

*Sygn. akt I C 654/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** SSO Przemysław Jagosz

Protokolant sekr. sąd. Joanna Kamińska

**po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2018 r., w O., na rozprawie,**

sprawy z powództwa **M. K., D. K., L. K. i K. K. (1)**

przeciwko **Gminie Miejskiej G.**

o zapłatę

**I. oddała powództwo;**

**II. odstępuje od obciążania powodów kosztami procesu na rzecz pozwanego.**

*Sygn. akt I C 654/17*

## UZASADNIENIE

**M. K., L. K., K. K. (1) i D. K.**, po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu, wnieśli o zasądzenie w oparciu o art. 415 k.c. od pozwanej Gminy Miejskiej G. na rzecz:

a/ D. K. i K. K. (1) kwot po 19.620 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 13 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b/ (...) małżonków K. solidarnie kwoty 140.760 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 13 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

tytułem częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości rynkowej stanowiących ich współwłasność lokali użytkowych nr (...) usytuowanych w budynku przy ul. (...) w G.. Nadto wnioskowali o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że na skutek wybudowania przez pozwaną Pasażu (...) posesja przy ul. (...) w G., której są współwłaścicielami, została pozbawiona dojazdu od strony ul. (...) (od tzw. zaplecza), co skutkowało ograniczeniem możliwości korzystania ze stanowiących ich własność i znajdujących się w budynku lokali użytkowych zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. W konsekwencji wartość nieruchomości uległa obniżeniu o 12-15%, co rodzi po stronie pozwanej obowiązek naprawienia szkody z tego tytułu.

Powodowie wskazywali nadto, że budowa Pasażu zniweczyła ich plany inwestycyjne w stosunku do sąsiadującej z ich nieruchomością działki nr (...). Dla tej działki pozwana uchwaliła bowiem oddzielny plan zagospodarowania przestrzennego i sprzedała innym inwestorom, co czyni niemożliwym realizację planowanej przez powodów rozbudowy ich budynku (k. 2-3, 49, 56-58, 82-83, 159, 160).

**Pozwana Gmina Miejska G.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów kosztów postępowania według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności podniosła zarzut przedawnienia roszczenia związanego z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren nieruchomości przy ul. (...) w G., wskazując, że plan został przyjęty na mocy uchwały Rady Miejskiej w G. Nr VI/8/099 w dniu 24 lutego 1999 r. Zgodnie zatem z art. 36 w zw. z art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) termin do wytoczenia powództwa o przewidziane nim odszkodowanie minął najpóźniej w terminie 10 lat od dnia wejście w życie tego planu.

Pozwana podniosła nadto, że budowa Pasażu Centrum odbyła się na podstawie ostatecznej decyzji nr (...) Starosty (...) z dnia 19 kwietnia 2006 r., w związku z czym nie sposób zarzucić Gminie działania bezprawnego. Uchylenie przedmiotowej decyzji nastąpiło zaś już po zakończeniu budowy na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. z dnia 15 lipca 2008 r., sygn. akt II SA/Ol 367/08), a powodowie nie występowali na wcześniejszym etapie postępowania o wstrzymanie wykonania tej decyzji.

Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że budowa pasażu przyczyniła się nie tyle do zmniejszenia, lecz do wzrostu, wartości nieruchomości powodów. Aktualnie bowiem powodowie mają dostęp do budynku od strony parkingu, co zwiększa atrakcyjność nieruchomości (k. 92-95).

**W piśmie z dnia 5 marca 2018 r. powodowie** podnieśli, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnieśli zastrzeżenia dotyczące m. in. umożliwienia dojazdu ze strony ul. (...) do ich nieruchomości, które zostały uwzględnione. Co więcej wskazali, że to nie przepisy planu zagospodarowania przestrzennego, lecz sprzeczna z jego zapisami realizacja projektu Pasażu Centrum, spowodowała skutek w postaci utraty przez tę nieruchomość dotychczasowej wartości (k. 159).

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

W budynku przy ul. (...) w G. znajduje się sześć lokali użytkowych stanowiących odrębne nieruchomości, z którymi związane są udziały w prawie własności nieruchomości gruntowej pod budynkiem.

Współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) o pow. 146,40 m<sup>2</sup>, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na parterze budynku, są: (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (4/6 udziału) oraz ich dzieci: K. K. (1) i D. K. (każde z nich po 1/6 udziału). (...) są nadto współwłaścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu użytkowego nr (...) o pow. 77,30 m<sup>2</sup>, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na 1-ym piętrze budynku z wejściem usytuowanym od zaplecza.

Rada Miejska w G. uchwałą nr VI/8/99 z dnia 24 lutego 1999 r. przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren budynku przy ul. (...) w G. (oznaczony symbolem 28US+MU). Odnośnie do dojazdu do posesji dla tego terenu w planie wskazano: „Dojazd do posesji możliwy od strony ul. (...)”.

Przed 2006 r. dojazd do budynku przy ul. (...) w G., w tym znajdujących się w nim lokali pełniących rolę usługowo-handlową, był zapewniony faktycznie od strony zaplecza, z wyjazdem od strony ul. (...). Ruch pojazdów odbywał się wówczas przez niezabudowaną działkę gminną sąsiadującą z nieruchomością powodów. Wskazana sytuacja nie była uregulowana formalnie.

(bezsporne, dowód: uchwała nr VI/8/99 z dnia 24 lutego 1999 r. wraz z mapami k. 101-110, k. 67; KW Nr (...) k. 131-141; KW Nr (...) k. 142-152, k. 84-89, zapisy planu odnośnie do dojazdu k. 104)

Decyzją nr (...) z dnia 19 kwietnia 2006 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę Pasażu Centrum (ciąg pieszy, tereny zielone, oświetlenie, odwodnienie, elementy małej architektury) w G. pomiędzy ul. (...) i ul. (...) na działkach nr (...), wskazując, że projektowana inwestycja jest zgodna z miejscowym

planem zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia miasta G.. Wedle projektu na działce gminnej, przez którą odbywał się dotychczasowy dojazd od zaplecza do posesji powodów przy ul. (...) od strony ul. (...), miał zostać wybudowany ciąg pieszy.

(...) podnosili wówczas, że wydanie pozwolenia na budowę Pasażu Centrum przekreśli możliwość korzystania przez właścicieli lokali mieszczących się w budynku przy ul. (...) w G. z dotychczasowego dojazdu od strony zaplecza budynku przez działkę, na której miał powstać Pasaż, od ul. (...). Wojewoda (...) decyzją z dnia 20 czerwca 2006 r. (nr RR.II. (...)) nie uwzględnił jednak ich odwołania i utrzymał jednak w mocy decyzję Starosty (...) (organu I instancji).

(...) zaskarżyli przedmiotową decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O.. Sąd ten oddalił skargę wyrokiem z dnia 19 grudnia 2006 r., sygn. akt II SA/Ol 600/06, uzasadniając, że przedmiotem postępowania nie była objęta kwestia ustalenia dojazdu do posesji skarżących.

Na skutek skargi kasacyjnej (...) do Naczelnego Sądu Administracyjnego, Sąd ten wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 460/07, uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że decyzje organu I i II instancji zostały wydane z naruszeniem przepisów prawa, tj. art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy- Prawo budowlane i § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odwołując się do zapisów planu wskazał, że zapewniono w nim, że „dojazd do budynku nr (...) przy ul. (...) (od zaplecza) będzie możliwy od strony ul. (...)” W konsekwencji nakazał przy ponownym rozpoznaniu sprawy sprawdzenie prawidłowości wykładni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o jego całość (str. 7 i 9 uzasadnienia - k. 12-13).

Rozpoznający ponownie sprawę Wojewódzki Sąd Administracyjny w O. wyrokiem z dnia 15 lipca 2008 r., sygn. akt II SA/Ol 367/08, uchylił decyzję Wojewody (...) oraz utrzymaną nią w mocy decyzję Starosty (...) nr 139/06 z dnia 19 kwietnia 2006 r., zobowiązując organ do wyjaśnienia kwestii dojazdu do posesji przy ul. (...) w G..

(dowód: wyrok wraz z uzasadnieniem NSA w sprawie II OSK 460/07 k. 8-13; wyrok wraz z uzasadnieniem SA w sprawie (...) SA/O. 600/06 k. 14-19; decyzja nr (...) z dnia 19 kwietnia 2006 r. k. 111-115; dokumentacja fotograficzna k. 22-23; protokół odbioru prac z dnia 21 maja 2007 r. k. 116-118; zgłoszenie zakończenia budowy k. 119-120; wyrisy z map k. 122, 124-127 )

Zanim doszło do wydania wskazanych wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, pozwana na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę zrealizowała inwestycję. Budowa Pasażu Centrum rozpoczęła się w dniu 18 lipca 2006 r. Protokołem z dnia 21 maja 2007 r. dokonano odbioru końcowego i przyjęcia inwestycji do użytku, a zgłoszenie zakończenia robót do nadzoru budowlanego nastąpiło w dniu 5 czerwca 2007 r. Przystąpienie do użytkowania inwestycji nie wymagało uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

(bezsporne, decyzja k. 111-112, protokół i zgłoszenie k. 116-120)

Po uchyleniu ostatecznego pozwolenia na budowę organy nadzoru budowlanego nie podjęły żadnych decyzji, które nakazywałyby zmianę stanu istniejącego wskutek budowy.

(bezsporne)

Powstanie Pasażu Centrum uniemożliwiło użytkownikom lokali usytuowanych w budynku przy ul. (...) w G. dalsze korzystanie z dotychczasowego dojazdu od zaplecza posesji. Brak takiego dostępu zaowocował licznymi komplikacjami dla właścicieli lokali usługowych, np. utrudniony okazał się odbiór odpadów komunalnych, dojazd do nich służb miejskich oraz zaopatrzenia. W związku z powyższym część osób najmujących lokale od powodów zrezygnowała z prowadzenia dalszej działalności w tym budynku.

Pozwana wykonała na sąsiadującej z nieruchomością powodów działce miejskiej nr (...) chodnik pomiędzy budynkami (...), umożliwiając dostęp do zaplecza budynku oraz drogę manewrową i parking przed budynkiem od strony ul. (...), czym umożliwiła dojazd do budynku powodów od jego frontu. Rada Miejska podjęła także uchwałę nr XX/15/08 o ustanowieniu na rzecz każdorazowego właściciela lokali użytkowych, m.in., nr 2 i 4 położonych przy ul. (...) w G. nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) w zakresie niezbędnym do nieograniczonego funkcjonowania tych lokali jako lokali użytkowych. Taka służebność została ustanowiona w sierpniu 2008 r.

(bezsporne; k. 70; dokumentacja powodów k. 24-27; 58-60; mapki k. 124-126, wydruk z księgi wieczystej (...) – k. 136)

Wnioskami z dnia 13.07.2011 r. i 11.09.2014 r. powodowie wzywali pozwaną o próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Giżycku, przy czym wezwania dotyczyły m.in. odszkodowania za szkody wynikłe z pozbawienia dojazdu do zaplecza posesji. Na posiedzeniach w dniach 13.09.2011 r. i 16.10.2014 r. nie doszło do zawarcia ugody.

(bezsporne, kopie protokołów i pism k. 20-21, 28-29)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wskazać wypada, że w sprawie bezsporne pozostawały okoliczności faktyczne, które w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia zostały ustalone na podstawie zgodnych twierdzeń stron i niekwestionowanych przez nie dokumentów.

W dalszej kolejności zauważyć należy, że wbrew sugestiom pozwanego podstawą faktyczną roszczenia nie było uchwalenie przez pozwaną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren nieruchomości przy ul. (...) w G., a jego podstawą prawną nie był wskazywany przez pozwanego przepis art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 7171 ze zm.). Z tego względu bezprzedmiotowe było czynienie rozważań odnośnie do przedawnienia takiego roszczenia, a skoro nie było ono przedmiotem pozwu - zarzut w tym zakresie należało uznać za chybiony.

Powodowie dochodzili zapłaty odszkodowania na podstawie art. 415 k.c. za utratę wartości nieruchomości, do której miało dojść wskutek zrealizowania przez pozwaną inwestycji wbrew zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez co doszło do pozbawienia ich nieruchomości dojazdu od ul. (...) do zaplecza budynku (por. oświadczenie pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 30 marca 2018 r., za adn. k. 160), a nadto powoływali się na brak możliwości realizacji planów co do rozbudowy budynku z połączeniem go na sąsiedniej nieruchomości (k. 56v).

Poza sporem realizacja inwestycji odbyła się na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę i zakończyła wraz ze zgłoszeniem zakończenia robót, tj. 5.06.2007 r. O ile szkoda w ujęciu wskazywanym przez powodów rzeczywiście wystąpiła, należałoby przyjąć, że powstała najpóźniej właśnie z tym dniem. W tej dacie powodowie znali również osobę odpowiedzialną za jej powstanie, tj. pozwaną Gminę. Już wówczas pozostawali z nią bowiem w sporze co do zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o czym świadczą chociażby odwołania od ostatecznego pozwolenia na budowę. Ewentualny termin przedawnienia tego roszczenia rozpoczynałby swój bieg właśnie po tej dacie, lecz dalsze rozważanie, czy już upłynął, jest zbyteczne, gdyż pozwany nie złożył zarzutu w tym akurat zakresie.

Przechodząc do merytorycznej oceny roszczenia powodów zacząć trzeba od tego, że warunkiem odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 415 k.c. jest ustalenie bezprawności i zawinienia zachowania sprawcy szkody, wystąpienie szkody oraz związek przyczynowy między zachowaniem sprawcy a powstałą szkodą.

Jak już wskazywano realizacja inwestycji przez pozwaną nastąpiła na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę. Decyzja w tym przedmiocie stała się ostateczna w dniu 20.06.2006 r., po tym, jak Wojewoda (...) - (...) utrzymał w mocy decyzję organu nadzoru budowlanego I instancji. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane (w brzmieniu obowiązującym zarówno wówczas, jak obecnie) fakt ten upoważniał pozwaną do rozpoczęcia robót.

Zakończyły się one na długo przed uchycieniem ostatecznego pozwolenia na budowę, co oznacza, że trakcie całego procesu budowlanego pozwana działała w sposób zgodny z prawem i wydaną decyzją. Podkreślenia wymaga, że uchycenie ostatecznego pozwolenia na budowę nie stworzyło po jej stronie żadnego domniemania bezprawności. Orzeczenia sądów administracyjnych nie przesądzały bowiem o bezprawności budowy, lecz nakazywały ponowne rozpatrzenie sprawy i wyjaśnienie (interpretację) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do dojazdu do nieruchomości powodów w kontekście pozbawienia ich możliwości dojazdu do zaplecza budynku. Nie ma żadnych dowodów, które świadczyłyby, że zalecenia w tym zakresie zostały jakkolwiek wykonane przez organy nadzoru budowlanego, do których były skierowane. W takim stanie rzeczy należy stwierdzić, że skoro budowa Pasażu Centrum odbyła się na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę i zakończono ją zanim doszło do jego uchycenia, a po tej dacie nie dokonano żadnych czynności możliwych do podjęcia przez organy nadzoru budowlanego na podstawie przepisów art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 w związku z art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego (por. uzasadnienie wyroku NSA z 5.02.2010 r., II OSK 294/09), zachowanie pozwanej podejmowane na podstawie obowiązującego pozwolenia pozostawało w zgodzie z prawem.

Nie ma również żadnych podstaw do przyjęcia, że pozwana w sposób celowy lub świadomy działała z naruszeniem uchwalonego przez siebie planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planu w odniesieniu do terenu, na którym znajduje się nieruchomość powodów zawierają bowiem zapis o treści „dojazd do posesji możliwy od strony ul. (...)”. Nie ma w nim zatem mowy o wskazywanym w uzasadnieniu wyroku NSA dojeździe „od zaplecza”, jaki istniał faktycznie, a orzeczenia sądów administracyjnych nakazywały wyjaśnienie i interpretację zapisów planu organom nadzoru, a nie pozwanej. Dostrzec również trzeba, że przed uchwaleniem planu i budową Pasażu dojazd do posesji od strony ul. (...) był możliwy przez nieruchomość gminną, a po zakończeniu budowy nadal jest on możliwy, tyle że przez inną nieruchomość i nie od strony zaplecza, lecz od strony frontu budynku od ul. (...). Trudno zatem postawić pozwanej skuteczny zarzut, że ze swojej nieruchomości, na której powstał Pasaż, korzysta w sposób naruszający prawo, a w szczególności zasady wynikające z art. 144 k.c., czym dopuściłaby się czynu niedozwolonego skutkującego odpowiedzialnością odszkodowawczą z art. 415 k.c. Zgodnie z art. 144 k.c. właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Umiejscowienie i budowa pasażu na nieruchomości gminnej z jednoczesnym zapewnieniem dostępu nieruchomości powodów do ul. (...) przez inną nieruchomość i ustanowienie w tym celu służebności w ocenie Sądu trudno zakwalifikować jako naruszenie obowiązku z art. 144 k.c., zwłaszcza wobec literalnych zapisów planu miejscowego, które na nieruchomości zajętej przez Pasaż przewidziały ciągły piesze w miejsce dotychczasowego przejazdu, zapewniając jednocześnie „dojazd do posesji od strony ul. (...)”.

W konsekwencji, zachowanie pozwanej polegające na budowie Pasażu w okresie obowiązywania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i korzystaniu z niego w okresie po uchyceniu tej decyzji, przy braku działań organów nadzoru budowlanego w wykonaniu zaleceń zawartych w orzeczeniach sądów administracyjnych, trudno uznać za bezprawne. Brak stwierdzenia przesłanki bezprawności uniemożliwia przypisanie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c. i jednocześnie czyni bezprzedmiotowymi dalsze rozważania odnośnie do ewentualnej szkody, jej wysokości i związku przyczynowego między zachowaniem pozwanej a powstaniem szkody.

W tym kontekście należy natomiast zwrócić uwagę na dwie kwestie.

Po pierwsze, przy ocenie, czy doszło do wystąpienia szkody, należałoby uwzględnić, że realizacja uprawnień przewidzianych w powołanych już przepisach art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 w związku z art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego i wykonanie zaleceń sądów administracyjnych mogłoby doprowadzić do ustalenia stanu zgodnego z prawem i przesądziłoby, czy budowa odbyła się w pełnej zgodności z zapisami planu zagospodarowania oraz umożliwiłoby ewentualnie podjęcie działań w celu przywrócenia stanu z prawem zgodnego. W takiej sytuacji roszczenie powodów o naprawienie szkody z tytułu obniżenia wartości nieruchomości również jednak nie mogłoby zostać uwzględnione. W przypadku ustalenia, że budowa i pozwolenie było zgodne z planem, ponownie brak byłoby przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci bezprawności zachowania pozwanej (gdyż w zakresie budowy działała na podstawie ostatecznej i wiążącej w tym czasie decyzji). W przypadku nakazania przywrócenia

stanu zgodnego z prawem i planem miejscowym szkodę, której naprawienia domagali się powodowie, trudno byłoby natomiast uznać za wystarczająco trwałą. Sąd rozstrzygający podziela bowiem w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w pisemnych motywach wyroku z dnia 15 września 2011r., sygn. akt II CSK 681/10, (Legalis nr 459006), że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje tylko wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny. Nie można zatem mówić o takiej szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne, względnie możliwe jest przywrócenie stanu zgodnego z prawem w innym dozwolonym prawnie trybie.

Po drugie, dokonując ustaleń w zakresie wystąpienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości, konieczne byłoby uwzględnienie działań podjętych przez pozwaną po zakończeniu budowy Pasażu w celu zapewnienia nieruchomości powodów możliwie szerokiego dostępu do ul. (...), które wprawdzie nie spełniały oczekiwań powodów w zakresie dojazdu do zaplecza, lecz mogły wpłynąć na wartość nieruchomości w sposób niwelujący jej ewentualną obniżkę wskutek budowy Pasażu.

Odnosząc się do tego, że budowa Pasażu zniweczyła plany inwestycyjne powodów w stosunku do sąsiadującej z ich nieruchomością działki nr (...), wskazać natomiast należy, że – jak wynikało już z twierdzeń samych powodów – działka nr (...) nie stanowiła ich własności, lecz własność pozwanej, a uchwalono dla niej odrębny plan zagospodarowania przestrzennego i ostatecznie sprzedano innym osobom. Powodowie w żaden sposób nie wykazali bezprawności działania pozwanej w tym zakresie, a jak wskazano wyżej, swojego roszczenia nie łączyli z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 6 k.c. to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia przesłanek odpowiedzialności pozwanej. Żaden z oferowanych dowodów nie zmierzał w kierunku wykazania bezprawności działania pozwanej przy podejmowaniu decyzji odnośnie działki nr (...). Brak pozytywnych ustaleń w tym zakresie uniemożliwia zatem uwzględnienie powództwa w tym zakresie. Dodać również trzeba, że szkodę w postaci obniżenia wartości nieruchomości wskutek pozbawienia możliwości zrealizowania planów odnośnie do rozbudowy budynku przy ul. (...) trudno byłoby również uznać za realną. Nie ma dowodów, że plany powodów były bliżej sprecyzowane i podjęto jakieś konkretne czynności, które z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością doprowadziłyby do ich realizacji (np. sporządzenie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy). Z twierdzeń powodów wynika, że realizacja tych planów zależała od możliwości zakupu części działki nr (...), lecz jednocześnie znikąd nie wynika, aby jej zakup właśnie przez powodów był w jakikolwiek sposób zapewniony. W tym stanie rzeczy, plany, na które się powoływali należałoby uznać wyłącznie za spekulacje co do możliwych wydarzeń, które jednak w żaden realny sposób nie wpływałyby na wartość nieruchomości.

Niemniej, czynienie szerszych ustaleń i rozważań w tym kierunku było zbędne z uwagi na to, że ustalenie braku bezprawności działania po stronie pozwanej, przesądzające o bezzasadności żądania powodów, można było poczynić na podstawie dowodów przedstawionych przez strony do dnia rozprawy.

Z tych przyczyn pominięto pozostałe wnioski dowodowe i w uwzględnieniu powyższych rozważań oddalono powództwo, jako nieznajdujące wystarczających podstaw faktycznych i prawnych (pkt I sentencji wyroku).

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca proces powinna zwrócić stronie wygrywającej związane z nim koszty. W ocenie Sądu w przedmiotowym przypadku zachodzą jednak uzasadnione przesłanki prowadzące do wniosku, że stosowanie zasady odpowiedzialności za wynik sprawy byłoby nietrafne. Podkreślić wypada, że powodowie mogli być subiektywnie przeświadczeni o słuszności dochodzonego roszczenia, a w przekonaniu tym mogło ich utwierdzać stanowisko wyrażone w wyrokach sądów administracyjnych, sugerujące niezgodność inwestycji pozwanej z planem zagospodarowania przestrzennego, prowadzącą do budowy w sposób sprzeczny z prawem. Dodać trzeba, że jak wynika z wypowiedzi strony powodowej, działania pozwanej nadal nie zlikwidowały przynajmniej niektórych utrudnień w dostępie do zaplecza budynku i nie przywróciły pełnej funkcjonalności dojazdu do zaplecza, mimo że zapewnienia o braku takich utrudnień i o innym sposobie realizacji inwestycji miały być czynione jeszcze przed rozpoczęciem budowy w ramach uzgadniania planu (por. pismo k. 159). W tym stanie rzeczy obciążanie powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej kolidowałoby z zasadą słuszności i z tego względu, na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpiono od obciążenia powodów tym obowiązkiem (pkt II sentencji wyroku).