

Kiedy przedsiębiorca może żądać odszkodowania od gminy

Czy przedsiębiorca, który nie może zrealizować inwestycji w konsekwencji wygaśnięcia planu miejscowego, ma prawo żądać od gminy odszkodowania?

Podstawą dochodzenia odszkodowania w takiej sytuacji jest art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: ustawa). 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, można żądać od gminy:

■ odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

■ wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja tych roszczeń może nastąpić w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Jednak właściciel albo użytkownik wieczysty nie ma obowiązku przyjęcia takiej oferty przedłożonej przez gminę. Stosowanie przepisów zilustruję poniżej przykładem. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., należąca do właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomość była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Przypomnijmy, że te plany miejscowe utraciły ważność 1 stycznia 2004 r. W okresie obowiązywania starego planu uprawniony do gruntu nie uzyskał decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, choć miał potencjalną

możliwość jej otrzymania – przepisy nie pozwalają na odmowę wydania decyzji, jeżeli są spełnione warunki jej wydania. Po utracie ważności miejscowego planu zagospodarowania władający nieruchomością nadal posiadał możliwość otrzymania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż wypełniał ustawowe przesłanki wynikające z art. 61 ustawy. Jednak decyzja taka nie została wydana. W nowym planie, uchwalonym na podstawie przepisów ustawy, wyłączono, ograniczono lub przewidziano mniej korzystny – w porównaniu z dotychczas możliwym – sposób zabudowy nieruchomości naszego właściciela bądź użytkownika wieczystego.

Dlatego, z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania, uprawnio-

nemu do gruntu przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o naprawienie rzeczywistej szkody bądź wykupienie nieruchomości. Nie jest przy tym istotne, czy władający nieruchomością otrzymał decyzję o warunkach zabudowy, przesądzającą dopuszczalny sposób zagospodarowania gruntu. Istotne jest to, że miał potencjalną możliwość jej uzyskania – gdyż spełniał wymagane, obiektywne warunki. Utrata nawet możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanowi wystarczającą przesłankę do skierowania roszczenia przeciwko gminie. ■



MAREK SZYMANEK

radca prawny z kancelarii prawnej Grynhoff
Woźny Maliński