakter szczególny. Próbą obejścia prawa byłoby domaganie się roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych, w przypadku niezasadności roszczeń wywodzonych pierwotnie na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 ustawy.

Po drugie, brak podstaw – o czym była już mowa – aby roszczenia odszkodowawcze, w tym te, które pierwotnie konstruowane były na podstawie art. 36 ust. 1 bądź ust. 3 ustawy, wywodzić aktualnie z art. 37 ust. 9 ustawy.

Po trzecie, przejście z pierwotnych żądań opartych na art. 36 ust. 1 i 3 ustawy w kierunku roszczeń odszkodowawczych opartych na zasadach ogólnych, ma wpływ nie tylko na zmianę podstawy prawnej dochodzonych roszczeń, ale przede wszystkim na zmianę podstawy faktycznej ich dochodzenia. W istocie, zmiana podstawy faktycznej dochodzonych żądań, sprawia, że mamy do czynienia z innymi roszczeniami. Tymczasem, w myśl art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zachodzi którykolwiek z przypadków wskazanych w zdaniu drugim cytowanego przepisu. Przytoczenie w apelacji przepisów prawa materialnego wskazujących na inny stan faktyczny niż ten, na którym zostało oparte żądanie pozwu, stanowi - niedopuszczalną w postępowaniu apelacyjnym - zmianę powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 32/98, OSNC 1999/5/96).

Na tle art. 383 k.p.c. zmianę w zakresie podstawy faktycznej stanowi przytoczenie nowych okoliczności faktycznych, które decydują o zmianie kwalifikacji prawnej roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000 r., III CKN 821/00, niepublikowany). W świetle art. 383 k.p.c. za niedopuszczalną uznać należy dokonaną

dopiero w postępowaniu apelacyjnym zmianę żądania pozwu, polegającą na wyeksponowaniu nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia. Przytoczenie w postępowaniu apelacyjnym innych przepisów prawa materialnego aniżeli dotychczas wskazywanych jako materialnoprawna podstawa żądania, a więc wskazujących na inny stan faktyczny niż ten, na którym oparto żądanie pozwu, stanowi - niedopuszczalną w postępowaniu apelacyjnym zmianę powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2009 r., V CSK 282/08, niepublikowany).

Podsumowując powyższe rozważania należało stwierdzić, że zarzuty zawarte w apelacji powodów okazały się nietrafne. Jednocześnie zarzuty sformułowane przez pozwaną okazały się uzasadnione w szczególności te, które kwestionowały jej odpowiedzialność wobec powodów co do zasady. W takiej sytuacji, pozostałe zarzuty, twierdzenia czy wnioski dowodowe nie wymagały bliższej analizy, gdyż – jak już to podkreślono – wytoczone powództwo okazało się nieusprawiedliwione już w samej zasadzie.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I (pierwszym) sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Jednocześnie, Sąd ad quem oddalił apelację powodów w punkcie II (drugim) sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu poniesionych w pierwszej instancji, Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 108 § 1 i 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1-2 w zw. z § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.). Powodowie przegrali proces, wobec czego byli zobowiązani zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty. Składało się na nie wynagrodzenie pełnomocnika oraz opłata od pełnomocnictwa. W okolicznościach przedmiotowej sprawy brak było podstaw do nieobciążania powodów kosztami procesu. Nie zaistniał tu jakikolwiek szczególny przypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c. Zwolnienie od kosztów sądowych,

nie stanowi przesłanki warunkującej odstąpienie od obowiązku zwrotu kosztów stronie przeciwnej. Nie do pomyślenia byłaby sytuacja, w ramach której strona wygrałaby proces (tu: pozwana), poniosła koszty zatrudnionego pełnomocnika i w rezultacie musiałaby ponieść wszelkie koszty postępowania. Przepis art. 102 k.p.c. wymaga wyjątkowej sytuacji, która w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, nie zaistniała.

Z kolei, o kosztach procesu poniesionych w drugiej instancji, Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 108 § 1 i 98 k.p.c. w zw. z § 15 ust. 1 w zw. z § 2 pkt. 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) – w wersji obowiązującej do dnia 26 października 2016 r.

Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10 800 zł oraz opłata od apelacji w kwocie 100 000 zł.

Podobnie jak poprzednio, brak podstaw aby pozwaną obciążać kosztami procesu, które zobowiązana była ponieść w postępowaniu, które wygrała. Nadto, należy pamiętać, że w postępowaniu odwoławczym funkcjonuje odmienna zasada, w zakresie ewentualnej możliwości zastosowania art. 102 k.p.c. Mianowicie - jak przekonywująco podkreślił to Sąd Najwyższy – „przekonanie strony o zasadności zajmowanego stanowiska, które może przemawiać za nieobciążaniem jej kosztami przegranego procesu przed sądem pierwszej instancji, przestaje być aktualne w postępowaniu apelacyjnym” (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2012 r., III CZ 13/12, niepublikowane, zamieszczone w LEX nr 1164738).