Odszkodowanie za niekorzystny plan miejscowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: poniedziałek, 08, październik 2012 00:00
Katarzyna Liszka-Michałka
Odsłony: 1453

Gmina, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, kształtuje ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój na swoim terenie. Jeśli jednak powoduje to dla mieszkańców, ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, w dotychczasowy sposób, powstawać mogą roszczenia odszkodowawcze.

Kwestie te reguluje art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli bowiem, w związku z uchwaleniem nowego planu miejscowego albo zmianą istniejącego, 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.

Natomiast art. 36 ust. 2 ustawy przewiduje, że realizacja wskazanych roszczeń właściciela lub użytkownika wieczystego może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej, a jeśli zainteresowany wyrazi zgodę na zamianę, pozostałe roszczenia odszkodowawcze wygasają.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, nie ma jednak obowiązku zawarcia umowy zamiany. Proponowana nieruchomość może być bowiem dla niego mniej atrakcyjna z ekonomicznego punktu widzenia lub nieprzydatna dla prowadzenia działalności gospodarczej, którą prowadził dotychczas.

Aby móc dochodzić odszkodowania od gminy, należy przede wszystkim ustalić, w jaki konkretnie sposób nieruchomość była dotąd wykorzystywana lub – gdy zmieniono wcześniejszy plan miejscowy – jakie było jej dotychczasowe przeznaczenie. Trzeba także określić, powstałe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w świetle nowego planu miejscowego.

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy dotyczy przy tym „rzeczywistej szkody", którą poniósł właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości. Pojęcie to podlega interpretacji w orzecznictwie sądowym. Sąd Najwyższy uznał m.in., że obejmuje ono obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (wyrok SN z 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08, LexPolonica nr 1979217).

Phoca PDF