

Sygn. akt I ACa 1219/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Baran
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R. i A. R.**

przeciwko **Gminie Miejskiej K.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego wK.

z dnia 18 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 1546/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 1234,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Barbara Baran SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 1219/17

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 1 października 2018 r.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy wK.: I. zobowiązał pozwaną Gminę Miejską K. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina Miejska K. nabywa na własność od małżonków M. R. i A. R.:

nieruchomość gruntową położoną w K., składającą się z działki nr (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna K., o powierzchni 0,1569 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K. (...)w K. (...)Wydział (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieruchomość gruntową położoną w K., składającą się z działki nr (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna K., o powierzchni 0,3159 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K. (...)w K. (...)Wydział (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieruchomość gruntową położoną w K., składającą się z działki nr (...), obręb(...), jednostka ewidencyjna K., o powierzchni 0,3131 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K. (...)w K. (...) Wydział (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...) - za łączną cenę 1.509.950 zł”; II. zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów M. R. i A. R. do ich niepodzielnej ręki odsetki ustawowe od kwoty 1.509.950 zł od 29 października 2011 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że powodowie są współwłaścicielami na prawach małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej nieruchomości położonych w K., stanowiących działki gruntów oznaczone w ewidencji gruntów numerami:(...)- o powierzchni 0,1569 ha, 147 - o powierzchni 0,3159 ha, (...)- o powierzchni 0,3131 ha, objętych księgami wieczystymi odpowiednio o nr. (...), (...), (...). Nieruchomości te tworzą jeden kompleks. Każda z działek oznaczona jest w ewidencji gruntów jako tereny rolne - (...). Kompleks ten charakteryzuje się regularnym kształtem zbliżonym do prostokąta o długości 288 m i szerokości w części północnej około 32,5 m, zaś w części południowej 22,5 m oraz lekkim spadkiem terenu. W przeważającej części porośnięty jest drzewami. Działki mają dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy (...) od strony południowej oraz do drogi gruntowej od strony północnej. W części północnej na działce nr (...) znajduje się murowany budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy ok. 16 m⁽²⁾, w złym stanie technicznym. Działka jest nieuzbrojona, istnieje dostęp do podstawowego uzbrojenia od strony północnej. Obowiązujący uprzednio dla terenu, na którym znajdują się wskazane wyżej działki Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K., zawarty w uchwale nr (...)Rady Miasta K. z dnia 16 listopada 1994 r. utracił moc z dniem 1 stycznia 2003 roku. W planie tym działki nr (...) zlokalizowane były w obszarach rolnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy. Zgodnie ze studium (...) kompleks działek ewidencyjnych o nr. (...)i (...) znajdował się w części południowej na terenach otwartych (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna), natomiast w części północnej znajdował się w terenach zieleni fortecznej. Warunki i standardy wykorzystania terenu zieleni fortecznej przewidywały możliwość restauracji, rekonstrukcji i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji obiektów istniejących, w tym rozbudowy i nadbudowy oraz możliwość budowy nowych obiektów i urządzeń - pod warunkiem uzyskania zgody stosownych służb konserwatorskich. Decyzją nr (...) z dnia 29 października 2008 r., w uwzględnieniu wniosku powoda, Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych z garażami na dz.(...) (...) K. wraz z układem dróg wewnętrznych oraz budową wjazdu z dz. nr (...) (...) przy ul. (...) w K.”. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że w toku postępowania uzyskano opinie Miejskiego Konserwatora(...), Zarządu (...)w K., Wydziału (...), Biura (...) oraz Dyrekcji Zespołu (...) w K.. Oceniając spełnienie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy, wskazano między innymi: „teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, określonej w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (...), gdyż powierzchnia zwartego obszaru projektowanego do zmiany przeznaczenia tj. pow. działki nr (...) i części działek (...) obr.(...) K. (teren inwestycji), zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów - grunty w klasie bonitacyjnej (...) wynosi 0,4714 ha (nie więcej niż 0,5 ha)”. W załączniku nr(...)do decyzji określono warunki zabudowy terenu oraz wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej dla zamierzonej inwestycji, zaś w załączniku nr (...) do decyzji określono na mapie linie rozgraniczające teren inwestycji. Decyzją nr (...) z dnia 29 października 2008 r., w uwzględnieniu wniosku powoda, Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych z garażami na dz. nr (...)obr.(...) K. wraz z układem dróg wewnętrznych oraz budową wjazdu z dz. nr (...)obr.(...) przy ul. (...) w K.”. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono, że w toku postępowania uzyskano opinie Miejskiego Konserwatora (...), (...) Zarządu Komunalnego, Wydziału (...), Biura (...) oraz Dyrekcji Zespołu (...) w K.. Oceniając spełnienie przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy

wskazano między innymi: „teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, określonej w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (...), gdyż powierzchnia zwartej obszaru projektowanego do zmiany przeznaczenia tj. pow. działki nr (...) i części działek (...) obr.(...) K. (teren inwestycji), zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów - grunty w klasie bonitacyjnej (...) wynosi 0,4805 ha (nie więcej niż 0,5 ha)”. W załączniku nr(...) do decyzji określono warunki zabudowy terenu oraz wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej dla zamierzonej inwestycji, zaś w załączniku nr(...) do decyzji określono na mapie linie rozgraniczające teren inwestycji. Od 11 stycznia 2010 r. na obszarze, na którym znajdują się opisane wyżej działki, zaczął obowiązywać nowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego O. W., zatwierdzony uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 2 grudnia 2009 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 11 grudnia 2009 r., (...)(dalej: (...)). Obszar działek o nr. (...) oraz (...), na których powodowie planowali inwestycję polegającą na budowie domów jednorodzinnych wraz z układem dróg wewnętrznych oraz budową wjazdu z działki nr (...) przy ul. (...) w K., w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym od 11 stycznia 2010 roku został przeznaczony pod: drogę dojazdową (...) - część działki nr (...), zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (...) - działki nr (...). Tereny przeznaczone pod drogę dojazdową nie dopuszczają możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym, że przeznaczenie terenu (działek nr (...)) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczało możliwości realizacji inwestycji opisanej w decyzji o warunkach zabudowy nr (...) (...) z dnia 29 października 2008 r. Prezydent Miasta K. decyzją nr (...) z dnia 18 listopada 2010 r. stwierdził wygaśnięcie wskazanej wyżej decyzji o warunkach zabudowy. Obszar działek nr (...), na których powodowie planowali inwestycję polegającą na budowie domów jednorodzinnych wraz z układem dróg wewnętrznych oraz budową wjazdu z działki nr (...) przy ul. (...) w K., został przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który wszedł w życie w dniu 11 stycznia 2010 roku, pod: zieleń forteczną oraz szaniec(...)(grupa warowna T. K.) (...), drogę dojazdową (...) zabudowę mieszkaniową jednorodziną: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (...) - wyłącznie niewielka część działek nr (...). Tereny przeznaczone w planie pod zieleń forteczną oraz drogę dojazdową nie dopuszczają w ogóle możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Wobec tego, że przeznaczenie terenu (działek nr (...)) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczało możliwości realizacji inwestycji opisanej w decyzji o warunkach zabudowy nr(...) (...) z dnia 29 października 2008 r., Prezydent Miasta K. decyzją nr (...) z dnia 18 listopada 2010 r. stwierdził wygaśnięcie wskazanej wyżej decyzji o warunkach zabudowy. Wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) działka nr (...) nie nadaje się pod zabudowę, gdyż została ona podzielona na dwie części - północną (zieleń forteczną (...)) oraz południową (droga dojazdowa (...)). Z kolei działka nr (...) została podzielona na trzy części - północną (zieleń forteczną (...)), środkową (droga dojazdowa(...)) oraz południową. Jedynie w części południowej działki nr (...) możliwa jest jej zabudowa. Działka nr (...) również została podzielona na trzy części - północną (zieleń forteczną (...)), środkową (droga dojazdowa (...)) oraz południową. Wyłącznie przeznaczenie części południowej działki dopuszcza możliwość jej zabudowy (na obszarze stanowiącym około 1/6 powierzchni działki). Pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. powodowie wystąpili do Gminy Miejskiej K. z wnioskiem o wykup między innymi nieruchomości składających się z działek (...) oraz (...) jednakże pismem z dnia 19 października 2011 r. pozwana odmówiła wykupu nieruchomości. Wartość spornych nieruchomości według ich stanu faktycznego, prawnego i potencjalnych możliwości ich wykorzystania na dzień 10 stycznia 2010 r., tj. datę poprzedzającą wejście w życie MPZPOW oraz według cen z dnia 2 czerwca 2016 r. wynosiła 1.509.950 zł.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w świetle art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, dalej: u.p.z.p.) w zw. z art. 64 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji, wskutek wejścia w życie MPZPOW, powodowie utracili możliwość wykorzystania swoich nieruchomości w sposób, który bezpośrednio przed wejściem w życie tego aktu prawa miejscowego, był możliwy wobec dysponowania decyzjami o warunkach zabudowy. O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podst. art. 37 ust. 9 u.p.z.p.

Wyrok powyższy w części uwzględniającej powództwo zaskarżyła apelacją strona pozwana, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości. Skarżąca zarzuciła

Naruszenie: 1) art. 233 §1 k.p.c. - poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania oraz wysnucie wniosków w sposób przekraczający zakres swobodnego uznania sędziowskiego, poprzez przyjęcie, że w związku z uchwaleniem przez Radę Miasta K. w dniu 2 grudnia 2010 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), powodowie utracili możliwość korzystania z nieruchomości stanowiących działki oznaczone w ewidencji gruntów nr (...)i (...) w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, tj. na cele realizacji inwestycji budowlanej, pomimo niewykazania przez powodów przesłanek objętych dyspozycją art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wbrew znajdującym się w aktach sprawy dowodom z dokumentów; 2) art. 278 §1 k.p.c. - poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń faktycznych, co do których w świetle stanu faktycznego sprawy i charakteru rozstrzyganego roszczenia wymagane są wiadomości specjalne; 3) art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię i w związku z tym przyjęcie, iż wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) spowodowało niemożność korzystania z nieruchomości objętych pozwem zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. na cele budowlane, pomimo iż uzyskane przez powodów decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, nie określały przeznaczenia nieruchomości oraz same w sobie nie przesądzały o korzystaniu z nieruchomości przez powodów, w sposób wynikających z ich treści.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Jakkolwiek strona pozwana podniosła w apelacji zarzut obrazy ww. przepisu, to w istocie nie dotyczył on samych ustaleń faktycznych, które zasadniczo pozostawały poza sporem, lecz wyciągniętych przez Sąd pierwszej instancji wniosków, które jednak podlegały ocenie poprzez pryzmat prawa materialnego.

Nietrafiony okazał się zarzut naruszenia art. 278 §1 k.p.c., które miało polegać na poczynieniu przez Sąd Okręgowy ustaleń, które zdaniem skarżącej wymagały wiadomości specjalnych biegłego. Przede wszystkim niemożność wykorzystania nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikała wprost z treści decyzji administracyjnych o wygaśnięciu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (...)w których stwierdzono, że „ustalenia planu miejscowego są inne niż w wydanej decyzji, ponieważ ustalono przeznaczenie terenu (...) w planie miejscowym pod inny rodzaj inwestycji, niż rodzaj inwestycji określony w warunkach zabudowy”. Co więcej, część działki nr (...) została przeznaczona na drogę dojazdową, a pod zabudowę mieszkaniową „wyłącznie niewielka część działek nr (...)”. Przedłożona przez powodów mapa ewidencyjna obrazująca przeznaczenie terenu zgodnie z (...)(...)nie pozostawia wątpliwości co do tego, że w rzeczywistości żadna zabudowa na spornych nieruchomościach nie jest możliwa. Podstawowa wiedza w zakresie skalowania w kontekście przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.) była w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wystarczająca dla powyższej oceny.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. poprzez jego błędną wykładnię. Powstanie przewidzianego w tym przepisie roszczenia o wykup nieruchomości uzależnione jest od: 1) uchwalenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 2) uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia dla właściciela dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz 3) związku między uchwaleniem (zmianą) planu a uniemożliwieniem (istotnym ograniczeniem) w korzystaniu. Oczywistym jest przy tym, że przesłanki te muszą zostać spełnione kumulatywnie. W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 r. oraz utraty mocy obowiązującej poprzedniego z upływem 2003 r. Planowanie przestrzenne jest procesem o charakterze ciągłym, z którym wiąże się oczekiwanie, że nie wystąpią okresy tzw. „luki planistycznej” wynikające z bezczynności

gminy, która nie uchwała planu lub czyni to wadliwie. Znaczenie tej zasady przy rozstrzygnięciu konkretnych spraw przejawia się w tym, że zawiera się w niej dyrektywa wykładni przepisów, które dotyczą skutków prawnych, jakie władcze działania gminy z zakresu planowania przestrzennego wywołują w sferze praw właścicieli nieruchomości położonych na obszarze gminy, którzy nie powinni być dotknięci jej bezczynnością czy uchwalaniem planu miejscowego dotkniętego wadami skutkującymi jego nieważnością. W konsekwencji, w przypadku „luki planistycznej” należy badać, czy właściciel doznał ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu, w stosunku do dotychczasowego jej przeznaczenia, co nie może być utożsamiane z przeznaczeniem funkcjonującym w poprzednio obowiązującym planie, w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej. Punktem wyjścia powinno być przyjęcie, iż prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi, stanowią elementy ograniczenia tego prawa i jako takie nie podlegają wykładni rozszerzającej. W sytuacji zatem gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 13 maja 2016 r., III CSK 271/15 i z 19 października 2016 r., V CSK 117/16). W rozpoznawanej sprawie powodowie już w 2009 r. podjęli czynności zmierzające do uzyskania warunków zabudowy swoich nieruchomości i działania te przyniosły skutek w postaci wydania dwóch decyzji o warunkach zabudowy w dniu 29 października 2008 r. Wydanie tych decyzji poprzedzone zostało uzyskaniem wszelkich niezbędnych prawem opinii, w tym Miejskiego Konserwatora Zabytków. Decyzje te zdeterminowały również przeznaczenie nieruchomości w sposób istotny z punktu widzenia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Bezpośrednim skutkiem wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego było wydanie decyzji z 18 listopada 2010 r. przez Prezydenta Miasta K. stwierdzające wygaśnięcie ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Tym samym korzystanie przez powodów ze spornych nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Wskazać w tym miejscu należy, że nawet przyjęcie za stroną pozwaną, że nieruchomości te nadal mogą być w pewien sposób zabudowane, nie pozbawiłoby powodów ich roszczenia o wykup, albowiem dla art. 36 ust. 1 u.p.z.p. wystarczające jest istotne ograniczenie korzystania, które w rozpoznawanej sprawie nastąpiło bez cienia wątpliwości. W tej sytuacji nie mógł odnieść także zamierzonego skutku argument skarżącej, że co do działek o nr. (...)przyczyną wydania decyzji o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy było określenie w inny sposób warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy. Okoliczność, że powodowie nie uzyskali pozwolenia na budowę czy nie podjęli działań w tym kierunku uznać należało za całkowicie irrelevantną dla rozstrzygnięcia. O przeznaczeniu nieruchomości nie decyduje bowiem pozwolenie na budowę, lecz ustalenie warunków zabudowy. Co więcej, z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę powodowie utraciliby roszczenie o wykup nieruchomości, który to wniosek należy wysnuć z art. 65 ust. 2 u.p.z.p. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 4 kwietnia 2018 r., II SA/Kr 97/18).

Nietrafione okazały się także podniesione w toku postępowania zarzuty oparte na nowelizacji art. 36 i 37 u.p.z.p. na podst. art. 497 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566). Akt ten nie zawierał w tym zakresie przepisów przejściowych, co nakazywało zastosowanie ogólnej zasady niedziałania prawa materialnego wstecz wyrażonej w art. 3 k.c. Nie ma racji skarżąca, że szacowanie wartości nieruchomości winno odbyć się na podst. art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w nowym brzmieniu. Przepis ten nie ma bynajmniej charakteru technicznego, jak stara się to przedstawić pozwana. Nakazuje bowiem ustalać wartość nieruchomości na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany. W rezultacie prowadzi do istotnego ograniczenia roszczenia właściciela. Tak niekorzystna z punktu widzenia uprawnionego zmiana musi podlegać zakazowi retroakcji, o ile ustawodawca wyraźnie go nie wyłączył. Z tych samych względów w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można mówić o zmianie uwarunkowań prawnych w rozumieniu art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodów ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. §2 pkt 7 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

O nieuiszczonych w postępowaniu apelacyjnym kosztach sądowych, które sprowadziły się do wynagrodzenia biegłej orzeczonego na podst. art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 98 §1 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran SSA Hanna Nowicka de Poraj