

Sygn. akt I C 1633/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 sierpnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Łukasz Wilkowski
Protokolant:	Andżelika Miaśkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2018 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa R. P. i A. Ś.

przeciwko Gminie P.

o odszkodowanie

I. zasądza od pozwanej Gminy P. na rzecz powódek R. P. i A. Ś. kwoty po 25.925,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 29 maja 2008 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 7.471,77 zł (siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu części wydatków poniesionych tymczasowo z sum budżetowych oraz zwrotu części opłaty sądowej od pozwu, której obowiązku uiszczenia nie miały powódki;

IV. odstępuje od obciążania powódek obowiązkiem zwrotu kosztów procesu poniesionych tymczasowo z sum budżetowych;

V. znosi w pozostałym zakresie koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C (...)

UZASADNIENIE

Powód A. P. (1) po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy P. kwoty 296.819,00 zł z tytułu odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Podniósł, iż kwota ta stanowi różnicę pomiędzy rynkową wartością udziału we współwłasności w gruncie przypadającym powodowi przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a jego aktualną wartością. Jako podstawę prawną swego roszczenia wskazał art 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż z art 36 ust 1 i 3 w/w ustawy wynika, że odszkodowanie za utratę wartości nieruchomości można dochodzić dopiero po jej sprzedaży.

Wyrokiem z dnia 06 lutego 2009 roku wydanym w sprawie sygn. akt I C (...) Sąd Okręgowy w Płocku oddalił powództwo A. P. (1) i nie obciążał go kosztami procesu. Podstawą prawną takiego rozstrzygnięcia było stwierdzenie przez Sąd, iż dla realizacji roszczeń wskazanych w art 36 ust 1 i 2 w/w ustawy nie jest potrzebna utrata wartości nieruchomości lecz wykazanie wykluczenia lub zasadniczego ograniczenia jej dotychczasowego wykorzystania. A zatem skoro w sprawie niniejszej właściciele nieruchomości od wielu lat wykorzystują ją w niezmienny sposób niezależnie od uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość nie przynosiła i nie przynosi im żadnych zysków, nie podjęli żadnych działań w celu prowadzenia na niej działalności usługowej, to tym samym powód nie wykazał, że poniósł szkodę w rozumieniu art 36 ust 1 i 2 w/w ustawy. Sąd nie przyjął stanowiska powoda, iż drastyczne obniżenie wartości nieruchomości było równoznaczne z poniesieniem rzeczywistej szkody. W ocenie Sądu obniżenie wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą otwiera drogę do skorzystania z roszczenia, o którym mowa w art 36 ust 3 ustawy, jednak warunkiem skorzystania z tego roszczenia jest zbycie nieruchomości, czego powód nie uczynił, a zatem to roszczenie mu nie przysługuje (k. 228, 230 - 238).

Na skutek apelacji wywiedzionej przez powoda od tegoż wyroku, wyrokiem z dnia 09 października 2009 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie sygn. akt VI ACa 555/09 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 06 lutego 2009 roku wydany w sprawie sygn. akt I C (...) i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wskazał, iż roszczenie powoda jest usprawiedliwione, co do zasady, a wykładania art 36 ust 1 w/w ustawy dokonana przez Sąd I instancji jest wadliwa. Wskazał, iż roszczenie z art 36 ust 1 ustawy przysługuje właścicielowi nieruchomości za szkodę rzeczywiście poniesioną przez niego w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego i chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Podniósł, iż odszkodowanie o jakim mowa w tym przepisie stanowi kwalifikowaną postać odszkodowania przewidzianego w art 36 ust 3 ustawy. W tym ostatnim bowiem roszczenie o odszkodowanie przysługuje w każdym przypadku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości, natomiast w przypadku art 36 ust 1 odpowiedzialność została zawężona wyłącznie do przypadków kiedy obniżenie wartości nieruchomości jest rezultatem utraty możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub dotychczas dozwolony w związku z uchwaleniem lub zmianą planu i z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Na skutek zmiany planów zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób tj. wykorzystywanie jej na cele mieszkaniowe. Bez znaczenia pozostaje to, iż nieruchomość ta nie przynosiła do tej pory powodowi zysków. Reasumując w ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie niniejszej doszło do nierozpoznania jej istoty i przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd rozważył wniesione powództwo w oparciu o przedstawioną wyżej wykładnię prawa i przy uwzględnieniu, iż roszczenie powoda zostało przesądzone co do zasady, w szczególności niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia wysokości przysługującego powodowi odszkodowania (k. 355, 359 - 364).

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania powód podtrzymał swoje żądanie precyzując, iż szkoda w jego przypadku polega na obniżeniu wartości nieruchomości sprowadzającym się do ograniczenia możliwości zbycia tej nieruchomości, odjęciu prawa do zabudowy, zakazie wykorzystywania na inny cel niż publiczny, braku możliwości wykorzystania nieruchomości na cele komercyjno - usługowe, a także do szkody na kamienicach polegającej na przeznaczeniu do likwidacji obu kamienic. Podniósł nadto, iż na skutek uchwalenia tego planu utracił prawo do pobierania pożytków z nieruchomości, ponosi koszty utrzymania zielenca miejskiego, a także koszty związane z utrzymywaniem lokatorów Gminy (k. 372 - 377).

Pozwana konsekwentnie wniosła o oddalenie powództwa (k. 368).

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2010 roku postępowanie w sprawie zostało zawieszono z uwagi na śmierć powoda A. P. (1) (k. 576).

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2011 roku postępowanie zostało podjęte z udziałem następców prawnych powoda - R. P. i A. Ś. (k. 597).

W toku dalszego procesu powódki podtrzymały pierwotnie sformułowane żądanie, przytaczając kolejne okoliczności faktyczne dotyczące szkody doznanej przez nie (k. 610 - 612, 695 - 717, 742 - 751, 769 - 792, 881 - 901, 921 - 944).

Na rozprawie w dniu 14.10.2015r powódki wskazały dodatkową podstawę prawną swoich roszczeń tj. art 225 k.c. w zw. z art 224 k.c. oraz wniosły o zasądzenie żądanych kwot po 1/2 części na rzecz każdej z nich (k. 1206 - 1207).

W piśmie z dnia 04 czerwca 2018 roku pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powódek opartych na treści art 415 i 417 k.c. (k. 1568 - 1570).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. P. (1) był współwłaścicielem w 1/4 części nieruchomości położonej w P. przy al. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 285 o powierzchni 0,3243 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Nabył go na skutek dziedziczenia po swoich rodzicach: M. P., która zmarła w 1989 roku oraz J. P., zmarłym w 1997 roku, a także dalszych krewnych W. W. zmarłym w 1984 roku i po M. C. zmarłej w 1989 roku. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. C. wydane zostało na wniosek A. P. (1) i B. W. przez Sąd Rejonowy w Płocku w dniu 08 czerwca 2000 roku w sprawie sygn. akt I Ns 514/99 (odpis z księgi wieczystej - k. 9-12, przesłuchanie R. P. - k. 124 - 129, kopia postanowienia - k. 26 załączonych akt administracyjnych (...)).

Nieruchomość była zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi: parterowym domem z czerwonej cegły i domem piętrowym, które zostały wzniesione prawdopodobnie w latach 40-ych XX wieku, przy czym budynek parterowy wcześniej. Obydwa kamienice były wykorzystywane na cele mieszkaniowe, z tym, że po wojnie zajmowały je osoby na podstawie skierowania z Urzędu Miasta P. w ramach tzw. szczególnego trybu najmu. Lokatorzy nie płacili właścicielom żadnego czynszu, nie chcieli podpisać z nimi umów najmu, zachowywali się w stosunku do nich agresywnie oraz dewastowali budynki. Nieruchomość nigdy nie przynosiła właścicielom żadnego zysku. W 2000 roku zarząd tymi nieruchomościami przejął A. P. (1), który to planował urządzić w tym miejscu najpierw hotel, a potem prywatną szkołę, nigdy jednak swoich zamierzeń nie zrealizował, ani też nie podjął żadnych działań zmierzających do ich realizacji. Nie występował również nigdy z żądaniem eksmisji osób zajmujących lokale znajdujące się w tych budynkach. Nie przeprowadzał również, ani on ani pozostali współwłaściciele nieruchomości żadnych remontów tychże kamienic. Przeprowadzał zaś wraz z żoną wiele rozmów w Wydziale Lokalowym Urzędu Miasta P. mających na celu wykwaterowanie lokatorów tych budynków. Ale nie przyniosły one oczekiwanego rezultatu. Przeprowadzał również rozmowy z lokatorami. Przygotował umowy najmu do podpisu, jednakże żaden z nich nie zgodził się na ich podpisanie (przesłuchanie R. P. - k. 124 - 129, k. 1451 - 1452 - 15:43 - 23:04, 26:52, 33:10, zeznania świadka B. Z. (1) - k. 1451 - 09:33).

Jeszcze w 1999 roku lokatorzy kamienicy przy ul. (...) wystąpili do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. (dalej (...)) o dokonanie ekspertyzy stanu technicznego tego budynku. W związku z powyższym w dniu 05 maja 1999 roku odbyła się kontrola tego obiektu budowlanego, w trakcie której stwierdzono bardzo zły stan techniczny budynku i zalecono wyłączenie go z tego względu z użytkowania. W tym czasie w budynku tym zamieszkiwało sześć rodzin lokatorów. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego (...) zwrócił się do jedynej znanej mu wówczas współwłaścicielki przedmiotowej nieruchomości B. Z. (1) o wskazanie adresów pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości oraz dostarczenie pełnomocnictw do zarządzania tym budynkiem. W odpowiedzi na to wezwanie w/w w piśmie z dnia 14 czerwca 1999 roku wskazała, iż nie zna adresów wszystkich współwłaścicieli, nie ma z nimi kontaktu, bowiem zamieszkują za granicą i w związku z tym ma trudności w założeniu sprawy spadkowej.

W związku z powyższym (...) wystąpił do Sądu Rejonowego w Płocku w listopadzie 1999 roku o ustanowienie przedstawicieli dla nieobecnych uczestników postępowania: M. B., A. P. (2), A. R., Z. R. (1) i W. W., który to wniosek został jednak zwrócony z uwagi na nieuzupełnienie jego braków formalnych. Decyzją z dnia 24 stycznia 2000 roku (...) w P. nakazał B. Z. (1) usunięcie występującego zagrożenia w budynku polegającego na wymianie zniszczonych elementów więźby dachowej, uzupełnieniu brakującego pokrycia dachu, naprawy kominów i gzymsów, wykonaniu innych robót gwarantujących bezpieczne użytkowanie obiektu. W kolejnym roku prace te nie zostały wykonane, w związku z czym decyzją z dnia 20.10.2000 roku (...) w P. uchylił swoją wcześniejszą wyżej opisaną decyzję z dnia 24.01.2000 roku wskazując, iż stan techniczny budynku uległ dalszemu pogorszeniu i wykonanie aktualnie nawet tych prac nie zapewni bezpieczeństwa lokatorom. W związku z powyższym decyzją z dnia 27 listopada 2000 roku (...) w P. nakazał B. Z. (1) wyłączenie z użytkowania w całości w terminie natychmiastowym przedmiotowego budynku ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkańców i otoczenia. Od powyższej decyzji odwołała się B. Z. (1) i decyzją z dnia 18 grudnia 2008 roku (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił tę decyzję i umorzył postępowania organu pierwszej instancji. Przyczyną powyższego było wcześniejsze stwierdzenie nieważności decyzji (...) z dnia 20 października 2000 roku, a dalej ustalenie, iż przedmiotowy budynek parterowy został rozebrany w 2005 roku (pisma lokatorów z dnia 15.04.1999r, wezwanie z dn. 06.05.1999r, protokół kontroli z dnia (...), pismo B. Z. z dn. 14.06.1999r, wniosek z dn. 16.11.1999r, zarządzenie o zwrocie, decyzja z dnia 24.01.2000r, decyzja z dnia 20.10.2000r, decyzja z dnia 27.11.2000r, decyzja z dnia 18.12.2008r - k. 1 - 4, 14, 16, 17, 22, 24 akt administracyjnych (...)).

W związku z decyzją (...) z 27 listopada 2000 roku o wyłączeniu z użytkowania budynku przy ul. (...) Gmina P. na wniosek lokatorów przedmiotowego budynku skierowała ich do innych mieszkań komunalnych i zawarła z nimi dziewięć umów najmu. Miało to miejsce w okresie od dnia 10 grudnia 2003 roku do dnia 04 maja 2005 roku. W tej sytuacji budynek w 2005 roku stał się niezamieszkały (skierowania - k. 1408 - 1416, pismo z dnia 05.05.2015r - k. 1417, pismo z dnia 27.10.2015r - k. 1418).

W tym samym 2005 roku specjalistyczna firma na zlecenie A. P. (1) przeprowadziła rozbiórkę kamienicy przy ul. (...). Koszt rozbiórki w większości został pokryty przez A. P. (1), przy udziale B. Z. (1) (zeznania świadka B. Z. (1) - k. 1450 - 1451 - 07:59 - 14:10, przesłuchanie powódki R. P. - k. 1451 - 1452 - 21:43 - 25:36, (...) - 48:44 - 58:56).

W październiku 2005 roku miała miejsce kontrola stanu technicznego budynku dwukondygnacyjnego przy ul. (...) przeprowadzona przez inspektorów (...) w P.. Stwierdzono wówczas, iż w budynku tym zamieszkuje jeden lokator - A. P. (3) z rodziną. Pozostałe pomieszczenia są ogólnodostępne. W budynku nie ma przyłącza energii elektrycznej. Mimo złego stanu technicznego stwierdzono, iż budynek nie stwarza zagrożenia polegającego na zawaleniu się i cały czas nadaje się do remontu. Podobnie wyglądał stan techniczny tego samego budynku podczas kolejnej kontroli (...) w dniu 23 lutego 2007 roku. W kolejnych latach budynek stał niezamieszkały, nieużytkowany i niezabezpieczony. W związku z powyższym nadal wpływały wnioski Straży Miejskiej i Policji o podjęcie właściwych działań przez (...). Decyzją nr (...) z dnia 31.07.2009r (...) w P. nałożył na współwłaścicieli przedmiotowego budynku obowiązek usunięcia zagrożenia życia i zdrowia ludzi wynikającego z dostępności do obiektu osób niepowołanych oraz gromadzenia w obiekcie i na terenie posesji wszelkiego rodzaju odpadów. Podczas kontroli w dniu 24 sierpnia 2009r (...) ustalił, iż obowiązek ten został wykonany, budynek został zabezpieczony, a teren działki ogrodzony (protokół kontroli z dnia 24.10.2005r, protokół kontroli z dnia 23.02.2007r, decyzja z dnia 31.07.2009r, protokół kontroli z dnia 24.08.2009r - akta administracyjne (...) w P.).

Aktualnie sytuacja faktyczna na terenie działki nie uległa żadnej zmianie od momentu jej zabezpieczenia (bezsporne).

Od czerwca 2008 roku Gmina P. stała się współwłaścicielem w 1/4 części, a od maja 2011 roku w 1/2 części przedmiotowej nieruchomości, po tym jak wykupiła w/w udziały w przedmiotowej nieruchomości od części współwłaścicieli. Aktualnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są Gmina P. w 1/2 części, B. Z. (1) w 1/4 części, A. Ś. w 1/8 części oraz R. P. w 1/8 części (wydruk z KW - k. 1528 - 1534).

Do 1984 roku tereny miasta, na których znajduje się działka (...) nigdy nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zeznania świadka B. U. - k. 212 - 215).

Pierwszy z planów został wprowadzony uchwałą z dnia 28 grudnia 1984 roku (nr 23/IV/84), a jego ważność przedłużono uchwałą z dnia 22 marca 1990 roku. Z jednej strony na mapie działka (...) znalazła się w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem ZP, co oznacza „zieleń parkowa”, a w części w pasie drogowym ul. (...) (k. 494). Powyższe wynika bez wątpienia z zamysłu stworzenia wówczas na terenie byłej. W części opisowej tego planu wskazano jednakże, iż na zieleń parkową zostaną przekształcone tereny o funkcji specjalnej, bez wątpienia zaś teren przedmiotowej działki nie znajdował się na terenach o funkcji specjalnej, nie był on bowiem częścią przyległej do działki jednostki wojskowej, zaś dalej wskazano, iż „na terenach istniejących osiedli budownictwa jednorodzinnego - uzupełniająca zabudowa jednorodzinna oraz usługowa” (wyrys i wypis - k. 492 - 196, 109 - 111).

Kolejnym planem opracowanym jeszcze przed powstaniem pozwanej, a zatem w okresie, kiedy ten obowiązek spoczywał na jednostkach Skarbu Państwa, jest Miejscowy plan zagospodarowania osiedla (...) w P. przyjęty uchwałą nr XVI/78/90 Miejskiej Rady Narodowej w P. z dnia 22 marca 1990 roku. W tym przypadku w zasadzie sytuacja jest podobna do tej z 1984 roku. Również w tym planie mimo umieszczenia działki (...) na mapie jako terenu przeznaczonego docelowo na park miejski, powyższe nie wynika z części opisowej planu, gdzie mowa jest o terenach jednostki wojskowej przeznaczonych docelowo na park miejski (wypis i wyrys - k. 112 - 114, 497 - 503).

Kolejny plan został przyjęty już przez pozwaną i jest to miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) zatwierdzony uchwałą Rady Miasta P. z dnia 29 marca 1994 roku nr(...). Plan ten objął jedynie zachodnią część działki (...), w tym tę na której w tamtym okresie znajdował się budynek mieszkalny oznaczony numerem (...) oraz teren działki znajdujący się wzdłuż ulicy (...). Część wschodnia, w tym teren na którym znajdowała się kamienica oznaczona numerem 10 nadal była objęta wcześniejszymi planami. W przypadku tego planu ponad połowa działki, w tym cała jej część na której znajdowała się kamienica oznaczona numerem 10A znalazła się na terenie oznaczonym O2G 2/2, który to teren oznaczał jezdnię dwujezdniową, dwupasową (wypis i wyrys - k. 504 - 510)

Następnie został przyjęty uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 27 czerwca 2000 roku Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej Jednostce Wojskowej oraz terenów przyległych obejmujących obszar w granicach: ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...). Piłsudskiego. Zgodnie z tym planem część południowa działki z budynkiem oznaczonym nr (...) znalazła się na terenie oznaczonym symbolem (...) - cel usług ogólnomiejskich o powszechnej dostępności. W tym przypadku znalazło się stwierdzenie, iż istniejąca zabudowa posiada charakter czasowy, a budynek oznaczony numerem (...) w większości znalazł się przed linią zabudowy ustaloną na mapie od strony Al. (...). Dalej na północ część działki znalazła się w terenie oznaczonym symbolem (...). przeznaczonym pod obiekty usługowe wyspecjalizowane o charakterze biurowym. Z kolei dalszą część działki na północ oznaczono symbolem (...) i przeznaczono pod projektowaną drogę. Na tej części znalazła się kamienica oznaczona numerem (...). I wreszcie koniec działki od strony północnej został oznaczony symbolem (...), co do którego zawarto zapis, iż utrzymuje się istniejące przeznaczenie dla potrzeb funkcji administracji publicznej. Część południowo zachodnią przeznaczono pod pas drogowy ul. (...) i oznaczono symbolem (...) (wypis i wyrys - k. 511 - 515).

Kolejnym planem uchwalonym dla tego terenu był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: (...), S. i Al. (...) w P. przyjęty uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 26 października 2004 roku. W tym planie część południowa działki znalazła się na terenie oznaczonym symbolem 5ZP tj. zieleń urządzona ogólnie dostępna z elementami małej architektury wraz z ciągiem pieszym, część zachodnia, wraz z budynkiem oznaczonym nr (...) została przeznaczona na poszerzenie Al. (...), część środkowa, wraz z większą częścią budynku oznaczonego numerem (...) znalazła się w pasie nowo projektowanej drogi - (...), zaś część północna na terenie oznaczonym symbolem (...) - zieleń urządzona lub przyłączenie do działek sąsiednich na cel administracji publicznej (wypis i wyrys - k. 516 - 519, wyjaśnienia - k. 520 - 522).

W dniu 30 września 2014 roku Rada Miasta P. przyjęła uchwałę nr 869/ (...) w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P., która weszła w życie z dniem 19 grudnia 2014 roku. Plan ten objął

również działkę (...) i obowiązuje on do chwili obecnej. Zgodnie z jego ustaleniami działka (...) znalazła się na terenach oznaczonych symbolami 6U - zabudowa usługowa - południowa część działki, 1 (...) droga publiczna klasy lokalnej - północna część działki, wraz z kamienicą oznaczoną K. (...) oraz 1 (...) droga publiczna klasy zbiorczej - zachodnia część działki od strony al. (...) (wypis i wyrys - k. 1065 - 1072).

Szacunkowa wartość budynków znajdujących się na działce nr (...) oznaczonych numerami 10 i 10A według ich stanu z dnia 09 października 2000 roku, a cen aktualnych to kwota 349.607,00 zł (opinia biegłego z zakresu (...) - k. 1467 - 1491, k. 1564 - 1566).

Budynek kamienicy przy ul. (...), który został rozebrany w 2005 roku w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 roku nie przedstawiał żadnej wartości rynkowej, bowiem kwalifikował się on jedynie do rozbiórki. Z kolei wartość rynkowa budynku przy ul. (...) wg jego stanu z tego samego okresu wynosiła 173.500,00 zł. Aktualna wartość tego budynku to kwota 118.000,00 zł (opinia biegłego z zakresu (...) - k. 1278 - 1310, k. 1388 - 1399).

Szacunkowy koszt rozbiórki kamienicy przy ul. (...), która to kamienica została rozebrana w 2005 roku, to kwota 24.700,00 zł. Jeżeli chodzi o drugą z kamienic to aktualny jej stan nie kwalifikuje jej do bezwzględnej rozbiórki. Elementy konstrukcyjne nadal kwalifikują się do wykorzystania. Jednakże aktualne przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tej części działki po drogę publiczną klasy lokalnej sprawia, iż nie jest prawnie dopuszczalny remont lub przebudowa tego budynku. Nie ma możliwości uzyskania pozwolenia na remont lub przebudowę tego budynku. Konsekwencją tego jest konieczność dokonania rozbiórki tej kamienicy. Szacunkowy koszt takiej rozbiórki według cen aktualnych to kwota 33.900,00 zł (opinia biegłego z zakresu (...) - k. 1278 - 1310, k. 1388 - 1399).

Wartość części działki nr (...) przeznaczonej w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, o powierzchni ok. 1250 m.kw., wg. jej pierwotnego przeznaczenia tj. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosiłaby kwotę 322.000,00 zł. Zmiana przeznaczenia tego terenu pod drogi publiczne oznaczone symbolami 1 (...) i 1 (...) nie wpływa na wartość tej części nieruchomości. Powyższe wynika z założenia, iż w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod drogi, ich wywłaszczenie następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej, odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości. Podstawę ustalenia wartości tego odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w takim przypadku do wyceny nieruchomości przeznaczonej w dacie jej wyceny pod realizację inwestycji drogowej przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. W przypadku działki (...) wśród gruntów przyległych przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa. Stąd też wartość tej części działki, mimo jej przeznaczenia pod drogi publicznej nie uległa zmianie w stosunku do tejże wartości ustalonej dla przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (opinia biegłego z zakresu (...) - k. 1278 - 1310, k. 1388 - 1399).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów wskazanych wyżej, ich kopii, przesłuchania stron oraz zeznań wskazanych wyżej świadków. W toku procesu Sąd przeprowadził liczne dowody z opinii biegłych, ale opinie biegłych A. S., Z. M., R. K. i prywatne opinia biegłej M. K. i biegłego J. R. w toku procesu zdezaktualizowały się po pierwsze z uwagi na znaczny upływ czasu, a po drugie z uwagi na zmianę okoliczności faktycznych związanych z uchwaleniem aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Opiniami na których Sąd oparł swoje ostateczne ustalenia są dwie ostatnie opinie biegłych Z. R. (2) oraz J. A.. Sąd w całości dał wiarę tym opiniom. Przyjęte przez biegłych sposoby liczenia, metodyka pracy są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami pracy biegłych tej specjalności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w sprawie niniejszej podlegało uwzględnieniu, ale jedynie częściowo.

Na wstępie usystematyzować należy podstawy faktyczne, a dalej prawne przywoływane w sprawie niniejszej ostatecznie przez powódki, albowiem w okresie od dnia wniesienia pozwu ulegały one znacznej modyfikacji.

W sprawie niniejszej pierwotnie powód oparł swe roszczenie o przepisy art 36 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r poz. 1073). Zgodnie z tym przepisem jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy m.in. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Ustawa ta weszła w życie z dniem 11 lipca 2003 roku, uchylając jednocześnie w zdecydowanej części ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała od dnia 1 stycznia 1995 roku. Owa wcześniejsza ustawa zawierała analogicznej treści przepis art 36 ust 1, przyznający te same roszczenia właścicielowi nieruchomości, stąd też stan prawny w tym zakresie w zasadzie nie uległ zmianie od dnia 1 stycznia 1995 roku. Powołując tę podstawę prawną powód, a potem powódki wskazywali na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dokonaną uchwałą z dnia 30 września 2004 roku, jako zdarzenie, które spowodowało szkodę, a dalej przywoływali różne elementy tejże szkody i są to:

- obniżenie wartości nieruchomości na skutek przeznaczenia jej na zielenie miejską i drogi;
- faktyczne wyłączenie nieruchomości z obrotu prawnego;
- odjęcie prawa do dokonania zabudowy nieruchomości;
- zakaz wykorzystywania nieruchomości na inny cel niż publiczny;
- straty spowodowane brakiem możliwości wykorzystania nieruchomości na cele komercyjno - usługowe;
- straty spowodowane brakiem możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób tj. wykorzystywania jej na cele mieszkaniowe i wynajem;
- konieczność dokonania rozbiórki dwóch kamienic i utrata ich wartości;

Dalej w toku procesu powód, a następnie powódki, jako jego następcy prawni powołali się również na szkody spowodowane uchwaleniem przez Gminę wcześniejszych planów zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku i z 1994 roku.

Wreszcie powódki powołały się na liczne przepisy rangi konstytucyjnej, na przepisy regulujące prawo własności, art 224 i 225 k.c. oraz na odpowiedzialność deliktową Gminy.

Jeżeli chodzi o przepisy art 224 i 225 k.c. to dotyczą one tzw. roszczeń uzupełniających przysługujących właścicielowi wobec posiadacza rzeczy. W sprawie niniejszej powódki oraz pozwana są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 marca 2013 roku sygn. (...) współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Warunkiem skuteczności takiego żądania jest jednakże ustalenie, iż jeden ze współwłaścicieli korzysta z rzeczy wspólnej, a drugi został z tego posiadania wyzbyty. W sprawie niniejszej zaś taka sytuacja miejsca nie ma. Nigdy bowiem pozwany nie odebrał powódkom możliwości posiadania przedmiotowej nieruchomości, a pamiętać należy, iż posiadanie stosownie do treści art 336 k.c. jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa, stanem faktycznym, z którym prawo wiąże wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze, takich jak: nabycie prawa przez upływ czasu (zasiedzenie), nabycie roszczenia o przeniesienie własności zajętego pod budowę gruntu, nabycie roszczeń z tytułu posiadania rzeczy i inne. Zmiana zatem przeznaczenia nieruchomości, która to zmiana jest zdarzeniem prawnym, nie powoduje odebrania posiadania, które jest stanem faktycznym, który przecież

nie zawsze jest zgodny ze stanem prawnym. W toku niniejszego procesu powódki w żaden sposób nie wykazały tego, aby w toku procesu nastąpiła zmiana posiadania przedmiotowej nieruchomości i to tak daleko idąca, iż wykluczałaby w ogóle posiadanie powódek. Pozwana stała się współwłaścicielką nieruchomości w czerwcu 2008 roku. W tym czasie w kamienicy przy ul. (...) mieszkał jeszcze ostatni lokator, a budynek, jak ustalił Sąd był ogólnodostępny. Żaden z właścicieli w tym czasie nie sprawował żadnego widocznego zarządu tą nieruchomością, a działka była nieogrodzona. Konsekwencją tego stanu faktycznego była decyzja (...) w P. z dnia 31 lipca 2009 roku nr (...) o nałożeniu na współwłaścicieli przedmiotowego budynku obowiązku usunięcia zagrożenia życia i zdrowia ludzi wynikającego z dostępności do obiektu osób niepowołanych oraz gromadzenia w obiekcie i na terenie posesji wszelkiego rodzaju odpadów. Na skutek tej decyzji pozwana dokonała zabezpieczenia zarówno budynku, jak i terenu wokół niego. Działanie to miało na celu wykonanie przedmiotowej decyzji i zachowanie wspólnego mienia stron w stanie niepogorszonym. Niewątpliwie było to przejęciem posiadania, ale nie jest to równoznaczne z odebraniem tego posiadania powódkom. O powyższym świadczy to, iż powódki nigdy nie wystąpiły z roszczeniem o dopuszczenie do współposiadania przedmiotowej nieruchomości w znaczeniu o jakim mówi kodeks cywilny, a jak same wskazały w piśmie procesowym z dnia 03 listopada 2015 roku (k. 1219 -1220) ewentualne przejęcie przez nie kluczy do budynku mogłoby mieć znaczenie jedynie symboliczne. Stąd też wszelkie roszczenia powódek oparte na tej podstawie prawnej są pozbawione zarówno podstaw faktycznych, jak i prawnych.

W toku procesu powódki wielokrotnie powoływały się również na przepisy o znaczeniu ustrojowym w postaci przepisów Konstytucji, prawa europejskiego czy przepisu art 140 k.c., jako podstawy prawne swoich roszczeń. Z ich twierdzeń można by wyprowadzić wniosek, iż prawo własności jest najważniejszym prawem obowiązującym w Rzeczypospolitej Polskiej, niczym nie ograniczonym, a właściciel ma prawo korzystać z rzeczy, szczególnie z nieruchomości, w sposób dowolny i swobodny. Jak zaś wielokrotnie podkreślał Trybunał Konstytucyjny prawo własności wprawdzie stanowi najpełniejsze prawo majątkowe, ale nie może być traktowane jako prawo niczym w swej treści nie ograniczone (ius infinitum). Służy ono bowiem nie tylko podmiotowi, będącemu jego dysponentem, ale i pełni funkcje ogólnospołeczne, zatem ochrona nie ma charakteru absolutnego, a jej zakres każdorazowo należy ustalać z uwzględnieniem stosunków społeczno-gospodarczych, od których zależy faktyczna treść prawa własności oznaczonej rzeczy. Konsekwentnie uznać trzeba, że prawna ochrona własności nie przysługuje w granicach wykraczających poza art. 64 Konstytucji, art. 140 k.c. oraz przepisy ustaw szczególnych. Niemniej ograniczenia prawa własności muszą być określone w ustawie, ponadto są dopuszczalne jedynie w zakresie, w jakim nie naruszają jego istoty i tyle, o ile są niezbędne dla realizacji celów wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Brak jest podstaw do przyjęcia, że jej przepisy obejmują gwarancję skutecznego żądania i realizacji wykorzystania terenu zamierzonego przez właściciela (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 2006 r., II OSK (...)). Jedno z ustawowych ograniczeń prawa własności wynika stąd, że w interesie ogółu przekazano jednostkom samorządu terytorialnego (gminom) uprawnienia do kształtowania polityki przestrzennej, realizowane poprzez ogólne i indywidualne akty władztwa planistycznego. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) - dalej jako: p.z.p., przyjmując za podstawę działań ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Polityka przestrzenna gminy określana jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a pozostałe kompetencje wykonywane poprzez wydawanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego aktem prawa miejscowego. Oba te dokumenty planistyczne są ściśle powiązane, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów (art. 9 ust. 4 p.z.p.). Jeżeli na danym terenie brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwym dokumentem planistycznym jest decyzja o warunkach zabudowy, określana w piśmiennictwie prawniczym jako jego surogat.

Odnosząc się do zasad oraz podstaw odpowiedzialności organów władzy publicznej za ograniczenia prawa własności podkreślić trzeba, że gwarancyjny charakter przepisów Konstytucji oznacza, że nie mogą być one stosowane bezpośrednio jako samoistna podstawa rozstrzygnięcia, niemniej są uwzględniane przy wykładni i stosowaniu przepisów ustaw, które muszą pozostawać z nimi w zgodzie. Również art. 140 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy do formułowania i dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Ustawodawca w wielu ustawach wprowadził

samodzielne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej za ograniczenia prawa własności wynikające z różnych źródeł i podstaw prawnych (ustaw, aktów administracyjnych, deliktów, zdarzeń prawnych), które odmiennie wyznaczają przesłanki odpowiedzialności, sposób i wysokość ustalania szkody, podmioty odpowiedzialne, sposób i terminy dochodzenia roszczeń. Wykonywanie w interesie ogółu funkcji publicznych, mających oparcie w ustawie, jest działaniem o charakterze legalnym, co do którego wyłączona jest bezprawność, ale stanowi ono przesłankę odpowiedzialności majątkowej w wypadku wyrządzenia szkody. Nie ma jednak wówczas zastosowania zasada konstytucyjnej odpowiedzialności władzy publicznej, oparta na art. 77 Konstytucji, włącznie z wywodzoną z niego regułą odpowiedzialności obiektywnej zapewniającej pełne pokrycie szkody. Jakkolwiek ograniczenie prawa własności następuje na podstawie norm prawa publicznego i w ramach stosunku administracyjno-prawnego, odszkodowanie ma charakter cywilnoprawny. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone zgodnym z prawem działaniem władzy publicznej powstaje bądź w następstwie wydania aktu administracyjnego (decyzji) bądź wynika wprost z ustawy, przy czym ustawodawca każdorazowo samodzielnie określa prawnie relewantny uszczerbek i, odstępując od zasad wynikających z art. 361 i art. 363 k.c., zakres kompensacji włącznie z jej ograniczeniem albo wyłączeniem. I tak art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje, 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 może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, a gmina może zaoferować nieruchomość zamienną. Ponadto, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, właściciel, który nie skorzystał z innych uprawnień zbywając ją może żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Zgodzić należy się z twierdzeniem powódek, iż w przypadku odszkodowania za szkody spowodowane wprowadzonymi zmianami planistycznymi, nie ma obowiązku wykazywania bezprawności działania ze strony jednostki samorządu terytorialnego, ale w sytuacji, gdy roszczenie jest oparte na w/w art 36. Powódki jednakże wielokrotnie wskazują, iż ich roszczenie wywodzi się również z odpowiedzialności deliktowej gminy, a to już zasadniczo zmienia postać rzeczy, albowiem podstawą prawną roszczenia stają się wówczas przepisy kodeksu cywilnego dotyczące odpowiedzialności Gminy, a zatem art 416 k.c. i nast. W przypadku gdy dane zachowanie, zaniechanie nie wchodzi w zakres tzw. imperium zastosowanie znajdują ogólne przepisy kodeksu cywilnego dotyczące odpowiedzialności za szkodę (w tym m.in. art. 415 k.c., 416 k.c. i 430 k.c.). W myśl w/w przepisu, pojęcie wykonywania władzy publicznej obejmuje tylko takie działania które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej wynikają z kompetencji określonych w samej Konstytucji RP oraz z innych przepisów prawa. Ich wykonywanie łączy się z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki (zob. wyrok SN z 10 czerwca 2005 r. II CK 719/04). "Organem władzy publicznej jest każdy podmiot, który wykonuje władzę publiczną, kształtuje w drodze przymusu sytuację prawną jednostki. Jeżeli wykonuje on zarówno władzę publiczną, jak i funkcjonuje w sferze cywilnoprawnej, należy uznać, że organem władzy publicznej w znaczeniu art. 77 Konstytucji jest tylko wówczas, gdy działa posługując się metodami władczymi lub jeżeli jest zobligowany do podjęcia takiego działania" - wyrok SA w Białymstoku z 29 lutego 2008 r. I ACa 613/07. Chodzi zatem o działanie w takim obszarze, w którym może dojść do naruszenia prawa i wolności jednostki ze strony władzy publicznej. Bez wątpienia taki charakter mają działania Gminy związane z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ten bowiem sposób następuje kształtowania praw i obowiązków właścicieli i posiadaczy nieruchomości położonych na danym terenie. Z twierdzeń powódek wynika, iż ich roszczenia oparte na tych podstawach prawnych dotyczą również okresu przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 roku, a zatem również okresu poprzedzającego ten moment. Jest to element istotny o tyle, iż z dniem 1 września 2004 roku weszła w życie rozległa zmiana przepisów kodeksu cywilnego wprowadzona ustawą z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2004r.162.1692 ze zm.). Również art. 417 k.c. w obecnym brzmieniu został wprowadzony tą nowelą. Artykuł 5 w/w ustawy nowelizującej stanowi z kolei, iż do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 417, art. 419, art. 420, art. 420¹, art. 420² i art. 421 ustawy, o której mowa w art. 1, oraz art. 153, art. 160 i art. 161 § 5 ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Powszechnie ugruntowana jest reguła prawa międzyczasowego nakazująca stosować do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie ustawy nowej prawo dotychczasowe (art.

XXVI ustawy z dnia 23.04.1964 przepisy wprowadzające kodeks cywilny). A zatem w sprawie niniejszej dla oceny roszczeń powódek należało stosować przepisy zarówno kodeksu cywilnego obowiązujące w okresie, kiedy miały miejsce zdarzenia z których powódki wywodziły swe roszczenie. Pierwsze z nich, a zatem te obowiązujące od momentu wejścia w życie kodeksu cywilnego, a w zasadzie od momentu utworzenia samorządu terytorialnego, nie regulowały odrębnie odpowiedzialności gminy, ani innych jednostek samorządu terytorialnego. Jedynie w art. 416 k.c. uregulowana była odpowiedzialność osób prawnych, analogicznie zresztą, jak obecnie. Odmienne regulacje dotyczyły jedynie odpowiedzialności Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych uregulowanej w tamtym okresie przepisami art. 417 k.c. do 421 k.c. Orzecznictwo sądowe wypracowało w drodze analogi możliwość stosowania reguł odpowiedzialności określonych w art. 417 k.c. do 421 k.c. również do odpowiedzialności Gminy. Dopiero z dniem 28 grudnia 1996 roku do kodeksu cywilnego dodano, nieobowiązujące już dziś, przepisy art. 420¹ i art. 420² regulujące odpowiedzialność jednostek samorządu terytorialnego w sposób zbliżony do odpowiedzialności Skarbu Państwa. Dalej od zmian wprowadzonych bowiem w tym zakresie z dniem 17 czerwca 2004 roku tylko ta sfera działalności Skarbu Państwa opiera się na szczególnych zasadach odpowiedzialności uregulowanych w tym przepisie i przepisach kolejnych. W przypadku gdy dane zachowanie, zaniechanie nie wchodzi w zakres imperium zastosowanie znajdują ogólne przepisy kodeksu cywilnego dotyczące odpowiedzialności za szkodę (w tym m.in. art. 415 k.c., 416 k.c. i 430 k.c.).

Jeżeli chodzi o ostatni z planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez pozwaną to miało to miejsce w postaci uchwały z dnia 30 września 2004 roku. W tym zatem przypadku w zakresie ewentualnej odpowiedzialności deliktowej pozwanej znajdują zastosowanie aktualnie obowiązujące przepisy, a w szczególności art 417¹ § 2 k.c., który to przepis uzależnia możliwość żądania naprawienia szkody wyrządzonej przez wydanie aktu prawa miejscowego, jakim jest uchwała o planie zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu jej niezgodności z prawem. Powódki w sprawie niniejszej takiego prejudykatu nie przedłożyły, a zatem ta podstawa prawna odpowiedzialności Gminy nie znajduje w ogóle zastosowania w przypadku ewentualnej szkody wyrządzonej uchwałą z dnia 26 października 2004 roku.

Jeżeli chodzi o wcześniejsze plany zagospodarowania przestrzennego, to brak jest wymogu posiadania prejudykatu, ale jednocześnie wskazać należy, iż powódki za wyjątkiem stawiania tezy o naruszaniu przez nie ich prawa własności nie wskazały na jakąkolwiek sprzeczność tychże uchwał z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, innymi słowy nie wykazały ich bezprawności. Plany te zostały przyjęte zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami, a tym samym były one działaniem legalnym gminy, i jako takie nie rodzą jej odpowiedzialności odszkodowawczej opartej o reguły odpowiedzialności deliktowej.

Podsumowując zatem w sprawie niniejszej nie znajdują zastosowania reguły odpowiedzialności deliktowej Gminy, albowiem brak jest ku temu podstaw prawnych. Nie znajdzie zastosowania również art 224 i 225 k.c. Tym samym jedyną podstawą prawną odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej jest w/w art art 36 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r poz. 1073) i to w stosunku do tego przepisu Sąd dokonał subsumpcji ustalonego stanu faktycznego w zakresie dotyczącym roszczeń powódek.

Dokonując powyższego na wstępie wskazać należy, iż w istotny sposób zmieniła się sytuacja faktyczna stron pomiędzy momentem wniesienia przez pierwotnego powoda pozwu do Sądu (wrzesień 2008 roku) oraz wydaniem orzeczenia przez Sąd Apelacyjny w Warszawie (październik 2009 roku), a zamknięciem rozprawy przy ponownym rozpoznaniu sprawy (sierpień 2018 roku). W toku procesu pozwany dokonał bowiem kolejnej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotową nieruchomość. Aktualnie jest ona objęta planem zagospodarowania przestrzennego (...) w P. przyjętym uchwałą nr 869/ (...) Rady Miasta P. z dnia 30 września 2014 roku (k. 1065 - 1072). Teren ten obecnie w części obejmującej powierzchnię 1982 m.kw. posiada przeznaczenie 6U - tj. zabudowa usługowa, w części stanowiącej 485 m.kw. - 1 (...) droga publiczna klasy zbiorczej oraz w części stanowiącej 765 m.kw. - 1 (...) droga publiczna klasy lokalnej. A zatem aktualne przeznaczenie 61% części nieruchomości zostało określone jako usługowe, w pozostałym zakresie obejmującym 39% pozostało ono jako przeznaczenie drogowe. Jest to istotna zmiana, bowiem w momencie, kiedy został wniesiony pozew obowiązywał plan zagospodarowania

przestrzennego obszaru ulic: (...), S. i al. (...) w P. uchwalony uchwałą nr 594/XXXII/04 Rady Miasta P. z dnia 26 października 2004 roku, zgodnie z którym część południowa działki znalazła się na terenie oznaczonym symbolem 5ZP - zieleni urządzonej ogólnie dostępnej z elementami małej architektury wraz z ciągiem pieszym. Po zmianie z 2014 roku ta część odzyskała charakter usługowy i to w szerszym tego słowa znaczeniu, bowiem zgodnie z jeszcze wcześniejszym planem z 2000 roku znajdowała się ona na terenie oznaczonym symbolem (...) - usługi ogólnomiejskie o powszechnej dostępności. A zatem po zmianie w 2014 roku zniknęło ograniczenie rodzaju usług na tym terenie. W zakresie zatem co najmniej 61% części przedmiotowej działki zmiana z 2014 roku przywróciła, a nawet polepszyła przeznaczenie tej nieruchomości. Z punktu widzenia sprawy niniejszej jest to okoliczność bardzo istotna, bowiem pierwotne roszczenie powoda wywodziło się z art 36 ust 1 w/w ustawy i dotyczyło spadku wartości nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. O ile bezspornie wartość ta spadła po dokonaniu zmiany z 2004 roku o tyle po kolejnej zmianie z 2014 roku z całą pewnością wartość tej nieruchomości ponownie wzrosła i można śmiało powiedzieć, iż nawet przekroczyła tę, którą by nieruchomość miała przy zachowanym jej wcześniejszym przeznaczeniu (usługi ogólnomiejskie, mieszkaniowe). W tym miejscu wskazać należy na treść art 363 § 1 k.c., zgodnie z którym to naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Stosownie więc do treści tego przepisu naprawienie szkody może polegać albo na restytucji naturalnej, albo na zapłacie odszkodowania pieniężnego. Wybór należy do poszkodowanego. Jednakże zobowiązany do odszkodowania może w dwóch wymienionych w tymże przepisie przypadkach uchylić się od tej formy naprawienia szkody i zrekompensować ją poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej (odszkodowania). W sprawie niniejszej A. P. (1) w okresie bezpośrednio po uzyskaniu informacji o uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 roku zwracał się do pozwanej z żądaniem właśnie restytucji naturalnej tj. przywrócenia przeznaczenia działki nr (...) na cele handlowo - usługowe, dopiero po odmownej decyzji Gminy (k. 20), wystąpił z żądaniem odszkodowania pieniężnego w marcu 2006 roku (k. 29 - 30). W tej sytuacji pozwana była uprawniona do dokonania tzw. restytucji naturalnej i dokonania naprawienia szkody poprzez przywrócenie stanu pierwotnego, co ostatecznie w 2014 roku nastąpiło. Nadto, gdyby nawet przyjąć pogląd odmienny, iż po tym, jak Gmina odmówiła zmiany planu, a powód wystąpił z żądaniem odszkodowania pieniężnego, nie było już możliwości naprawienia szkody w drodze restytucji naturalnej, to pamiętać należy, iż stosownie do § 2 w/w art 363 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Ustalanie odszkodowania ma zaś miejsce w sprawie niniejszej w momencie wyrokowania, tym samym ceny z tej daty są istotne z tego punktu widzenia. W tej sytuacji należy również brać pod uwagę przeznaczenie nieruchomości z tej daty, w przeciwnym razie doszłoby bowiem do bezpodstawnego wzbogacenia właściciela nieruchomości, bowiem jednocześnie otrzymaliby on odszkodowanie za stratę wartości nieruchomości, a z drugiej strony wartość ta ponownie wzrosłaby na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości. Stąd też w w/w zakresie w aktualnym stanie faktycznym żądanie powódek podlegało oddaleniu. Pozwany bowiem dokonując ponownie zmiany planu zaspokoił część ich roszczeń dotyczącą spadku wartości tej części nieruchomości. Aczkolwiek nie sposób w tym miejscu nie zauważyć tego, iż dotyczy to tylko i wyłącznie gruntu, bowiem w pozostałym zakresie okres 10 lat utrzymywania dotychczasowego planu, spowodował nieodwracalne skutki w zakresie budynków usytuowanych na nieruchomości, o czym niżej.

Jeżeli chodzi o pozostałą część działki, tę która aktualnie posiada przeznaczenie drogowe to wskazać należy, iż pozwany pod koniec niniejszego procesu zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń strony powodowej. I właśnie w tym zakresie w ocenie Sądu zarzut ten jest zasadny. Istotne jest bowiem to kiedy owo przeznaczenie zostało wprowadzone i kiedy nastąpiła ewentualna szkoda w postaci spadku wartości tej części nieruchomości. Miało to miejsce w części w momencie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 29 marca 1994 roku. To wtedy z całą pewnością część nieruchomości, w tym tę na której posadowiona była kamienica oznaczona numerem (...), przeznaczono pod drogę. Potem w 2000 roku zmodyfikowano powyższe, rozszerzając to przeznaczenie. Mając na uwadze, iż stosownie do treści art 118 k.c. termin przedawnienia roszczenia wynosi w tym przypadku 10 lat, roszczenie to przedawniło się najpóźniej w 2004 roku, a jeżeli przyjmiemy, iż w tamtym momencie obowiązujące przepisy prawa nie przewidywały takiego roszczenia to z pewnością roszczenie to stało się dostępne z dniem 1 stycznia 1995 roku, kiedy to zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym, której art 36 ust 1 przewidywał analogiczne roszczenie jak art 36 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Roszczenie powoda zgłoszone zatem w tym zakresie w 2008 roku było już w tym momencie przedawnione.

Nadto w tym zakresie mając na uwadze opinię biegłego Z. R. (2) wartość nieruchomości w znaczeniu materialnym nie zmieniła się na skutek zmiany jej przeznaczenia, bowiem w momencie wykupu przez Gminę będzie ona wyceniana przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości sąsiednich, a to w większości jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Powódki w swych pismach procesowych powołują się nadto na brak działań strony pozwanej związanych z wywłaszczeniem części nieruchomości przeznaczonej pod drogę od wielu lat i prowadzenie w ten sposób do dalszej szkody. Tymczasem należy zwrócić uwagę, na to, iż art 36 ust 1 w/w ustawy przewiduje nie tylko roszczenie o odszkodowanie, ale również roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części. Co prawda przepis ten w zakresie tych dwóch roszczeń posługuje się tzw. alternatywą rozłączną, używając spójnika albo tj. dopuszcza możliwość wystąpienia z jednym albo drugim roszczeniem, nie dopuszczając możliwości żądania wykupu i odszkodowania równocześnie. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego chodzi tu o dwa równocześnie zgłoszone roszczenia, a nie w ogóle o możliwość zgłoszenia takiego żądania. Powódki zatem mają możliwość, po zakończeniu niniejszego procesu, uzyskania w ten sposób oczekiwanego celu poprzez zgłoszenie żądania wykupu części nieruchomości przeznaczonej pod drogę, bowiem w tym zakresie, ich żądanie odszkodowania nie zostało uwzględnione. W tym przypadku gmina miałaby obowiązek wykupu części nieruchomości za cenę ustaloną wg. reguł wskazanych przez biegłego R., a zatem cen liczonych przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości sąsiednich. Wreszcie wskazać należy na jeszcze jedną bardzo istotną okoliczność. Strony są aktualnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Współwłasność ma to do siebie, iż z założenia jest stanem przejściowym. Każdy ze współwłaścicieli ma możliwość wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności nieruchomości. W takiej sytuacji niezbędne będzie ustalenie wartości nieruchomości i wartość ta w zakresie dotyczącym w/w części działki będzie ustalana właśnie wg. reguł wskazanych przez biegłego R., a zatem współwłaściciel, który ją przejmie, będzie miał obowiązek spłaty drugiego równowartością w.w kwoty. Gdyby zatem przyjąć, iż aktualnie powódkom należy się odszkodowanie związane ze zmianą przeznaczenia tego terenu równoważne wartości tego gruntu przed zmianą planu to w przyszłości doprowadziłoby to do bezpodstawnego wzbogacenia po ich stronie. W momencie bowiem wywłaszczenia tego gruntu powódki ponownie uzyskałyby równowartość tego samego gruntu.

Gdyby zatem tylko tak sformułowane było roszczenie powodów, to powództwo w całości podlegałoby oddaleniu. Jednakże, jak wskazano wyżej powódki w toku procesu bardzo znacząco zmodyfikowały zakres odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy, żądając zapłaty przez nią za wszelkie szkody jakich doznały w związku z korzystaniem z tej nieruchomości.

Jak wskazano wyżej art 36 ust 1 pkt 1 w/w ustawy daje możliwość żądania odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2007 roku V CSK 230/07 z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że roszczenie przysługuje właścicielowi nieruchomości i że odszkodowanie przysługuje tylko za szkodę rzeczywiście poniesioną przez niego w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Wykładni literalna tego przepisu wskazuje więc wyraźnie, że uprawnionym jest osoba będąca właścicielem nieruchomości, a nie jej części. Odszkodowanie ma zaś dotyczyć rzeczywiście poniesionej przez właściciela szkody. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

W sprawie niniejszej przedmiotowa nieruchomość nie podlegała żadnym planom zagospodarowania przestrzennego do 1984 roku i była wykorzystywana w celach mieszkaniowych. Znajdowały się na niej dwie kamienice mieszkalne, które w taki sposób były wykorzystywane od samego początku. A zatem nieruchomość ta miała charakter mieszkaniowy.

Pierwszy z planów został wprowadzony uchwałą z dnia 28 grudnia 1984 roku (...), a jego ważność przedłużono uchwałą z dnia 22 marca 1990 roku. W tym przypadku pojawia się jednak wątpliwość co do tego, jakie było de facto przeznaczenie działki (...) określone w nim. Z jednej bowiem strony na mapie działka (...) znalazła się w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem ZP, co oznacza „zielen parkowa”, a w części w pasie drogowym ul. (...) (k.

494). Powyższe wynika bez wątpienia z zamysłu stworzenia wówczas na terenie byłej jednostki wojskowej znajdującym się po prawej stronie ulicy (...), patrząc w kierunku ulicy (...), parku miejskiego. W części opisowej tego planu wskazano jednakże, iż na zieleni parkową zostaną przekształcone tereny o funkcji specjalnej, bez wątpienia zaś teren przedmiotowej działki nie znajdował się na terenach o funkcji specjalnej, nie był on bowiem częścią przyległej do działki jednostki wojskowej, zaś dalej wskazano, iż „na terenach istniejących osiedli budownictwa jednorodzinnego - uzupełniająca zabudowa jednorodzinna oraz usługowa” (k. 495). Zważywszy zatem na to, iż teren przedmiotowej działki stanowił wówczas teren istniejącego osiedla budownictwa jednorodzinnego i nie był terenem wojskowym (specjalnym) to przyjęć należy, iż wówczas przyjęty plan zagospodarowania przestrzennego przewidział dla tej działki przeznaczenie pod uzupełniającą zabudowę jednorodzinną oraz usługową. Zwrócić należy również uwagę na to, iż plan ten jest planem bardzo ogólnym, ustalającym tylko pewne zasady, mające obowiązywać w toku dalszych prac planistycznych. W oparciu o niego nigdy jednak dla tego terenu nie opracowano planu szczegółowego. Z planu tego nie wynika np. jak część działki miała być przeznaczona pod poszerzenie ulicy (...). Zresztą w tym miejscu wskazać należy, na istotną rozbieżność dokumentów wydanych przez pozwaną w tym zakresie. Oto bowiem zgodnie z wypisem i wrysem z tego planu sporządzonym 7 listopada 2008 roku (k. 109 - 111), a w szczególności mapą, działka (...) w całości została przeznaczona na zieleni parkową. Z kolei zgodnie z wrysem i wypisem z tego planu przekazanym biegłemu A. S. przez pozwaną w dniu 21 czerwca 2010 roku (k. 492 - 495) i ponownie, w szczególności mapą, działka (...) w części i to można powiedzieć przeważającej, była również przeznaczona pod poszerzenie ulicy (...). W ocenie Sądu Okręgowego wobec w/w rozbieżności wypisów i wrysów oraz rozbieżności pomiędzy opisem planu, a stanowiącą załącznik do niego mapą, zważywszy na to, iż plan przyjęty odpowiednią uchwałą jest aktem prawa miejscowego, przyjęć należy, iż wiążącym prawnie jest przede wszystkim opis planu. To ten element zawiera przepisy prawa miejscowego, które muszą być przestrzegane na tym terenie. Stąd też dla potrzeb sprawy niniejszej, bowiem przecież kwestie te z punktu widzenia użytkowania przedmiotowych nieruchomości mają jedynie znaczenie historyczne, przyjęć należy, iż plan ten dotyczył również działki (...), ale przewidział dla niej przeznaczenie pod uzupełniającą zabudowę jednorodzinną oraz usługową, a zatem de facto był on zgodny z ówczesnym sposobem korzystania z tejże działki tj. na cele mieszkaniowe i nie przewidywał on jej przeznaczenia na cele zieleni parkowej. Z punktu widzenia zatem sprawy niniejszej wprowadzenie tego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie wpłynęło na prawa i obowiązki właścicieli działki (...), która dalej była wykorzystywana w ten sam sposób.

Kolejnym planem opracowanym jeszcze przed powstaniem pozwanej, a zatem w okresie, kiedy ten obowiązek spoczywał na jednostkach Skarbu Państwa, jest Miejscowy plan zagospodarowania osiedla (...) w P. przyjęty uchwałą nr XVI/78/90 Miejskiej Rady Narodowej w P. z dnia 22 marca 1990 roku (k. 112 - 114, 497 - 503). W tym przypadku w zasadzie sytuacja jest podobna do tej z 1984 roku. Również w tym planie mimo umieszczenia działki (...) na mapie jako terenu przeznaczonego docelowo na park miejski (k. 498, 113), powyższe nie wynika z części opisowej planu, gdzie mowa jest o terenach jednostki wojskowej przeznaczonych docelowo na park miejski. A zatem należało przyjęć, iż także ten plan nie zmieniał przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, skoro w jego części opisowej nie było żadnych zamierzeń jej dotyczących.

Kolejny plan został przyjęty już przez pozwaną i jest to miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) zatwierdzony uchwałą Rady Miasta P. z dnia 29 marca 1994 roku nr 531/LIII/94. Plan ten objął jedynie zachodnią część działki (...), w tym tę na której w tamtym okresie znajdował się budynek mieszkalny oznaczony numerem (...) oraz teren działki znajdujący się wzdłuż ulicy (...). Część wschodnia, w tym teren na którym znajdowała się kamienica oznaczona numerem 10 nadal była objęta wcześniejszymi planami, a zatem nadal znajdowała się na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe. W przypadku tego planu ponad połowa działki, w tym cała jej część na której znajdowała się kamienica oznaczona numerem (...) znalazła się na terenie oznaczonym (...), który to teren oznaczał jezdnię dwujezdniową, dwupasową. Był to zatem pierwszy plan, który skutecznie przeznaczył część działki pod drogę. W kolejnych planach w zasadniczej części przeznaczenie to zostało utrzymane. Jednakże w zakresie dotyczącym tego planu i ewentualnych szkód spowodowanych jego uchwaleniem, jak wskazano wyżej roszczenie powódek jest przedawnione, w tym w zakresie części działki przeznaczonej na drogę.

Kluczowe znaczenie z punktu widzenia sprawy niniejszej ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej Jednostce Wojskowej oraz terenów przyległych obejmujących obszar w granicach: ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...). Piłsudskiego przyjęty uchwałą nr 621/XXVIII/00 Rady Miasta P. z dnia 27 czerwca 2000 roku. Ten plan w sposób istotny przemodelował przeznaczenie działki (...) i wprowadził istotne ograniczenia z punktu widzenia właścicieli. Zgodnie z tym planem część południowa działki z budynkiem oznaczonym nr (...) znalazła się na terenie oznaczonym symbolem (...) - cel usług ogólnomiejskich o powszechnej dostępności. W tym przypadku znalazło się stwierdzenie, iż istniejąca zabudowa posiada charakter czasowy, a budynek oznaczony numerem (...) w większości znalazł się przed linią zabudowy ustaloną na mapie od strony Al. (...). A zatem w tym przypadku w tej części doszło niewątpliwie do zmiany przeznaczenia nieruchomości z dotychczasowego mieszkalnego na cel usług ogólnomiejskich. Dalej na północ część działki znalazła się w terenie oznaczonym symbolem (...). przeznaczonym pod obiekty usługowe wyspecjalizowane o charakterze biurowym. W tym zatem zakresie można założyć, iż doszło do zwiększenia wartości działki. Oto bowiem działka w tej części posiadająca dotychczas przeznaczenie mieszkaniowe, a w znacznej części drogowe stała się działką usługową. Bez wątplenia w takiej sytuacji wartość działki wzrosła. Co prawda plan ten wprowadził ograniczenie w zakresie kamienicy oznaczonej numerem 10, bowiem przewidywał on, iż stanowi ona zabudowę czasową, ale z drugiej strony mając na uwadze ówczesny stan tej kamienicy niewiele zmienił. Pamiętać bowiem należy, iż już rok wcześniej w 1999 roku (...) w P. nakazał wykonanie prac budowlanych, które miały doprowadzić do zniwelowania zagrożenia jakie dla zdrowia i życia ludzi budynek ten powodował. W tamtym okresie budynek ten znajdował się już w bardzo złym stanie technicznym, a jego stan techniczny zagrażał lokatorom. Decyzją z dnia 27 listopada 2000 roku nakazano ówczesnej współwłaścicielce B. Z. (1) wyłączenie tego budynku z użytkowania. W kolejnych latach, aż do maja 2005 roku było to realizowane. W tym roku budynek ten został ostatecznie rozebrany. Stan techniczny tego budynku nie był jednak wynikiem uchwalenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani tym bardziej wcześniejszych planów. Wynikał on z braku zainteresowania nim ówczesnych właścicieli. Symptomatyczne jest, iż powód zaczął interesować się w sensie prawnym tą nieruchomością w 2000 roku, w sytuacji, gdy współwłaścicielka tej nieruchomości M. C. zmarła w 1989 roku, w czasie gdy stan techniczny budynku kwalifikował go do wyłączenia z użytkowania. W okresie zatem 11 lat w tym budynku nic się nie działo, a właściciele nie podejmowali żadnych działań mających na celu ratowanie budynków, które w tamtym okresie miały już znacznie ponad 50 lat. Do tego momentu nie było żadnych przeszkód prawnych do przeprowadzenia remontów w tych budynkach, czy podjęcia działań zmierzających do uregulowania kwestii lokatorów. Z uwagi jednakże na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, nie było osób odpowiedzialnych za nią. Trudno w tej sytuacji całą winę za zły stan techniczny budynków przerzucać na gminę i wiązać ją dodatkowo z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, który w zakresie budynku w zasadzie niewiele zmienił. Konieczność rozbioru tego budynku nie była wynikiem uchwalenia planu, ale wieloletnich zaniedbań właścicielskich. A zatem brak jest adekwatnego związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy uchwaleniem owego planu, a rozebraniem kamienicy i okresowym brakiem możliwości korzystania z niej przez właścicieli. Skoro już w 2000 roku kamienica ta została wyłączona z użytkowania przez (...) to siłą rzeczy nie powinni w niej mieszkać lokatorzy i nie mogła być ona wynajmowana, a skoro tak to właściciele nie mogli z niej czerpać korzyści. Jeśli chodzi o dalszą część działki na północ to oznaczono ją symbolem (...) i przeznaczono pod projektowaną drogę. Na tej części znalazła się kamienica oznaczona numerem 10A. W tym przypadku nie było żadnych zapisów dotyczących zakazu remontów i napraw. W tym przypadku właściciele również nie podejmowali żadnych działań zmierzających do naprawy budynku. Twierdzenia o zamiarze wykorzystania tego budynku na cele prywatnej szkoły i to już w latach 2000 - 2001 wydają się być twierdzeniami stworzonymi jedynie na potrzeby niniejszej sprawy. Przede wszystkim A. P. (1) był jedynie współwłaścicielem tej nieruchomości w 1/4 części, a zatem aby urządzić na niej szkołę, musiałby uzyskać zgodę pozostałych współwłaścicieli. W toku niniejszego procesu nie zostały przedstawione żadne dowody, które to potwierdziłyby w ogóle podjęcie takich kroków przez m. powoda. Nadto kamienica w tym czasie była zamieszkała, a właściciele nie podejmowali żadnych działań zmierzających do wyekskmitowania z niej lokatorów. Pamiętać zaś należy, iż fakt zakwaterowania lokatorów w tzw. trybie szczególnego najmu, nie powodował nawiązania żadnego stosunku prawnego pomiędzy pozwaną, a lokatorami, albowiem stosunek najmu łączył właścicieli nieruchomości i lokatorów. Gmina w tym zakresie nie miała żadnych uprawnień. Nie mogła wystąpić w imieniu właścicieli z żądaniem eksmisji. Żaden zaś z właścicieli nie podjął w tym kierunku żadnych kroków prawnych. Mieli tymczasem możliwość zabezpieczenia terenu, ustalenia przy udziale policji

tożsamości osób zajmujących ten teren. Same powódki wskazywały na to, iż w pewnym momencie nikt nie wiedział kto tam mieszka. Byli to tzw. dzicy lokatorzy. W tej sytuacji rolą właściciela było podjęcie działań mających na celu ich usunięcie. Gmina w tym zakresie nie miała żadnych uprawnień. Również do właścicieli należało pobieranie czynszu od lokatorów. Gmina nie miała możliwości wystąpienia z takimi roszczeniami na drogę prawną. Powódki powołały się na odpowiedzialność Gminy wynikającą z niezapewnienia lokali zastępczych czy socjalnych dla tychże lokatorów. Żeby jednak taki obowiązek po stronie Gminy powstał najpierw właściciele winni wystąpić z żądaniem eksmisji takich lokatorów i uzyskać wyrok eksmisyjny. W sprawie niniejszej żadne takie działania nie zostały podjęte. Wszelkie zatem te twierdzenia powódek pozostają bez związku z podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Kolejnym planem uchwalonym dla tego terenu był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: (...), S. i Al. (...) w P. przyjęty uchwałą Rady Miasta P. nr 594/XXXII/04 z dnia 26 października 2004 roku. W tym planie część południowa działki znalazła się na terenie oznaczonym symbolem 5ZP tj. zieleń urządzona ogólnie dostępna z elementami małej architektury wraz z ciągiem pieszym, część zachodnia, wraz z budynkiem oznaczonym nr (...) została przeznaczona na poszerzenie Al. (...), część środkowa, wraz z większą częścią budynku oznaczonego numerem (...) znalazła się w pasie nowo projektowanej drogi - (...), zaś część północna na terenie oznaczonym symbolem 1ZP - zieleń urządzona lub przyłączenie do działek sąsiednich na cel administracji publicznej (k. 516 - 519). Ten plan bez wątpienia istotnie zmodyfikował możliwość dotychczasowe wykorzystania przez właścicieli nieruchomości. Jednakże w zakresie kamienicy oznaczonej numerem 10 to nic on nie zmienił, bowiem kamienica ta w tym momencie miała już wartość zerową. Plan ten obowiązywał przez okres około 10 lat i w tym okresie spowodował on istotną szkodę związaną z kamienicą oznaczoną numerem 10. Kamienica ta na dzień wejścia w życie tego planu była warta 173.500,00 zł. Na skutek wejścia w życie tego planu stało się niemożliwe dalsze z niej korzystanie. Stało się również niemożliwe jej wyremontowanie. Również obecny plan uniemożliwia powyższe. Kamienica ta zatem w chwili obecnej nadaje się jedynie do rozbiórki. Stąd też realna szkoda powódek w rozumieniu w/w przepisu to po pierwsze wartość tej kamienicy tj. kwota 173.500,00 zł utracona bezpowrotnie, a po drugie konieczność poniesienia kosztów jej rozbiórki w kwocie 33.900,00 zł. Łącznie jest to kwota 207.400,00 zł. Z tym, że powódki są współwłaścicielkami tej nieruchomości w udziałach po 1/8 części tj. każdej z nich przysługuje kwota 25.925,00 zł i takie też kwoty Sąd zasądził od pozwanego na rzecz każdej z powódek w punkcie I. sentencji wyroku wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 29 maja 2008 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Suma kosztów niniejszego procesu poniesionych tymczasowo z sum budżetowych to kwota 28.701,61 zł. Pozwana przegrała niniejszy proces w 17 %, a zatem powinna ponieść 17% z tychże kosztów tj. kwotę 4.879,27 zł. Do tego należało doliczyć opłatę sądową od zasądzonych roszczeń tj. kwotę 2.592,50 zł. Suma tychże kosztów to 7.471,77 zł i taką też kwotę Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o art 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Mając na uwadze treść art 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powódek przypadającą na nie częścią w.w wydatków biegłych. Bez wątpienia roszczenie ich w okresie początkowym było uzasadnione w znacznie większej części. Aktualne rozstrzygnięcie w dużej mierze niekorzystne dla nich jest spowodowane zmianą sytuacji faktycznej i zmianą stanowiska pozwanej, co do przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. W tej sytuacji zasadne było skorzystanie z zasady słuszności w zakresie w/w wydatków i opłat. Co do kosztów pozwanego Sąd zniósł je wzajemnie między stronami w oparciu o art 100 zd. 1 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.