

**Problemy prawne, związane z roszczeniami
formułowanymi na podstawie decyzji o warunkach
zabudowy i zagospodarowania terenu**

radca prawny Prof. UAM dr hab. Krystian M. Ziemski
radca prawny Agata Legat



Decyzja o warunkach zabudowy

1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (...)

Art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Decyzja o warunkach zabudowy:

- ❑ jest aktem związanym;
- ❑ nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp)
- ❑ może zostać wydana w odniesieniu do tego samego terenu nieograniczonej liczbie adresatów i teoretycznie dla nieograniczonej liczby inwestycji (przy spełnieniu ustawowych przesłanek);
- ❑ nie przesądza w sposób definitywny, że inwestycja może być zgodnie z obowiązującymi przepisami zrealizowana: definitywnie możliwość realizacji inwestycji przesądzi uzyskanie pozwolenia na budowę (w niektórych wypadkach wymagane jest również innych decyzji administracyjnych np. pozwolenia wodnoprawnego czy zezwolenia na wycinkę drzew);
- ❑ w aktualnym stanie prawnym wydawana jest bezterminowo.



Decyzja o warunkach zabudowy

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.**

Art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



**Roszczenia z art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**



Roszczenia z art. 36 ust. 1 upzp

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- ❑ **odszkodowania** za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- ❑ **wykupienia nieruchomości** lub jej części.

Art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Przesłanki odpowiedzialności

Dla powstania po stronie właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości roszczeń z art. 36 ust. 1 upzp konieczne jest ziszczenie się **łącznie** przesłanek w postaci:

- I. **uchwalenia lub zmiany planu miejscowego**
- II. wprowadzenia do tego planu które skutkują **niemożliwością lub istotnym ograniczeniem korzystania z gruntów w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem**.

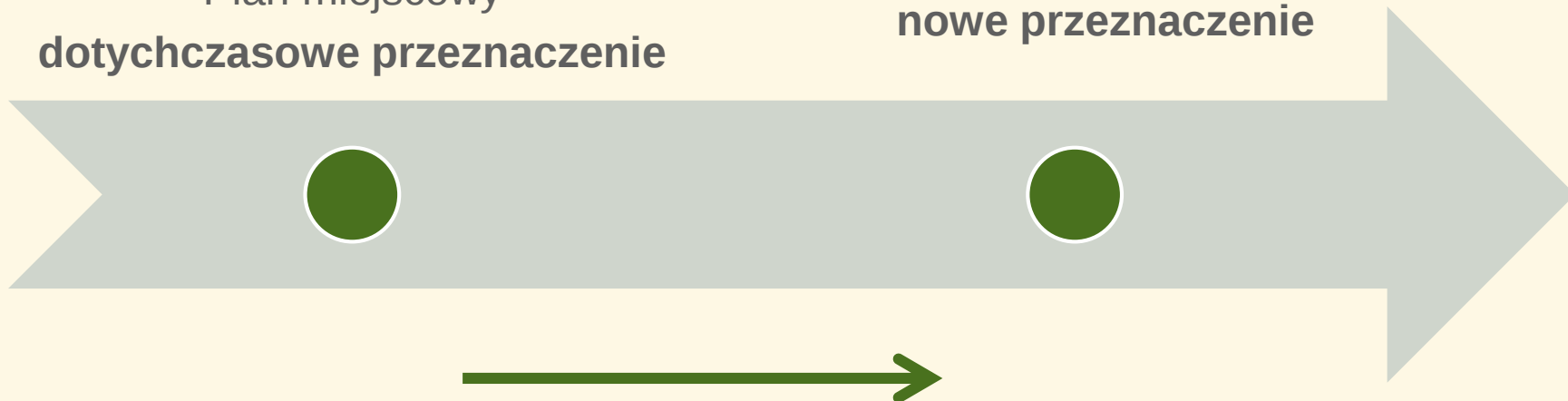


Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dot. przeznaczeniem

ziemski&
partners

Plan miejscowy
dotychczasowe przeznaczenie

Zmiana planu miejscowego
nowe przeznaczenie



Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dot. przeznaczeniem

ziemski &
partners

Plan miejscowy uchwalony
przed 1 stycznia 1995 r. ,
który wygaś 31 grudnia 2003
r.

**dotychczasowe
przeznaczenie**

Plan miejscowy uchwalony na
gruncie obowiązującej upzp
nowe przeznaczenie

Brak planu miejscowego



Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dot. przeznaczeniem

*Tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), **nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia.***



Wyrok SN z dnia 8 stycznia 2009r., I CNP 82/08



Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dot. przeznaczeniem

*(...) tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w tym dniu [określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym] **nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia,** w szczególności w kontekście art. 140 k.c.*



Wyrok SN z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12.



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

Przez **korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy** rozumie się:

- ❑ **faktyczne korzystanie** z nieruchomości;
- ❑ **potencjalną możliwość** wykorzystania nieruchomości w granicach określonych przepisami prawa.



Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób

ziemski &
partners

Brak planu miejscowego

Nieruchomość **użytkowana jest jako tereny zielone**

Właściciel uzyskał dla niej **decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę osiedla mieszkaniowego**

Wchodzi w życie plan miejscowy, który przeznaczają nieruchomości **pod tereny zielone**



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski &
partners

„Pojęcie sposobu korzystania z nieruchomości jest pojęciem szerszym od przeznaczenia nieruchomości. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczone są ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

W sytuacji jednakże, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje taki plan (...) sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń”



Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r. , sygn. akt: I ACa 676/12



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski &
partners

„(...) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, o czym stanowi art. 63 ust. 2 u.p.z.p. Niemniej jednak przeocza, że **w kontekście art. 36 ust. 1 u.p.z.p. zasadnicze znaczenie ma fakt, że decyzja taka **potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości (...)**”**

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013r., sygn. akt: IV CSK 680/12

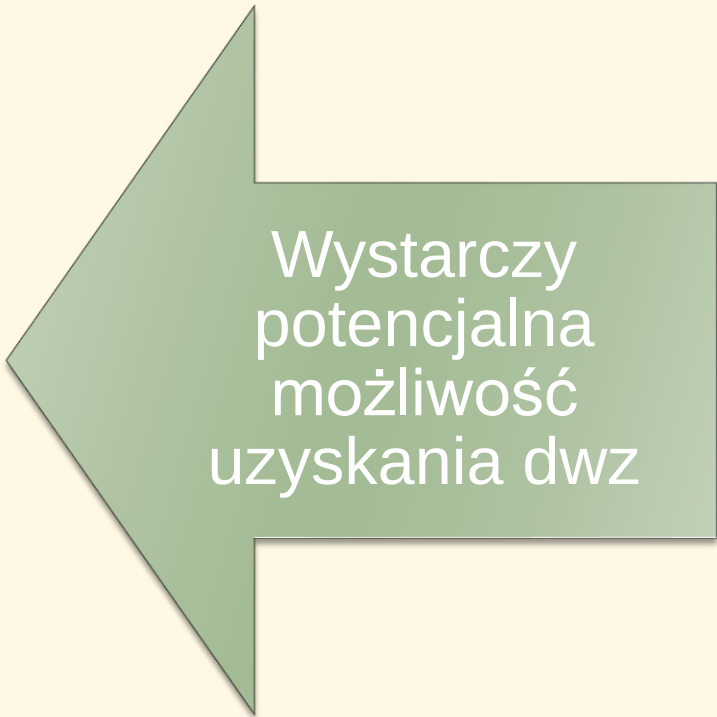


„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski&
partners



Należy
wylegitymować
się dwz



Wystarczy
potencjalna
możliwość
uzyskania dwz



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski &
partners

*„Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i **nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości.**”*

Wyrok Sądu Najwyższego- Izba Cywilna z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski &
partners

„Dla możliwości zastosowania przepisu art. 36 ust. 1 PlanZagospU znaczenie ma, czy przed wejściem w życie aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego powódka miała potencjalną możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, spełniając warunki z art. 61 PlanZagospU”

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 stycznia 2014 r., I ACa 1002/13



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski &
partners

„Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu **nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, nie wyklucza to uznania, że faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa.**

Prawidłowo zatem Sąd I instancji przyjął, w ślad za opinią biegłego sądowego, że przed wejściem w życie nowego planu miejscowego obszar stanowiący działkę nr.... **potencjalnie umożliwiał uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.”**



Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt: I Aca 961/13



„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”

ziemski &
partners

*Powódka nie podjęła starań o uzyskanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a **zatem nie wykazała, że doszło do zmiany przeznaczenia jej nieruchomości**”*

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2012 r., sygn. akt: II CSK 639/11



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.**

Art. 36 ust. 3



Przesłankami roszczenia z art. 36 ust. 3 upzp są wyłącznie:

- ❑ spadek wartości nieruchomości;
- ❑ zbycie nieruchomości (nie dotyczy czynności nieodpłatnych)



DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

ziemski&
partners



■ prawo dla
samorządu

r. pr. Agata Legat
DR KRYSTIAN ZIEMSKI & PARTNERS
KANCELARIA PRAWNA SP. K.

ul. Strusia 10, 60-711 Poznań
tel. (48) 601 837 044, fax (48) 061 865 82 56
e-mail: agata.legat@ziemski.com.pl
www.ziemski.com.pl

ziemski &
partners



■ prawo dla
samorządu