

Sygn. akt II Ca 848/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędziowie: Sędzia SO Piotr Jarmundowicz (spr.)

Sędzia SO Patrycja Gruszczyńska-Michurska

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2016r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. W. i W. W.

przeciwko Gminie W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Trzebnicy

z dnia 30 grudnia 2014r.

sygn. akt I C 315/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanej Gminy W. na rzecz powodów T. W. i W. W. łącznie odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 48300 zł (czterdzieści osiem tysięcy trzysta złotych) od dnia 17 czerwca 2015r. do dnia zapłaty, zaś dalsze powództwo oddala;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej Gminy W. na rzecz powodów T. W. i W. W. łącznie 1200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz Sędzia SO Jolanta Bojko Sędzia SO Patrycja Gruszczyńska-Michurska

Sygn. akt II Ca 848/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Trzebnicy wyrokiem z 30 grudnia 2014 r. w punkcie I zobowiązał Gminę W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Gmina W. oświadcza, że nabywa od małżonków W. W. i T. W. własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu numer (...), o pow. 0,07 ha, położonej w miejscowości O., gmina W., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) za kwotę 48 300 zł, w punkcie II zasądził od Gminy W. solidarnie na rzecz W. W. i T. W. odsetki ustawowe od kwoty 48

300 zł od dnia 25 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, w punkcie III zasądził od Gminy W. solidarnie na rzecz W. W. i T. W. 7 072 zł kosztów procesu, w tym 3 600 zł kosztów zastępstwa procesowego, w punkcie IV nakazał Gminie W., aby zapłaciła na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Trzebnicy 2 291,42 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa oraz 2 200 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w 1961 r. do operatu ewidencji gruntów obrębu O. wpisano działkę o pow. 0,07 ha, stanowiącą pastwisko IV klasy. W 1972 r. wprowadzono zmianę, zgodnie z którą działkę tę stanowiły: rów o pow. 0,03 ha oraz grunty rolne zabudowane – (...) o pow. 0,04 ha. Na nieruchomości tej znajdował się budynek gospodarczy. W 1987 r. do ewidencji gruntów wprowadzono zmianę, oznaczając całą pow. działki (...), jako grunty rolne zabudowane. Dnia 27 stycznia 1994 r. powodowie kupili szereg nieruchomości, w tym działkę rolną, niezabudowaną o nr 286, o pow. 0,07 ha położoną we wsi O., gmina W.. Na działce tej w przeszłości znajdował się budynek gospodarczy, który w dacie zakupu był już rozebrany. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmina W., zatwierdzonym uchwałą z 15 grudnia 1999 r., działka (...) została oznaczona jako teren przeznaczony pod zieleni parkową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę powodów obowiązywało do 31 grudnia 2003 r. Powodowie corocznie uiszczali od zakupionej nieruchomości podatek, zgodnie ze stawkami przewidzianymi dla terenów mieszkaniowych. W dniu 15 kwietnia 2004 r. dokonano zmiany w rejestrze gruntów w odniesieniu do działki (...), a mianowicie w opisie użytków wykreślono „grunty rolne zabudowane” i wpisano „tereny mieszkaniowe”. Czynność ta podejmowana była z urzędu, przez uprawnionych geodetów. Dnia 7 września 2007 r. powód wystąpił do Wójta Gminy W. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy celem budowy na zakupionej działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. W dniu 19 grudnia 2007 r. została wydana decyzja określająca szczegółowe warunki zabudowy. Działka (...) wchodzi w skład zespołu zabytkowego objętego strefą (...) ochrony konserwatorskiej. Wobec powyższego strona pozwana przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania zobligowana była do uzyskania opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we W.. Dnia 29 grudnia 2009 r. Rada Gminy W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym działka nr (...) została określona jako zieleni parkowa. Powodowie do powyższej uchwały nie wnieśli wniosków i uwag. W dniu 4 lutego 2011 r. W. W. wraz z T. W. sprzedali R. K. niezabudowaną działkę o nr (...), stanowiącą tereny mieszkaniowe, położoną we wsi O., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), za kwotę 68 000 zł. Dnia 28 kwietnia 2009 r. został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie O., Gmina W.. Powodowie do powyższego planu zagospodarowania nie złożyli wniosków do założeń planu. W dniu 2 marca 2011 r. kupujący R. K. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z 4 lutego 2011 r. w związku z wadami przedmiotu umowy, to jest wobec faktu, że nieruchomość ta stanowi tereny zieleni parkowej a nie tereny mieszkaniowe. Powodowie przyjęli powyższe oświadczenie i została na nich ponownie przeniesiona własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Jednocześnie oświadczyli przed notariuszem, że na dzień sporządzenia umowy sprzedaży nie mieli świadomości zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powodowie w tym czasie nie zamieszkiwali na terenie gminy W.. Dnia 20 kwietnia 2011 r. Rada Gminy W. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie O., tj. (...). Powodowie nie złożyli wniosków do planu miejscowego. Powodowie występowali o zmianę stawki podatkowej od nieruchomości, ale odmówiono im zmiany stawki podatkowej. Pismem z 1 czerwca 2011 r. powodowie skierowali do strony pozwanej wniosek o wykupienie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 286 w miejscowości O., powołując się na art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi strona pozwana odmówiła wykupienia nieruchomości, wskazując, że zarówno w obowiązującym od 17 sierpnia 2010 r. (...), jaki i w poprzednim planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy W. z 28 lipca 1993 r. przedmiotowa nieruchomość oznaczona była symbolem (...) – co oznacza przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzenie, takie jak parki, ogrody, zieleńce i skwery. W toku dalszej wymiany pism strona pozwana nie zmieniła swojego stanowiska. W wyniku skargi Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. wyrokiem z 22 lutego 2012 r. stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy W. z 28 kwietnia 2009 r. nr (...) w całości, orzekając jednocześnie, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu. Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięcie powodowie wystąpili do Gminy W. o ustalenie nowych warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

wobec utraty ważności decyzji z 19 grudnia 2007 r. Gmina W. wystąpiła o uzgodnienie warunków z (...)Konserwatorem Zabytków we W.. (...) Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce powodów o nr 286, położonej w O.. W uzasadnieniu zostało wskazane, że wprowadzenie takiej zabudowy odbiegałoby od odpowiedniego dla terenu sposobu zagospodarowania. Wybudowanie budynku jednorodzinnego stoi w sprzeczności z zasadami ochrony zabytków. Powyższe postanowienie nie zostało przez powodów zaskarżone. We wrześniu 2012 r. Wójt Gminy W. ponownie przystąpił do rozpatrzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy działki (...) i zwrócił się do (...) Konserwatora Zabytków o uzgodnienie. Postanowieniem z 24 września 2012 r. Konserwator ponownie odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy. Dnia 25 września 2013 r. została podjęta uchwała nr (...) Rady Gminy W. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie O. o nazwie (...). Zgodnie z tym planem nieruchomości powodów ponownie została przeznaczona pod tereny zielone, takie jak parki, ogrody, zieleńce i skwery. Wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w O. na terenie Gminy W. wedle aktualnych cen przy przeznaczeniu nieruchomości pod zabudowę jednorodziną wynosi 48 300 zł, natomiast wartość tej samej działki przy przeznaczeniu pod zielen parkową wynosi 3 900 zł. Nieruchomość ta ma kształt zbliżony do prostokąta, przylega do ulicy o nawierzchni granitowej, wjazd na działkę ma obniżony krawężnik. Działka jest nieogrodzona, niezabudowana. Od północy działka przylega do rzeczki. Od wschodniej strony działka graniczy z zespołem parkowo-pałacowym. Na nieruchomości posadowiony jest słup energetyczny. W sąsiedztwie położony jest kościół.

Powództwo w kształcie, w jakim zostało ostatecznie sformułowane w piśmie z 31 października 2014 r., zdaniem Sądu Rejonowego w całości zasługiwało na uwzględnienie co do roszczenia głównego. Wobec uwzględnienia roszczenia głównego powództwo ewentualne pozostało bez rozpoznania.

Bezspornym było, że nieruchomość powodów, stanowiąca działkę nr (...), w dacie wyrokowania zgodnie z obowiązującym od 24 października 2013 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi O., przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce i skwery. Z poczynionych ustaleń jednoznacznie wynikało, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania powodowie wystąpili do organów gminy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja taka została wydana 19 grudnia 2007 r. i dotyczyła budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr (...) w O.. Strona pozwana w toku postępowania konsekwentnie podnosiła, że skoro powodowie nie poczynili żadnych nakładów na działkę nr (...), jak też nie wystąpili o pozwolenie na budowę a przedmiotowa działka zakupiona była jako nieruchomość rolna, to brak było uzasadnienia dla uwzględnienia żądania. O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową nie decyduje jednak to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości. Sąd pierwszej instancji wobec tego uznał, że powodowie na skutek uchwalenia planu miejscowego zostali pozbawieni możliwości korzystania z ich działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, obecnie bowiem nieruchomość powodów może być wykorzystana jedynie na cele związane z organizacją zieleni a powodowie nie mogą nieruchomości tej zabudować, co było potencjalnie możliwe przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania. Wynika to z bezspornego faktu, że 19 grudnia 2007 r. została im wydana decyzja określająca szczegółowe warunki zabudowy, która uprawniała powodów do rozpoczęcia inwestycji budowlanej w postaci domu jednorodzinnego. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mają co do zasady charakter bezterminowy, nie są ograniczone terminem ważności. Niemniej ustawodawca w art. 65 powołanej ustawy formułuje przesłanki skutkujące stwierdzeniem ich wygaśnięcia – wejście w życie planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w decyzji lub uzyskanie pozwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę. Dnia 16 września 2010 r. wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został w dniu 28 kwietnia 2010 r. W planie tym, nieruchomość powodów została przeznaczona na cele związane z organizacją zieleni. Zaszły zatem podstawy do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji, co jednak nie nastąpiło. Uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego został następnie uchylony przez wojewódzki sąd administracyjny 21 kwietnia 2012 r. Uchylenie miejscowego planu zagospodarowania wywiera skutki ex tunc. Oznaczało to, że decyzja

określająca szczegółowe warunki zabudowy nie wygasła, co potwierdzał dodatkowo fakt, że organy Gminy W. nie stwierdziły wygaśnięcia tej decyzji. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości objętej pozwem został uchwalony września 2013 r. i wszedł w życie 24 października 2013 r. Przeznaczenie nieruchomości powodów ponownie zostało określone, jako tereny zieleni urządzonej, takiej jak parki, ogrody, zieleńce i skwery. Jeśli w planie zagospodarowania działka ta ma być przeznaczona na tereny zieleni urządzonej, to racjonalne jest, by należała do Gminy W., która będzie mogła zagospodarować ten teren dla ogółu mieszkańców zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w planie. Dlatego uzasadnione było uwzględnienie żądania powodów o wykupienia nieruchomości. Oceny tej nie zmieniała również podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność, że w zakresie, w jakim gmina wykonuje władztwo publiczne, samodzielność gminy jest ograniczone, a brak możliwości zabudowy działki nie wynikał z działań gminy. Nawet jeśli przyjąć taką perspektywę oceny stanu faktycznego, to w świetle przesłanek warunkujących stosowanie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, okoliczność ta nie ma znaczenia. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyznała gminom kompetencje jako zadania własne w zakresie tzw. władztwa planistycznego. Uchwalony plan narzuca zasady korzystania z prawa własności, określa charakter prawny nieruchomości, sposób użytkowania zatem w konsekwencji wpływa również na wartość nieruchomości. Spadek wartości nieruchomości powodów na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwidoczony został w ustaleniach stanu faktycznego. Ustawodawca przewidział właśnie dla takich przypadków art. 36 powołanej ustawy celem możliwości złagodzenia tak daleko idącej ingerencji ze strony gminy w prawo własności. W rezultacie, Sąd Rejonowy przeprowadził w toku postępowania dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, zgodnie z wnioskiem powodów, celem ustalenia wartości nieruchomości. W związku z zarzutami składanymi przez stronę pozwaną, sporządzane były opinie uzupełniające, to jest z lutego, maja i października 2014 r. Biegły ocenił wartość nieruchomości w oparciu o aktualne ceny przy założeniu przeznaczenia nieruchomości powodów na cele budowlane, pod zabudowę jednorodziną. W takim przypadku wartość nieruchomości wynosi 48 300 zł. Jednocześnie biegły wycenił tę samą nieruchomość mając na uwadze jej przeznaczenie pod zielen parkową. Z wycień biegłego wynikało, że wartość nieruchomości powodów w takim przypadku wynosi 3 900 zł. Z zestawienia wynikało, że wartość nieruchomości po ustaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znacznie zmalała. Powodowie nie mogą również nieruchomości zabudować budynkiem mieszkalnym. Z tych względów, zostały spełnione przesłanki warunkujące zastosowanie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania powodowie rozszerzyli swoje żądanie o zasądzenie należności odsetkowej. Sąd pierwszej instancji i w tym zakresie uwzględnił żądanie powodów, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie II wyroku. Powodowie skierowali do strony pozwanej pismo z 1 czerwca 2011 r., w którym zwrócili się o wykupienie nieruchomości. Z art. 37 ust. 9 ww. ustawy wynika, że wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. W ocenie Sądu Rejonowego, termin ten jednocześnie jest terminem w którym umowa ta winna być wykonana. Sześć miesięcy od wejścia w życie planu miejscowego upłynęło 24 kwietnia 2014 r., wobec czego Sąd ten zasądził odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty od dnia 25 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty. Wobec uwzględnienia żądania powodów co do zasady, Sąd pierwszej instancji w całości w oparciu o art. 98 k.p.c. obciążył stronę pozwaną kosztami postępowania.

Orzeczenie to w całości zaskarżyła **strona pozwana – Gmina W.**, domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa, ewentualnie – jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, w każdym zaś przypadku zasądzenia kosztów postępowania za dwie instancje.

Skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez błędne przyjęcie, że uchwała nr (...) Rady Gminy W. z 25 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie O. o nazwie M. (...) spowodowała, że korzystanie przez powodów w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem z działki oznaczonej nr (...) stało się niemożliwe, mimo że z

okoliczności sprawy wynikało, że przyczyna ograniczenia korzystania z nieruchomości wynikała z wpisu do rejestru zabytków;

- art. 150 ust. 1 pkt 1 i art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne uznanie, że w wartości nieruchomości mieści się podatek VAT;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności przez ustalenie, że na działce nr (...) możliwa była zabudowa przed uchwaleniem planu.

W odpowiedzi **powodowie – T. W. i W. W.**, wnieśli o oddalenie apelacji, oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w O., działka nr (...), przy uwzględnieniu jej przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi 19 100 zł, natomiast przy uwzględnieniu przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną to kwota 79 500 zł.

Dowód:

- opinia biegłego A. G. z 8 grudnia 2015 r. (k. 466 - 492), ustana opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 23 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja tylko w nieznacznej części wywarła zamierzony skutek prawny, w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez Sąd pierwszej instancji w istocie dotyczył nie poczynionych ustaleń faktycznych, a wykładni art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obecnie obowiązujący tekst jedn. opublikowano w Dz.U. z 2015 r., poz. 199), w tym kontekście wskazane uchybienie powinno być rozważane, ponieważ podstawa faktyczna sprawy nie była sporna między stronami, jej główne elementy wynikały z przedłożonych dokumentów, różnica zdań tyczyła się zaś zakresu zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 1, czy obejmuje on także potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jaką stwarza decyzja o warunkach zabudowy.

Strona pozwana bezpodstawnie umniejszała znaczenie wydanej na rzecz powodów decyzji o warunkach zabudowy, która – jak podnosi się w orzecznictwie sądowym, potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości, a w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jedynym sposobem wykazania, że określony sposób zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami innych ustaw (por. uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12, LEX nr 1365729, i wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 20 stycznia 2011 r., II SA/Gd 723/10, LEX nr 752622). Potwierdzeniem tego jest art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według którego: każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

W apelacji zbyt wąsko zaprezentowano rozumienie zwrotu – korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, użytego w art. 36 ust. 1 pkt 1, abstrahując od utrwalonego już stanowiska, ukształtowanego przez Sąd Najwyższy wyrokiem z 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051. Decyzja o warunkach zabudowy, pozytywna dla jego adresata, zamyka wstępny etap procesu inwestycyjnego, ze swej istoty, który jest długotrwały i wymaga podjęcia szeregu dalszych czynności, przez zatwierdzenie projektu budowlanego, po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Nabycie przymiotu ostateczności to powoduje, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi, do czasu wzruszenia w

jednym z przewidzianych przez kodeks postępowania administracyjnego trybów nadzwyczajnych ewentualnie przez sąd administracyjny, albo na skutek stwierdzenia wygaśnięcia tej decyzji na podstawie art. 65 ust. 1 pkt 2, element obowiązującego porządku prawnego, i wywołuje skutki określone między innymi w art. 6 ust. 1 pkt 1; stwarza prawną możliwość i jednocześnie jest potwierdzeniem sposobu korzystania z nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Sąd powszechny jest związany ostateczną decyzją administracyjną, nie może w ramach postępowania toczącego się przed nim badać jej zasadność, czy też ustalać stopnia jej wadliwości i w związku z tym wpływu na treść i jej ważność, przy założeniu, że jest to akt istniejący, wydany przez kompetentny organ administracji publicznej. Oceny tej nie może podważać, jak w niniejszej sprawie, brak współdziałania przy wydawaniu decyzji – art. 106 k.p.a., a to bez uprzedniego zajęcia stanowiska przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Skoro organ pozwanej gminy wydał decyzję obciążoną kwalifikowaną wadą z art. 145 § 1 pkt 6 k.p.a., skutecznie nie można obecnie powołać się na wpis do rejestru zabytków, jako przyczyny ograniczenia korzystania z nieruchomości, choćby tylko dlatego, że na jednostkę nie mogą być przerzucone negatywne skutki działań wadliwych administracji publicznej, za które winny ona nie ponosi. Powodowie, po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, podejmowali kolejne kroki w uzasadnionym przekonaniu do działywanej czynności, w zaufaniu do władzy publicznej, próbowali nieruchomość sprzedać, do przeniesienia prawa własności nie doszło, mimo legitymowania się decyzją ostateczną, z powodu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywał, że ich nieruchomość została przeznaczona na tereny zieleni urządzonej.

Nieruchomość, ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zmienia automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia, taka zmiana następuje jednak wskutek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja może być wydana wyłącznie w okresie, gdy brak jest, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Prawomocnym wyrokiem z 22 lutego 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny we W., w sprawie II SA/Wr 897/11, stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy W. z 28 kwietnia 2009 r. nr (...) w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie O., gmina W. w całości, i orzekł, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu. Sankcja nieważności wywołuje skutek prawny, a właściwe wprowadza fikcję prawną, od momentu podjęcia zniesionej uchwały. Dopiero z chwilą uchwalenia i wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, a miało to miejsce 25 października 2013 r., powodowie ponieśli rzeczywistą szkodę, w postaci utraty możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z decyzji, wówczas potencjalna możliwość wdrożenia dalszych etapów procesu inwestycyjnego, zależna od ich woli, była wyłączona. Zmiana okoliczności faktycznych w toku procesu wymogła na powodach konieczność wprowadzenia nowych faktów i dowodów do sprawy, co za tym idzie – dokonania modyfikacji elementów przedmiotowych żądania i jego rozszerzenia o odsetki za czas opóźnienia, pismem z 31 października 2014 r. (k. 391-395). Zawierało ono nieścisłość odnośnie daty początkowej ich naliczenia, jak można było przypuszczać, wyjaśnienia i stanowczego twierdzenia dostarczał końcowy fragment uzasadnienia tego pisma, zgodnie z którym: skoro zatem 6 miesięcy od wejścia w życie planu miejscowego upłynęło w dniu 24 kwietnia 2014 r., powodowie domagają się odsetek ustawowych od dnia 25 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty; Sąd Rejonowy tego niuansu nie dostrzegł. W tej kwestii przed Sądem drugiej instancji 23 czerwca 2016 r. wypowiedział się osobiście powód, który oświadczył, że żądanie w zakresie odsetek ustawowych dotyczy okresu od dnia 25 kwietnia 2013 r., w rezultacie powyższego, oświadczenie to było wiążące w toku dalszego procedowania, w myśl art. 321 § 1 k.p.c. Wzmiankowane pismo pełniło rolę analogiczną co pozew, o czym przesądza art. 193 § 2¹ k.p.c., z tego punktu widzenia zmiana powództwa była nieskuteczna, bo dokonana z naruszeniem art. 132 § 1¹ k.p.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2016 r., III CZP 95/15, LEX nr 1966365). Niemniej, strona pozwana reprezentowana w sprawie przez fachowego pełnomocnika w tym zakresie także wdała się w spór co do istoty, stąd uchybienie w kwestii doręczenia miało w tym przypadku istotne znaczenie tylko dla określenia stanu opóźnienia, który następuje – stosownie do art. 37 ust. 9, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wykupienie nieruchomości lub jej części. Pełnomocnik strony pozwanej pytany na rozprawie apelacyjnej nie pamiętał w jakiej dacie pismo rozszerzające powództwo zostało mu doręczone, wobec tego, za miarodajną i pewną datę należało przyjąć 16 grudnia 2014 r., wtedy bowiem pełnomocnik

powodów podtrzymał stanowisko, jak w piśmie z 31 października 2014 r., zaś pełnomocnik strony pozwanej wniosł o oddalenie powództwa.

Zarzut naruszenia art. 150 ust. 1 pkt 1 i art. 151 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774) był chybiony w pełnej rozciągłości, gdyż – jak ustalono w postępowaniu apelacyjnym, aktualna wartość nieruchomości powodów, o założonej funkcji mieszkaniowej, była o wiele wyższa niż określona w kwestionowanym orzeczeniu przez Sąd pierwszej instancji, nawet przy uwzględnieniu podatku VAT.

Z tych względów, Sąd Okręgowy we Wrocławiu na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II, zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od 17 czerwca 2015 r., tj. po upływie 6 miesięcy licząc od dnia 16 grudnia 2014 r., w którym nastąpiła zmiana przedmiotowa powództwa, i oddalił powództwo w pozostałej części; w pozostałym zakresie apelację, jako bezzasadną, oddalając w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto według reguły z art. 100 k.p.c. Wobec faktu, iż apelacja strony pozwanej tylko w niewielkiej części zasługiwała na uwzględnienie, Sąd Odwoławczy mając na uwadze postanowienia powołanego wyżej przepisu całością kosztów poniesionych przez powodów w postępowaniu apelacyjnym obciążył stronę pozwaną. W postępowaniu przed Sądem II instancji powodowi byli pierwotnie reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, który w ich imieniu złożył odpowiedź na apelację i wniosł o zwrot kosztów zastępstwa. Z tego względu, biorąc pod uwagę wynik postępowania apelacyjnego oraz wartość przedmiotu zaskarżenia, zasadnym było zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie 1 200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Jolanta Bojko SSO Patrycja Gruszczyńska - Michurska