

Odszkodowanie w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z przyjętą zasadą samodzielności planistycznej gminy, może ona swobodnie kształtować przeznaczenie nieruchomości położonych na jej terenie. Podejmując działania związane z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina stoi przed trudnym zadaniem pogodzenia interesu publicznego i prywatnego właścicieli poszczególnych nieruchomości, co niejednokrotnie bywa niemożliwe. Właściciele nieruchomości nie pozostają jednak bez ochrony prawnej, którą przewiduje Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647).

Gmina, podejmując działania w zakresie planowania przestrzennego, musi brać pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne poszczególnych właścicieli lub użytkowników wieczystych. Organy gminy muszą także wziąć pod uwagę koszty finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany związane z ewentualnymi odszkodowaniami.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Z brzmienia przepisu wynika, iż ustawodawca przewiduje pewne sposoby łagodzenia możliwych negatywnych konsekwencji dla właściciela albo użytkownika wieczystego, wynikających z wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Realizacja wspomnianych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Po zawarciu umowy zamiany, pozostałe roszczenia wygasają. W przypadku, gdy właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje nieruchomość, która poprzez uchwalenie miejscowego planu

albo jego zmianę straciła na wartości, a właściciel lub użytkownik wieczysty nie skorzystał z praw opisanych powyżej, może on żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jak wynika z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel bądź użytkownik wieczysty może skorzystać z przysługujących mu uprawnień w dwóch sytuacjach. Po pierwsze, gdy poprzez działania gminy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Wspomniane ograniczenia w sposób oczywisty ograniczają prawa własności nieruchomości w zakresie jednego z podstawowych uprawnień, a mianowicie uprawnienia do korzystania z rzeczy, które zostało opisane w art. 140 Kodeksu cywilnego: „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”. Niewątpliwie bardzo istotną kwestią jest związek między żądaniem a poniesioną szkodą. Po drugie, w przypadku zbycia nieruchomości i nieskorzystania z pozostałych uprawnień, można żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z orzecnictwem

Sądu Najwyższego, zbycie nieruchomości musi nastąpić w drodze czynności odpłatnej. Ogranicza to potencjalne próby wyłudzeń odszkodowań. Określenie wysokości poniesionej szkody powinno być stwierdzone przez rzeczoznawcę, który powołany jest wspólnie przez gminę oraz zainteresowany podmiot. Warto jednak zauważyć, iż już w momencie składania wniosku z żądaniem przez zainteresowany podmiot, powinien on określić przybliżoną wysokość poniesionej szkody. Zarówno gmina, jak i właściciel lub użytkownik wieczysty nie mogą ingerować w treść operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę.

Warto zwrócić uwagę na fakt, że ostateczną wysokość odszkodowania ustalają w sposób władczy organy gminy. Właściciele i użytkownicy wieczysti mogą jednak dochodzić wyższej kwoty odszkodowania w postępowaniu cywilnym. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku, chociaż strony mogą postanowić inaczej. Dodatkowo, w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

Dochodzenie roszczeń przysługujących na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ograniczone w czasie. Właściciel lub użytkownik wieczysty ma pięć lat na złożenie odpowiedniego wniosku (art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), który to termin liczy się od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Należy pamiętać o przepisie art. 36 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, iż w przypadku wypłaty odszkodowania związanego ze sprzedażą nieruchomości o obniżonej wartości, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części lub w całości, gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania. Warto, aby potencjalni nabywcy takich nieruchomości zdawali sobie sprawę, iż mogą w przyszłości ponieść dodatkowe koszty związane z ich posiadaniem.

Spory wynikające z wezwań do zwrotu wypłaconego odszkodowania podlegają rozpoznaniu przez sądy powszechne.

W praktyce zdarzają się przypadki, w których gmina wycofuje się z planów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany właśnie ze względu na wysokość ewentualnych odszkodowań.

Podsumowując, organy gminy niewątpliwie posiadają swobodę planistyczną, która jednak jest w dozwolony sposób ograniczana przez uprawnienia przysługujące właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwalają one na zabezpieczenie interesu publicznego i prywatnego, które

to interesy czasem jednak bardzo trudno pogodzić.

*Bartosz Kopik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

R E K L A M A

“National Road Building Programme for 2001-2015”, Polish Press Agency reported. This is to ensure the continuity of ongoing projects. Under the amendment, tendering

procedures are to be initiated this year for the construction of sections of the following roads: S3, S5, S7, S8, as well as S17, S19 and S51.

Paulina Walewska
Business editor, PMR
paulina.walewska@pmrpublications.com

Compensation for changes in local land development plans

In accordance with the adopted planning control principle, communes are entitled to freely determine the intended use of real estate located within their borders. When taking action with a view to adopting or changing local land development plans, communes are faced with a difficult task of reconciling the public interest with private interests of real estate owners. On many occasions reconciling the interests of these parties proves to be an impossible task. However, that is not to say that real estate owners are left without legal tools, which are stipulated in the spatial planning and development act of 27 March 2003 (uniform text in the Journal of Laws 2012, item 647).

As referred to above, when taking spatial planning action, communes are required to take into account the public interest and private interests of individual property owners or perpetual usufructuaries. Communal bodies also need to take account of financial costs related to adopting a local land development plan or changes therein arising out of compensation claims, should any such claims occur.

Pursuant to Art. 36.1 of the spatial planning and development act, if using real estate or a part thereof in the current manner or in accordance with the current use has become impossible or has been substantially limited as a result of the adoption of a local land development plan or a change therein, the owner or perpetual usufructuary may demand compensation from the commune for the actual loss incurred or request the property or a part thereof to be acquired by the commune. Pursuant to the provision of the clause, the legislator stipulates specific measures to reduce adverse effects, if any, of the entry into force of a local land development plan or a change therein to owners or perpetual usufructuaries. The claims are also satisfied if the commune offers to give a replacement real estate to the owner or perpetual usufructuary. After the exchange agreement has been executed, all other claims expire. If the own-

er or perpetual usufructuary disposes of real estate which decreased in value through the adoption of a local land development plan or a change therein and the owner or perpetual usufructuary has not exercised the rights referred to above, they may seek compensation from the commune in the amount equivalent to the decline in value of the real estate (Art. 36.3 of the spatial planning and development act).

Under Art. 36 of the spatial planning and development act, the owner or perpetual usufructuary may exercise their rights in two situations. The first instance is when, through actions undertaken by the commune, using real estate or a part thereof in the manner in which it was used previously has become impossible or has been substantially limited. The restrictions referred to above obviously limit the real estate property right with respect to one of the key rights thereunder, i.e. the right to use the property, as defined in Art. 140 of the Civil Code: “Within the limits prescribed by statutes and by the principles of community life, the owner may, to the exclusion of other persons, use the thing owned in accordance with the socio-economic purpose of the his right, and he may in particular collect the fruits and other benefits of the thing. Within the same limits, he may dispose of the thing”. Definitely, there must be

a connection between the demand and the sustained loss. Secondly, if the owner (or perpetual usufructuary) disposes of the property and has not exercised his other rights, he may demand compensation equal to the decline in value of the real estate. According to rulings by the Supreme Court, the real estate must be disposed by way of a transaction effected for consideration. This is meant to prevent fraudulent attempts to obtain compensation. The amount of the loss should be determined by an appraiser appointed jointly by the commune and the interested party. However, it should be noted that the interested party should roughly determine the amount of the loss right upon filing the request. Neither the commune, nor the owner or perpetual usufructuary may interfere with the contents of the appraisal study prepared by the appraiser.

It should be also noted that the final amount of compensation is decided unilaterally by the commune’s authorities. However, owners and perpetual usufructuaries are still entitled to seek higher compensation by filing a lawsuit in a civil court. The obligation arising from claims under art. 36 of the spatial planning and development act should be performed within six months of filing the request, though the parties may agree otherwise. Furthermore, in the event of any delay in payment of the compensation or in the acquisition of the property, the owner or perpetual usufructuary is entitled to claim statutory interest.

There is a statute of limitations applying to claims arising under the spatial planning and development act. The owner or perpetual usufructuary may file the relevant request (art. 37 of the spatial planning and development act) within five years commencing on the date when the local land development plan or a modification thereof has come into effect.

It should be borne in mind that the provisions of Art. 36.6 of the spatial planning and development act stipulating that – in the event of payment of compensation relating to the disposal of the real estate with a reduced value – if the resolution adopted by the com-

mune regarding the local land development plan is found to be invalid in part or in full, the commune may request the current owner or perpetual usufructuary of the real estate to return the amount equivalent to the compensation paid. Prospective buyers of such real properties should be therefore aware of the fact that they may need to incur additional costs related to their acquisition. Disputes arising in connection with calls to return the compensation are subject to the jurisdiction of common courts of law.

In practice, in some cases communes abandon their plans to adopt local land development plans or changes therein exactly due to the amount of possible compensation related thereto.

In summary, communal bodies do have the freedom of planning, which however is restricted, in an authorised manner, through the property owners' (or perpetual usufructuaries') rights under the spatial planning and development act. They ensure that the public interest and private interests are pro-

tected, despite the fact that reconciling the respective interests is not an easy job.

*Bartosz Kopik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

A D V E R T I S I N G
