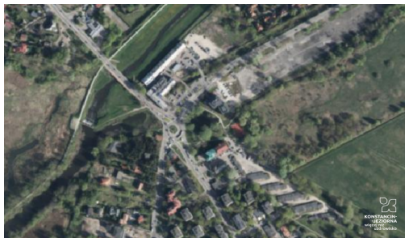
Opublikowano: Konstancin-Jeziorna (www.konstancinjeziorna.pl)

Niekorzystny wyrok dla gminy za przyjęte ustalenia w MPZP

2025-06-11



Zdjęcie jest ilustracją do artykułu.

Gmina Konstancin-Jeziorna ma zapłacić niemal 14 mln zł właścicielom działki, którzy w wyniku zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, utracili prawo do zabudowy swojej nieruchomości. Wyrok sądowy zapadł po ponad 11 latach procesu i jest nieprawomocny.

Do Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wpłynął odpis wyroku, który 31 marca 2025 r. zapadł w Sądzie Okręgowym w Warszawie (XXIV Wydział Cywilny). Natychmiast dzielimy się tą informacją z mieszkańcami.

Gigantyczne kwoty

Sąd zobowiązał gminę Konstancin-Jeziorna do zapłaty na rzecz właścicieli nieruchomości, położonej w rejonie Łąk Oborskich, ponad 8,7 mln zł. Dodatkowo

zasądził ustawowe odsetki liczone od 6 listopada 2013 r. do dnia zapłaty – według szacunków jest to kwota ponad 4,5 mln zł (wyliczenie na 30 czerwca br.), a także koszty postępowania sądowego – kolejne około 0,5 mln zł. **Łącznie to blisko 14 mln zł.** Dla budżetu gminy jest to ogromny, wcześniej nieprzewidziany wydatek.

Tło sprawy

Pozew przeciwko gminie został złożony 15 stycznia 2014 r. przez właścicieli nieruchomości o pow. ponad 1,3 ha. Roszczenie dotyczyło skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonego uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej z dn. 29 czerwca 2011 r. Nieruchomość powodów, zgodnie z planem, została w całości przeznaczona pod funkcję zieleni nieurządzonej (1Zn), w związku z czym nie może zostać zabudowana ani utwardzona – musi pozostać nieużytkiem rolnym.

Warto przypomnieć, że prace nad wspomnianym planem rozpoczęto w 2006 r., a jego projekt został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 do 29 czerwca 2009 r.

Zdaniem powodów w okresie poprzedzającym uchwalenie planu, po 1 stycznia 2004 r., gdy nastąpiła utrata mocy planu poprzednio obowiązującego, nieruchomość nie posiadała takich ograniczeń i mogła być wykorzystana na różne cele, w tym m.in. pod zabudowę.

Ustalenia sądu

Po ponad 11 latach postępowania sądowego, w oparciu o opinie biegłych oraz zeznania świadków, sąd ustalił stan faktyczny, że w okresie tzw. luki planistycznej na przedmiotowej nieruchomości możliwa była realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej z pewnymi ograniczeniami. W szczególności możliwe było uzyskanie przez powodów decyzji o warunkach zabudowy. W uzasadnieniu wyroku sąd stwierdził, że pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń, bez względu na to czy właściciel podjął konkretne działania. Na równi z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie

dopuszczalny. Wcześniejsze orzecznictwo Sądu Najwyższego potwierdza taki pogląd.

Co dalej?

Wyrok jest nieprawomocny. **Obecnie Michał Wiśniewski, burmistrz gminy Konstancin-Jeziorna, we współpracy z kancelarią prawną, analizuje zasadność złożenia apelacji – szczególnie w kontekście dalszych kosztów postępowania oraz narastających odsetek.**

Wnioski

Powyższy wyrok dobitnie pokazuje, jak ogromną wagę należy przywiązywać do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nieprawidłowe zapisy w konsekwencji mogą prowadzić do roszczeń o odszkodowanie w przypadku poniesienia przez właściciela (lub użytkownika wieczystego nieruchomości) rzeczywistej szkody. **Na władzach gminy spoczywa zatem nie tylko odpowiedzialność planistyczna, ale również bardzo realna odpowiedzialność finansowa.**

Adres źródłowy: https://www.konstancinjeziorna.pl/news/niekorzystny-wyrok-dla-gminy-za-przyjete-ustalenia-w-mpzp