

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. P. (1), K. P.,

L. D. i P. D.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 listopada 2013 r. sygn. akt I C 885/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej łącznie kwotę 12 370 zł (dwanaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

I ACa 1607/14

UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i P. P. (1) wnieśli w pozwie z dnia 23 maja 2013 r. o zasądzenie solidarnie od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwoty 213.500 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty. Wnieśli też o zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanej Gminy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 21.600 zł.

W tym samym piśmie procesowym powódka L. D. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwoty 106.750 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 29 listopada 2012 r. do dnia zapłaty. Wniosła też o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 10.800 zł, a powód P. D. wniosł o zasądzenie od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwoty 106.750 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 19 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty. Wniósł też o zasądzenie kosztów postępowania. Wartość przedmiotu sporu powodowie określili na 427 000zł.

Na uzasadnienie żądań pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. – działka nr (...) o pow. 35 a 74 m. kw. objętej (...). Nieruchomość znajduje się na granicy obszarów objętych planowaniem przestrzennym. Część działki objęta jest planem pn. (...), a część nie jest objęta żadnym planem. Powodowie dochodzą pozwem odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem w dniu 6 lipca 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), który swoim zakresem objął północną część nieruchomości należącej do powodów. Na skutek uchwalenia planu niemożliwym stało się korzystanie z tej części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem, w efekcie czego powodowie ponieśli szkodę w związku z istotnym obniżeniem wartości rynkowej nieruchomości.

Powodowie wskazali, że w 2010 r. wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy północnej części działki, nieobjętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzja została wydana w październiku 2011 r. Równolegle na początku 2011 r. pozwana Gmina przystąpiła do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Po wyłożeniu planu do wglądu na przełomie marca i kwietnia 2011 r. powód P. P. (1) wniosł do niego zastrzeżenia, które nie zostały uwzględnione, a sam plan pn (...) został uchwalony w dniu 6 lipca 2011 r. Zgodnie z planem północna część działki powodów objęta jest zakazem lokalizacji obiektów budowlanych. Decyzja (...) pozwalająca na wybudowanie na północnej części nieruchomości domu jednorodzinnego wygasła, wobec sprzeczności jej ustaleń z planem miejscowym. W związku z utratą możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i niekorzystną dla powodów zmianą przeznaczenia północnej części działki w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiada spadkowi wartości rynkowej działki w stosunku do posiadanych w działce udziałów. Powodowie wskazali, że na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie doszło do spadku wartości nieruchomości o około 850.000 zł., jako że przeciętna cena za ar gruntu przeznaczonego pod zabudowę w danej lokalizacji to 60.000 zł., a ar gruntu przeznaczonego pod zieleń towarzyszącą to ok. 10.000 zł. Wnosząc powództwo powodowie oszacowali swą szkodę w oparciu o ekspertyzę rzeczoznawcy majątkowego J. C. z której wynika, że utrata wartości nieruchomości wynikająca z utraty możliwości wykorzystania północnej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynosi 427.000 zł.

Strona pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od każdego z powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Na uzasadnienie wskazała, że kwestionuje pozew co do zasady i co do wysokości. Pozwana przyznała okoliczności faktyczne wskazane w pozwie (poza wysokością dochodzonego odszkodowania). Dodatkowo wskazała, że powodowie nabyli nieruchomość w 2007 roku., kiedy to północna część działki podlegała ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn (...), zgodnie z którym obowiązywał w tej części nieruchomości zakaz zabudowy. Od 2009 r., po stwierdzeniu przez WSA nieważności części planu, działka w części północnej nie podlegała ustaleniom żadnego planu. Orzeczenie wydane przez WSA spowodowało podjęcie plac planistycznych, których efektem było uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego pn „(...) F. S. (...)

Strona pozwana zakwestionowała wykładnię przepisów prawnych dokonaną przez powodów w szczególności, aby użyte w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sformułowanie „zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” odnosiło się do decyzji o warunkach zabudowy. Strona pozwana wskazała na art. 4, art. 63 ust. 3 cyt. ustawy. Podniosła, że decyzja o warunkach zabudowy nie może wywoływać skutków takich samych jak plan miejscowy i nie może być z nim utożsamiana w kontekście roszczeń zgłaszanych na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawodawca w zakresie skutków o których mowa w art. 36 cyt.

ustawy zrównał skutki planu miejscowego oraz decyzję o warunkach zabudowy, ale tylko wówczas gdy w oparciu o nią doszło do wydania pozwolenia na budowę. Pozwana Gmina podniosła też, że pod pojęciem dotychczasowego użytkownika nieruchomości należy rozumieć aktualny - rzeczywisty stan nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie stan projektowany czy planowany w przyszłości.

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy za niesporne pomiędzy stronami przyjął następujące okoliczności :

K. P. i P. P. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/2 części, L. D. w 1/4 i P. D. w 1/4 części są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. nr (...) o pow. 0,3574 ha objętej księgą wieczystą nr (...).

Nieruchomość obejmującą działkę nr (...) powodowie nabyli warunkową umową sprzedaży z dnia 19 lutego 2007 r. Umowa przenosząca własność została zawarta przez strony w dniu 21 maja 2007 r.

W przeszłości, działka nr (...) objęta była miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta K. z 1994 r. zgodnie z którym południowa część działki przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (M4), a północna część działki przeznaczona była pod tereny rolne (RP). Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 1 stycznia 2003 r. plan ogólny utracił moc.

Od dnia 29 września 2005 r. część północna działki nr (...) podlegała ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...). Oznaczona była symbolem(...)– tereny otwarte. Część południowa działki nr (...) nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 18 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) podstawowym przeznaczeniem terenów otwartych (...) były różnorodne formy zieleni niskiej oraz użytkowanie rolnicze gruntów w formie gruntów ornych, łąk i pastwisk, istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, a także zieleń o charakterze parkowym. W terenie tym obowiązywał zakaz zabudowy.

W dniu 17 marca 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. stwierdził nieważność m. in. § 18 miejscowego planu oraz rysunku planu obejmującego tereny oznaczone symbolami(...)W efekcie, działka nr (...) od dnia 28 kwietnia 2009 r. – daty wydania wyroku przez Naczelny Sąd Administracyjny utrzymującego w mocy wyrok WSA z dnia 17 marca 2008 r. - nie podlegała ustaleniom żadnego miejscowego planu.

W dniu 6 lipca 2011 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), który swym zasięgiem objął północną część działki nr (...). Zgodnie z planem północna część działki znajduje się w obszarze zieleni, jest terenem przeznaczonym pod ogrody i zieleń towarzyszącą istniejącym obiektom budowlanym – (...).6 (§ 19 ust. 2 planu (...)). Obowiązuje na terenie zakaz lokalizacji obiektów budowlanych. Plan zagospodarowania przestrzennego (...) wszedł w życie w dniu 12 września 2011 r.

W dniu 6 sierpnia 2008 r., po rozpatrzeniu wniosków z dnia 20 sierpnia 2007 r., powodowie uzyskali decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn „dwa budynki mieszkalne jednorodzinne na działce nr (...) wraz z infrastrukturą techniczną”. Decyzją tą w pkt 2 umorzono postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w zamierzenia inwestycyjnego w północnej części działki nr (...) objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)F. S..

W dniu 2 sierpnia 2010 r., po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 maja 2010 r. została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr (...). W dniu 19 listopada 2012 r., po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 1 października 2012 r. została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr (...) (decyzje dotyczą inwestycji na południowej części działki).

W dniu 11 października 2010 r., po rozpatrzeniu wniosku powodów L. i P. D. z dnia 24 lutego 2010 r. uzyskali oni decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn „budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr (...) wraz z infrastrukturą techniczną” (decyzja dotyczy zamierzenia inwestycyjnego na północnej części działki nr (...)). Decyzją z dnia 14 czerwca 2011 r. przeniesiono prawa z opisanej decyzji również na rzecz pozostałych powodów.

P. P. (1) pismem z dnia 10 maja 2011 r. złożył uwagi do projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego pn (...), które nie zostały uwzględnione.

Powodowie: K. i P. P. (2) pismem z dnia 31 maja 2012 r., L. D. pismem z dnia 24 maja 2012 r., P. D. pismem z dnia 11 czerwca 2012 r. wystąpili o wypłatę odszkodowań w związku z poniesioną szkodą na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Okoliczności wskazane powyżej, jako niezaprzeczone przez żadną ze stron procesu, należało ocenić jako niesporne między stronami, a zarazem wystarczające do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie. Z tego też powodu oddalono wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań stron, z ograniczeniem dowodu do przesłuchania powodów oraz nie przeprowadzono dowodu z opinii biegłego zgłoszonego przez powodów na wypadek zakwestionowania przez stronę pozwaną wysokości dochodzonego odszkodowania.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 – t. j. ze zm.) 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, właściciela albo użytkownika wieczysto nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Powodowie dochodząc od pozwanej Gminy Miejskiej K. odszkodowań w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazali powołany przepis jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń. Powodowie wskazali też, że szkody upatrują w spadku wartości północnej części nieruchomości, której są współwłaścicielami, a w szczególności z utratą możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z wydanej decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn „budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr (...) wraz z infrastrukturą techniczną”. Powodowie odwołali się do ceny za ar nieruchomości budowlanej i niebudowlanej.

W okolicznościach analizowanej sprawy stwierdzić należy, że nie zachodzą przesłanki warunkujące uwzględnienie żądania pozwu.

Przede wszystkim wskazać należy, że zgodnie art. 4 cyt. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest z mocy art. 14 ust. 8 aktem prawa miejscowego, ma charakter prawno kształtujący, i jako taki zawiera ustalenia powszechnie wiążące na obszarze na którym obowiązuje. Wiąże właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych położonych na jego obszarze. Plan miejscowy ustala przede wszystkim przeznaczenie terenu i jako taki przesądza o ograniczeniach prawa własności, które chronione konstytucyjnie (art. 21 Konstytucji) nie jest prawem bezwzględnym.

Przenosząc powyższe na grunt analizowanej sprawy wskazać należy, że północna część działki nr (...) własności powodów i obecnie i w przeszłości objęta była planem zagospodarowania przestrzennego. W szczególności do dnia 1 stycznia 2003 r. (tereny rolne), następnie w okresie od 29 września 2005 r. do 28 kwietnia 2009 r. gdy obowiązywał plan zagospodarowania pn (...) zabraniający zabudowy i od dnia 12 września 2011 r. gdy wszedł w życie plan zagospodarowania przestrzennego pn (...) zabraniający zabudowy.

Powodowie nabyli nieruchomości w 2007 roku gdy obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn (...) zabraniający zabudowy w północnej części nieruchomości, czego wyrazem było m. in. wydanie decyzji w dniu 6 sierpnia 2008 r. umarzającej postępowanie w przedmiocie uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego na północnej części nieruchomości. W tym czasie, jak i wcześniej i później (z przerwą po utracie mocy przez plan zagospodarowania pn (...), a przed wejściem w życie planu zagospodarowania pn (...)) przeznaczenie terenu na którym położona jest północna część nieruchomości powodów wynikało z planu zagospodarowania przestrzennego. Przy czym podkreślić należy, że w każdym z kolejno obowiązujących planów obowiązywał zakaz zabudowy. W każdym z planów przeznaczenie terenu określone było jako: uprawy rolne, obszar zieleni, teren przeznaczonym pod ogrody i zieleni, z zakazem zabudowy.

W tym miejscu warto przywołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 5 kwietnia 2013 r., sygn. akt II SA/GI 1304/12 zgodnie z którym jeśli nieruchomość była w przeszłości objęta planem miejscowym i przewidywał on takie samo jej przeznaczenie jak plan obecnie obowiązujący, to pomimo że pomiędzy planami była przerwa nie należy brać pod uwagę faktycznego wykorzystania nieruchomości w okresie bezplanowym lecz uznać, że w tej części nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Obowiązkiem organu, w przypadku gdy nieruchomość była w przeszłości objęta planem miejscowym, jest dokonanie porównania przeznaczenia terenu przewidzianego w planie poprzednio obowiązującym i przeznaczenia w planie obowiązującym aktualnie. W razie stwierdzenia, iż ustalenia planu dawnego przewidywały wykorzystanie terenu analogicznie jak plan obowiązujący obecnie, wówczas postępowanie w przedmiocie renty planistycznej byłoby bezprzedmiotowe. Nieistotnym dla sprawy jest w takim przypadku faktyczny sposób wykorzystania terenu w okresie „bezplanowym”. W innym wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że dla ustalenia czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu (wyrok SN z 13 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 639/11).

W ocenie sądu, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn (...) nie doszło zmiany lub ograniczenia właścicieli północnej części działki nr (...) w sposobie korzystania z nieruchomości. W szczególności, o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości nie może świadczyć uzyskanie w dniu 11 października 2010 r. decyzji ustalającej warunki zabudowy na północnej części działki, w tym czasie nieobjętej żadnym planem zagospodarowania przestrzennego, jako że sama decyzja o charakterze deklaratorywnym wobec ustaw i aktów wydawanych na ich podstawie nie ma roli kształtującej takiej, jaką ma plan miejscowy. Decyzja nie zmienia sytuacji prawnej nieruchomości. Sam fakt wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uruchamia automatycznie roszczeń z art. 36 cyt. ustawy. Inaczej sytuacja wyglądałaby w razie wydania pozwolenia na budowę tj. w fazie realizacji inwestycji. Pośrednim skutkiem wykonania, a nie wydania decyzji może być bowiem ograniczenie w zakresie korzystania z nieruchomości. Decyzja ustalająca warunki zabudowy, w świetle prawa, ma jedynie charakter promesy, przyrzeczenia, że ustalone w decyzji warunki zabudowy przesądzą o treści kolejnej decyzji – pozwolenia na budowę. Decyzja ta wygasa gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę (nie ma przeszkód aby równocześnie toczyło się kilka postępowań mających na celu uzyskanie tzw. decyzji lokalizacyjnej, z wniosku różnych podmiotów) lub gdy dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są sprzeczne z treścią decyzji.

Wreszcie wskazać należy, że roszczenia o zapłatę odszkodowania z art. 36 cyt. ustawy powstają wówczas gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Właściciel lub użytkownik wieczysty może domagać się odszkodowania za szkodę jaką rzeczywiście poniósł (*damnum emergens*) a nie utracone korzyści – (*lucrum cessans*). Powodowie domagając się naprawienia szkody nie wskazali w ogóle na fakt poniesienia rzeczywistej szkody, bo takiej nie ponieśli. Powodowie wskazali na spodziewaną korzyść którą uzyskali by gdyby doszło do wydania decyzji – pozwolenia na budowę, dzięki której mogli by zbudować nieruchomość, która jako działka budowlana miałaby inną, niewątpliwie wyższą wartość.

Biorąc powyższe pod uwagę powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasadą kosztów celowych. Od powodów na rzecz strony pozwanej zasądzono koszty zastępstwa procesowego w taryfowej wysokości.

Wyrok ten zaskarżyli apelacjami powodowie.

Powodowie w apelacjach wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy czym każdy z powodów zaskarżył punkt I odnośnie dochodzonych w pozwie kwot i w całości punkt II wyroku

Powodowie zarzucili naruszenie prawa materialnego : art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 140 k.c. przez błędne przyjęcie, że przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego Rejon F. S. II północna część działki (...) miała takie samo przeznaczenie jak po wejściu w życie tego planu, a w związku z tym że wejście w życie planu nie spowodowało niemożliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem mimo że wydana decyzja o warunkach zabudowy potwierdzała możliwość zabudowy tej części działki budynkiem jednorodzinny zgodnie z obowiązującymi przepisami i w granicach możliwego wykonywania prawa własności a na skutek wejścia w życie planu powodowie taką możliwość utracili;

naruszenie art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że fakt wystąpienia szkody i jej wysokości należy oceniać na podstawie porównania stanu majątkowego powodów z chwili nabycia nieruchomości i z chwili wejścia w życie planu a nie na podstawie porównania stanu majątkowego powodów z moment bezpośrednio poprzedzającego wejście w życie planu oraz z momentu po jego wejściu w życie a także poprzez błędne przyjęcie że spadek wartości nieruchomości nie stanowi szkody rzeczywistej.

Nadto art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez nie uwzględnienie faktu, że stwierdzenie nieważności poprzednio obowiązującego planu(...)F. S. wywołało skutki ex tunc, zatem sytuację powodów w chwili nabycia nieruchomości w dniu 21 maja 2007 r. / przy założeniu że jest ona w ogóle istotna dla rozstrzygnięcia sprawy/ należy ocenić tak jakby żaden plan miejscowy faktycznie w tym dniu nie obowiązywał.

W uzasadnieniu podkreślali, że decyzja o warunkach zabudowy potwierdza możliwość zagospodarowania terenu w określony sposób, w świetle obowiązujących przepisów prawa. Odwoływali się do treści art. 140 k.c. i woli właściciela co do zagospodarowania terenu do czasu uchwalenia planu zagospodarowania. Podkreślali wsteczny skutek stwierdzenia nieważności planu zagospodarowania przestrzennego. Odnosząc się do szkody wskazywali na obniżenie wartości działki.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji wszystkich powodów. W szczególności podkreślała, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie ma decydującego znaczenia i nie stanowi promesy wydania pozwolenia na budowę odpowiadającego wskazanym warunkom. Podkreśliła nie spełnienie przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odniosła się także do skutku uchylenia uchwały wskazując na świadomość nabywcy z daty nabycia nieruchomości.

Powodowie replikowali.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, apelacja nie kwestionuje ustaleń stanu faktycznego dokonanych na podstawie okoliczności niespornych, a jedynie koncentruje się na zarzutach naruszenia prawa materialnego. Tak więc ocena zasadności apelacji musi zostać dokonana w realiach ustaleń stanu faktycznego dokonanych przez sąd I instancji, a sprowadza się do oceny prawnej znaczenia wydania

decyzji o warunkach zabudowy na mocy art. 61 ust. 1 „upup”, w realiach przesłanek ustawowych z art. 36 ust. 1 pkt 1 „u.p.z.p.”. Sąd przytoczył pogląd prawny wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia z dnia 18 października 2012 r., I ACa 676/12, LEX nr 1237419. Sąd powołał przepisy art. 59 ust. 1, art. 63 ust.3 i art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odwołał się do poglądu zawartego w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12, LEX nr 1365729, w którym Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. 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, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Użyte przez ten przepis pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia planu miejscowego (por. wyroki SN z dnia: 12 października 2007 r., V CSK 230/07 nie publ., 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08 nie publ.). Wobec powyższego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości; ... w kontekście art. 36 ust. 1 u.p.z.p. zasadnicze znaczenie ma fakt, że decyzja taka potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości bez względu na to czy adresatem tej decyzji jest właściciel nieruchomości.”

Zdaniem Sądu zasadnym okazał się zarzut - art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz art. 61 ust. 1 „u.p.z.p.”, w związku z art. 140 k.c., poprzez błędne przyjęcie, że przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego (...) F. S. II północna część działki (...) miała takie samo przeznaczenie, jak po wejściu w życie tego planu, a w związku z tym, że wejście w życie planu nie spowodowało niemożliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, mimo że wydana decyzja o warunkach zabudowy z 11 października 2010 r. potwierdzała możliwość zabudowy tej części działki budynkiem jednorodzinny zgodnie z obowiązującymi przepisami i w granicach możliwego wykonywania prawa własności, a na skutek wejścia w życie planu powodowie taką możliwość utracili.

Zasadnym okazały się też pozostałe zarzuty apelacji naruszenia art. 361 § 1 k.c. oraz art. art. 28 ust. 1 „u.p.z.p.”.

Reasumując, żądanie powodów co od zasady jest słuszne, pod warunkiem wykazania przez powodów ewentualnego obiektywnego spadku wartości przedmiotowej części działki (...), który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia planu miejscowego (...) F. S. II, w porównaniu ze sposobem określonym w decyzji o warunkach zabudowy z 11 października 2010 r.

Wobec faktu, że Sąd I instancji, wobec przyjętego poglądu prawnego, praktycznie nie rozpoznał istoty sprawy, a wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, albowiem Sąd I instancji faktycznie postępowania tego nie przeprowadził, należało orzec jak sentencji na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła zażaleniem strona pozwana na podstawie art. 394¹ § 1 k.p.c. wnosząc o jego uchylenie i zarzucając, że Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe, a błędny jest zarzut nie rozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy. W uzasadnieniu podniósł zróżnicowane zarzuty, w tym dotyczące rozumienia art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 11 września 2014 r. (III CZ 35/14) uchylił zaskarżony wyrok pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Sąd Najwyższy wskazując, że nie bada istoty sprawy i nie wypowiada się merytorycznie wskazał, że ewentualne braki w postępowaniu dowodowym i uchybienia prawu materialnemu powinny być załatwione bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym. W sprawie nie zachodzi nie rozpoznanie istoty sprawy, a oceny tej nie zmienia uznanie jej za błędną.

Stwierdzenia Sądu prowadzą do wniosku, że postępowanie zostało przeprowadzone, a postępowanie dowodowe ograniczone byłoby do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, co może być uzupełnione przez Sąd II instancji.

Sąd Apelacyjny po uchyleniu wyroku rozpoznając apelację pominął dowód z opinii biegłego, w związku z czym powodowie podnieśli, że sąd jest związany poglądami wyrażonymi poprzednio przez Sąd Apelacyjny przy rozpoznawaniu apelacji i w uzasadnieniu wyroku następnie uchylonego przez Sąd Najwyższy.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę poglądu tego nie podziela i wskazuje na to, że przepisy art. 386 § 6 k.p.c. i art. 394⁽⁽¹⁾⁾ § 1⁽⁽¹⁾⁾ k.p.c. są przepisami szczególnymi. Na podstawie art. 394⁽⁽¹⁾⁾ § 1⁽⁽¹⁾⁾ k.p.c. zakres rozpoznania sprawy przez Sąd Najwyższy ogranicza się do zbadania przesłanek formalnych zaskarżonego zażaleniem orzeczenia. W konsekwencji przesłanką uchylenia wyroku sądu II instancji jest zakwestionowanie przyjętych przesłanek orzeczenia sądu II instancji. Powoduje to eliminację – w razie uwzględnienia zażalenia - wyrażonych poglądów, których przyjęcie oparte było na pewnych założeniach dotyczących stanu sprawy. Przesłanką tą było nie rozpoznanie istoty sprawy. Nie rozpoznanie istoty sprawy wymaga zajęcia przez Sąd I instancji własnego stanowiska prawnego po zebraniu dowodów, w związku z tym nie może być on związany poglądem Sądu II instancji. Druga z przesłanek to potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, co także powoduje poczynienie przez sąd własnych ustaleń faktycznych. W związku z tym w razie zachodzenia przesłanek do uchylenia wyroku przez Sąd Najwyższy możliwość utrzymania jako wiążących wskazówek poprzednio sformułowanych przez sąd II instancji nie jest możliwa. Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawie rozpoznano istotę sporu, a nadto nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Okoliczność ta powoduje, że skoro odpadły obie podstawy do których odwoływał się Sąd II instancji, to tym samym Sąd Najwyższy podważył całość rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny odwołuje się także do poglądu wyrażonego w odniesieniu do co prawda uzasadnienia orzeczenia Sądu Najwyższego jednak aktualnego i w stosunku do Sądu II instancji „Oznacza to, że skoro Sąd Najwyższy jako organ judykacyjny dokonuje w ramach zażalenia złożonego na podstawie art. 394⁽⁽¹⁾⁾ § 1⁽⁽¹⁾⁾ k.p.c. sprawdzenia prawidłowości stanowiska sądu drugiej instancji w bardzo wąskim zakresie, przy czym podłożem merytorycznym toczącego się między stronami sporu zajmuje się tylko w aspekcie ewentualnego naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. (regulacja zawarta w art. 386 § 2 k.p.c. z omawianego punktu widzenia jest bezprzedmiotowa), to Sąd ten nie powinien „zawłaszczać” uprawnień Sądu Najwyższego jako sądu kasacyjnego. Jeżeliby jednak Sąd Najwyższy wypowiedział się nadmiernie, trudno byłoby chyba bronić tezy, że sądy pierwszej i drugiej instancji, które będą sprawę rozpoznawać, związane są wykładnią prawa dokonaną w ramach postępowania zażaleniowego (zob. art. 398⁽⁽²⁰⁾⁾ k.p.c.). Także inny skład Sądu Najwyższego rozpoznając następnie skargę kasacyjną nie będzie tą ekstensywną wykładnią związany. (T. Wiśniewski komentarz do k.p.c. art. 394⁽⁽¹⁾⁾ k.p.c. LEX). W dalszej części wyводу Komentator stwierdził „ Ściśle określona przez ustawodawcę rola Sądu Najwyższego jako sądu zażaleniowego kontrolującego prawidłowość realizowania przez sądy apelacyjne swej funkcji procesowej sprawia, że rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego po rozpatrzeniu zażalenia wniesionego na podstawie w art. 394⁽⁽¹⁾⁾ § 1⁽⁽¹⁾⁾ k.p.c. może przedstawiać się dwojako: w wypadku nieuwzględnienia zażalenia dojdzie do jego oddalenia, natomiast w razie uwzględnienia – nastąpi uchylenie zaskarżonego wyroku. Odpowiednie zastosowanie znajdą więc art. 398⁽⁽¹⁴⁾⁾ i 398⁽⁽¹⁵⁾⁾ § 1. W pierwszej sytuacji sprawa zostanie po raz kolejny rozpoznana przez sąd pierwszej instancji, w drugiej zaś – sąd drugiej instancji ponownie rozpozna apelację⁽⁽¹⁰⁹²⁾⁾.” W konsekwencji więc rzeczą Sądu II instancji jest ponowne rozpoznanie apelacji, a więc własna ocena jej zasadności przez Sąd rozpoznający apelację. Z tej przyczyny zdaniem Sądu Apelacyjnego zasadnym jest teza, że sąd II instancji po uchyleniu, przez Sąd Najwyższy w wyniku uwzględnienia zażalenia, wyroku uchylającego sprawę do ponownego rozpoznania, rozpoznaje apelację w zakresie aktualnym procesowo w dacie jej rozpoznawania. Odnośnie orzeczenia Sądu Najwyższego por. T. Zembrzusi w System prawa procesowego cywilnego T. III 1 Środki zaskarżenia - art. 394⁽⁽¹⁾⁾ § 1 k.p.c. (s. 552 i n.) pkt 8 ,9, 11 i 12 - przesłanki i skutki uchylenia orzeczenia sądu II instancji przez Sąd Najwyższy. Zwrócenia uwagi wymaga także treść art. 386 § 6 k.p.c., który stanowi wyjątkową regulację skierowaną jednak do sądu rozpoznającego sprawę ponownie, dopiero następczo po orzeczeniu sądu II instancji, powinien on być wykładany ściśle i tylko odnosić się do wskazanej w nim sytuacji. W rozpoznawanej sprawie nie doszło do uchylenia wyroku sądu I instancji wobec treści orzeczenia Sądu Najwyższego i już także z tej przyczyny nie ma w sprawie zastosowania art. 386 § 6 k.p.c.

Zażalenie z art. 394^{((1))} § 1^{((1))} k.p.c. zawiera odmienną regulację i cel, jakim jest formalna kontrola przesłanek uchylenia orzeczenia, a ich odpadnięcie powoduje ponowne „pierwotne” rozpoznanie apelacji. Warto przypomnieć także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 OSNC 2008/6/55, stwierdzającą, że „Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania”. Treść tej uchwały ma znaczenie w kontekście rozpoznawanej sprawy. Strony nie podniosły zarzutów naruszenia prawa procesowego przez Sąd Okręgowy. Podzielenie poglądu apelujących prowadziłoby do braku możliwości uwzględnienia nie dostrzeżonych przepisów prawa materialnego, a korekty orzeczenia wyłącznie poprzez skargę kasacyjną. Por. także np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r. III CZ 7/14 LEX nr 1489260; z dnia 28 lutego 2014 r. IV CZ 129/13 LEX 1453364.

Podsumowując, zdaniem Sądu Apelacyjnego postanowienie Sądu Najwyższego uchylające wyrok uchylający orzeczenie sądu I instancji do ponownego rozpoznania skutkuje rozpoznaniem przez sąd II instancji wniesionej apelacji w jej granicach, przy zbadaniu podniesionych w apelacji zarzutów i uwzględnieniu przepisów prawa materialnego, także nie wskazanych przez apelującego, bez odniesienia do treści uchylonego orzeczenia.

Rozpoznając apelacje powodów, Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny odnosząc się do dokumentów będących podstawą ustaleń faktycznych zwraca uwagę, że przedmiot sporu – nieruchomości powodów, niezależnie od planu zagospodarowania przestrzennego, przez cały okres który powoływany jest w sprawie przez powodów pozostawał w granicach B. (Rozporządzenie Nr (...)Wojewody (...) z dnia 17 października 2006 r., Dz. Urz. Woj., (...) Nr 654, poz. 3997), wskazanego w załączniku do decyzji Nr (...) z dnia 11 października 2010 r./ k. 39, 40 akt / , o ustaleniu warunków zabudowy. Rozporządzenie wskazywało na ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy. Było ono poprzedzone rozporządzeniem Nr(...)Wojewody (...) z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie B.. Zastosowanie w sprawie ma także ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – art. 16 i n. (Dz.U.2013.627 j. t.).

Apelujący nie podnieśli zarzutów dotyczących prawa procesowego, a powyższe zwrócenie uwagi dotyczy treści dokumentów złożonych przez powodów.

Odnosząc się do zarzutów apelacji naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 1 a także art. 61 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i art. 140 k. c. Sąd Apelacyjny niezależnie od argumentów wskazanych przez Sąd I instancji wskazuje na obowiązywanie w/w rozporządzenia Wojewody (...). Zwraca uwagę, że w dacie nabycia nieruchomości była ona objęta planem zagospodarowania, a nadto nadal oznaczona jest jako nieruchomość rolna na mapie ewidencyjnej. Ponadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r. IV CSK 608/12 stwierdził, że „w związku z tym, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. przyznaje odszkodowanie za szkodę spowodowaną wejściem w życie aktu prawnego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem, szkoda podlegająca naprawieniu na podstawie tego przepisu nie powstaje, gdy kolejny akt prawa miejscowego utrzymuje dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. (LEX nr 1347892). Sąd Apelacyjny zauważa, że ustawa o ochronie środowiska posługuje się tym samym terminem co ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , a mianowicie w art. 129 ustawodawca stanowi, że „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W dalszej części przepisu w ustępie 2 „ w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.” Pogląd ten jest aktualny w sprawie, gdyż takie same terminy prawne powinny być rozumiane tak samo, tym bardziej gdy dotyczą tej samej sfery rozstrzygnięć.

Znaczenie położenia na terenie parku wynika także z wyroku z dnia 8 lipca 2011 r. II OSK 665/11 NSA (LEX nr 950523) kontynuując wcześniejsze wypowiedzi stwierdzono „

1. Prawidłowe jest stanowisko o ciągłości funkcjonowania parków krajobrazowych w rozumieniu dyspozycji art. 153 u.o.p. w związku z art. 6 ust. 1 pkt 3 u.o.p. Oznacza to, że utworzone lub wprowadzone przed dniem wejścia w życie u.o.p. z 2004 r. parki krajobrazowe stają się także formą ochrony przyrody w rozumieniu tejże ustawy. Stąd brak jest podstaw do przyjęcia stanowiska, że park krajobrazowy powinien być ponownie utworzony zgodnie z art. 16 u.o.p., ponieważ pierwszy raz ustawodawca *expressis verbis* zaliczył je dopiero w u.o.p. z 2004 r. do form ochrony przyrody (art. 6 ust. 1 pkt 3 u.o.p.).

2. Upoważnienie do wydania rozporządzenia jako aktu prawa miejscowego obejmuje również upoważnienie do jego nowelizacji. Ponadto nie do przyjęcia jest pogląd, że każdorazowa zmiana zakazów obowiązujących na terenie parku krajobrazowego wymagałaby zawsze wydania nowego rozporządzenia tak jak w przypadku utworzenia, zmiany granic lub zniesienia parku krajobrazowego.

3. Powtórzenie ustawowych zakazów w rozporządzeniu wojewody nie jest naruszeniem zasady proporcjonalności, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowego funkcjonowania danej formy ochrony przyrody.

4. Społeczne cele ochrony określone w rozporządzeniu, takie jak racjonalna gospodarka przestrzenna, hamowanie presji urbanistycznej, wprowadzanie i rozwijanie funkcji zgodnych z uwarunkowaniami środowiska, a szczególnie turystyki, wypoczynku i edukacji, nie są sprzeczne ze szczególnymi celami ochrony określonymi w art. 16 ust. 3 u.o.p., a także w związku z art. 3 pkt 1 u.o.p.

5. Z dyspozycji art. 4 ust. 6 Europejskiej Karty Samorządu Lokalnego wynika upoważnienie do konsultacji - czego nie należy utożsamiać w prawie polskim z obowiązkiem uzgadniania - wszelkich spraw dotyczących społeczności lokalnej”.

Podsumowując powyższe, położenie na terenie parku krajobrazowego stanowi istotny element dla oceny, żądań powodów, dotyczy to także tego, że część nieruchomości do 2003 r. i w czasie dokonywania zakupu oraz obecnie pozostaje w planie jako obszar nie podlegający zabudowie. Okoliczność braku ciągłości ważności planów nie zmienia sytuacji.

Powodowie wskazują na związek art. 36 ust. 1 z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym przywołując treść tego ostatniego z przepisów podkreślenia wymaga, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w tym przepisie, w szczególności dotyczy to ust. 1 pkt 4 „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”. Przy zakupie nieruchomości powodowie zawarli umowę warunkową w związku z potrzebą zwrócenia się do Agencji Nieruchomości Rolnych odnośnie nie skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej. W późniejszym okresie czasu przy ubieganiu się o decyzję o (...) powodowie korzystali odnośnie części działki z powyższej regulacji związanej z istnieniem planu który utracił moc w 2003 r. Ponadto przepis art. 62 w/w ustawy reguluje możliwość nie wydania decyzji o (...), a sytuacja ta dotyczyłaby okresu objętego planem co do którego stwierdzono jego nieważność. Przy analizie znaczenia decyzji o (...) Sąd zauważa, że możliwe jest zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie więcej niż jednej decyzji (...) odnośnie jednej nieruchomości a nadto dla uzyskania takiej decyzji nie trzeba dysponować prawem do terenu którego decyzja dotyczy. Okoliczność ta jest istotna z punktu wywodów powodów, ponieważ podzielenie poglądu powodów mogłoby prowadzić do sytuacji zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wbrew woli i interesowi właściciela. Stanowi to dodatkowy argument przeciwka stanowisku prezentowanemu przez powodów. Dalej przepisy prawa budowlanego w szczególności art. 4 stanowi, że ”każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami”. Przepisami wskazanymi w tym przepisie są między innymi ustawa o ochronie

przyrody (np. art. 73 ust.1 i ust.2 pkt1) i ustawa prawo ochrony środowiska i przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę badana jest zgodność z nimi. Innymi słowy decyzja (...) nie przesądza o uzyskaniu pozwolenia na budowę por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2014 r. II OSK 665/13 „Uzyskanie przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy nie zwalnia go z obowiązku uzyskania pozwolenia organu ochrony zabytków. Konserwator nie musi jednak go wydać.” LEX nr 1506577. Na stanowisko, że decyzja (...) nie zmienia przeznaczenia terenu wskazuje też wyrok NSA z dnia 5 marca 2014 r. **II OSK 2409/12** (LEX nr 1522460) „wydanie kolejnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe do czasu, gdy nie zostanie wydana decyzja pozwolenie na budowę.” Również wyroki NSA z dni 10 grudnia 2008 r. i 30 marca 2007 r. o sygn. II OSK 1566/07 i II OSK 566/ 06 o treści „Podmiot, któremu wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania danego terenu ma prawo ponownie ubiegać się o wydanie tego rodzaju decyzji w odniesieniu do tego samego terenu, pod warunkiem, że wniosek dotyczyć będzie innej inwestycji. Nie ma też przeszkód, aby wnioskodawca z tego rodzaju wnioskami wystąpił równocześnie i żeby dotyczyły one tego samego terenu, z tym że nie tych samych inwestycji”, i „Decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji planowanej na danej nieruchomości można wydać na rzecz nieograniczonej liczby podmiotów - potencjalnych inwestorów, niekoniecznie legitymujących się na tym etapie procesu inwestycyjnego tytułem prawnym do danej nieruchomości. To, czy takie prawo inwestorowi przysługuje, bada dopiero organ budowlany w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę” – (LEX nr 529537 i LEX nr 322327). Podsumowując, decyzja o (...) nie stanowi o zmianie dotychczasowego przeznaczenia terenu, skutek ten wywołuje dopiero decyzja o pozwoleniu na budowę, za czym przemawia także interes właściciela nieruchomości skoro decyzję (...) może uzyskać każda osoba, przy czym treść tej decyzji może być sprzeczna z wolą i zamiarami właściciela nieruchomości.

Powodowie odwołują się także do części przepisu dotyczącego zwrotu korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę , wskazując obok art. 36 ust 1 u.p.z.p. w związku z art. 61 ust. 1 tej ustawy również art. 140 k.c. W związku z odwołanie do art. 140 k.c. Sąd Apelacyjny wskazuje na orzeczenia Sądu Najwyższego, które odmiennie w ocenia Sąd II instancji rozumieją treść art. 140 k.c. Sąd Apelacyjny podkreśla, że społeczno gospodarcze przeznaczenie nieruchomości nie ulegało na przestrzeni czasu żadnym zmianom, przez cały czas Gmina traktowała ten teren jako „zielony”, regulując ochronę tego terenu właśnie jako terenu zielonego służącego mieszkańcom, choć nie przez bezpośrednie korzystanie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lipca 2012 r. I CSK 676/11 LEX 1228770 wskazał, że „norma prawna z art. 140 k.c. wskazuje na zakres pozytywny prawa podmiotowego własności (ius utendi, ius fruendi, ius disponendi), jako najszerszego prawa podmiotowego bezwzględnego, ale zawiera granice własności wskazujące na zakres zachowań właściciela, których prawo własności nie obejmuje, co nie znaczy, że musi zakazywać. Jeśli określone zachowania właściciela są sprzeczne z ustawą, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i z zasadami współżycia społecznego, to zachowania te nie mieszczą się w treści prawa własności”. Ponadto „art. 140 k.c. nie stanowi podstawy do formułowania roszczeń odszkodowawczych” - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r. II CSK 602/09. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 1993 r. P6/92 ((...)) szeroko wypowiedział się odnośnie treści prawa własności stwierdzając, że „prawo własności traktowane jest w naszym systemie prawnym jako prawo podmiotowe o najszerszej treści i w porównaniu z innymi prawami - jako prawo najsilniejsze w stosunku do rzeczy. Zarazem jednak nie jest prawem absolutnym (ius infinitum), a więc prawem niczym w swojej treści nie ograniczonym. Przeciwnie - do istoty tego prawa należą - z jednej strony swoboda korzystania z rzeczy własnej (pobierania z niej pożytków i rozporządzania rzeczą własną - art. 140 k.c.), z drugiej zaś strony pewne ograniczenia tej swobody, stanowiące swoistą granicę istoty prawa własności, a w konsekwencji - także granicę ochrony tego prawa.

Pojmowanie bowiem prawa własności jako prawa absolutnego do rzeczy prowadziło w wielu wypadkach do naruszenia interesów innych podmiotów. Mogłoby obrócić się także przeciwko samym właścicielom rzeczy. Stąd też sprawa pewnych ograniczeń w korzystaniu z rzeczy własnej zyskała aprobatę w nauce prawa oraz znalazła odzwierciedlenie w przepisach prawa, w tym w przepisach ustawy zasadniczej”.

Odnośnie zakresu prawa własności i możliwej ingerencji w to prawo wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny również między innymi w wyrokach z dnia 25 maja 1999 r. SK 9/98 (OTK-A 1999/4/78) oraz z dnia 12 stycznia 1999 r. P

2/98. W ocenie Sądu Apelacyjnego stan faktyczny sprawy uzasadnia odwołanie się do wskazanych poglądów przy ocenie braku naruszenia art. 140 k.c. Podsumowując, art. 140 k.c. stanowi o zakresie prawa własności, które nie jest jednak prawem bezwzględnym i podlega ograniczeniom także z przyczyn wynikających z zasad współżycia społecznego – ochrony wspólnych wartości przyrodniczych. Potwierdzeniem powyższego jest np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2012 r. II SA/Kr 484/12 ; „Do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe stanie się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość rozporządzania rzeczą albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania nią. Pozbawienie właściciela części - nawet znacznej - atrybutów korzystania lub rozporządzania rzeczą - nie musi oznaczać ingerencji w istotę jego prawa własności”. LEX nr 1166216. Pogląd tej treści można uznać za utrwalony w orzecznictwie wszystkich sądów.

Odnosząc się do art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Sąd Apelacyjny zwraca uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08 „Tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia. (Biul.SN 2009/5/10-11); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r. II CSK 639/11 „1. Nie można wykluczyć, że nieuchwalenie przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wywołuje także taki skutek, że w sytuacji korzystania przez właściciela z nieruchomości w sposób odbiegający od przeznaczenia określonego w nieobowiązującym już planie miejscowym, podstawą odniesienia korzystania do przeznaczenia jej w nowym lub zmienionym planie, może być nawet to faktyczne korzystanie, jeśli nie narusza prawa.

2. Dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu”. (LEX nr 1229962) – w sprawie trwa kontynuacja przeznaczenia nieruchomości w kolejnych planach. Sąd Najwyższy wskazał także na możliwość żądania wykupu działki – wyrok z dnia 7 sierpnia 2014 r. II CSK 775/13 nie publ.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny wyraża pogląd, że przerwa w obowiązywaniu planów zagospodarowania przestrzennego spowodowana stwierdzeniem nieważności uchwalenia kolejnego z planów dla danego terenu, w szczególności z przyczyn formalnych, gdy wcześniej i przy ponownym uchwaleniu planu przeznaczenie nieruchomości w planie nie uległo zmianie nie powoduje możliwości przyjęcia, że wydana w czasie nieobowiązywania planu decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości. Ponowne uchwalenie planu tym samym nie stanowi przesłanki z art. 36 ust. 1” korzystanie z nieruchomości zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone”. W sprawie dodatkowym elementem jest objęcie regulacją dotyczącą parku krajobrazowego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nadto nie można odrywać się od chronologii wydarzeń i charakteru nieruchomości w dacie jej zakupu. Powodowie nie mieli żadnych przesłanek do przyjęcia, że dojdzie do przerwy w obowiązywaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Kolejnym zarzutem apelacji był zarzut naruszenia art. 361§ 1 k.c. odnoszący się do momentu wystąpienia szkody. Podkreśla Sąd II instancji, że nie wystąpiły przesłanki z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stąd niezasadność zarzutów dotyczących art. 28 tej ustawy i art. 361 k.c. Ponadto Sąd Apelacyjny podziela pogląd o odniesieniu się do daty nabycia nieruchomości. Powodowie nabyli nieruchomość objętą ograniczeniami i uiszcili cenę za taką nieruchomość. Odnosząc się także do zarzutu naruszenia art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i skutku stwierdzenia nieważności wskazuje Sąd Apelacyjny, że konsekwencją takiego sposobu myślenia jest możliwość żądania przez zbywcę nieruchomości, bez względu na jej dalszy los, dopłaty ceny do wysokości nieruchomości na terenie planem w ogóle nie objętym. Pogląd ten pomija także treść złożonych oświadczeń woli, a także uzasadnione przekonanie o rolnym charakterze nieruchomości i zwrócenie

się do Agencji Nieruchomości Rolnych odnośnie nie skorzystania z praw pierwokupu. Nie można pominąć w tym kontekście także treści art. 140 k.c. i społeczno gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. W związku z tym prawne przyjęcie skutku ex tunc jak przedstawiają to apelujący nie może spowodować oczekiwanego skutku. Wreszcie sięgając do odległej analogii powodowie przedstawiają stan tak jakby oczekiwali na konsekwencję w postaci nieważności planu, w związku z tym wskazać można na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1997 r. III CKN 214/97 „Błąd kupującego, którego oczekiwania na zmianę charakteru nabytej działki z rolnej na rekreacyjną nie spełniły się, nie jest błędem dotyczącym treści umowy (art. 84 k.c.)”. (OSNC 1998/3/47, OSP 1998/6/112). Podkreślając odległość stanów faktycznych orzeczenie to przystaje do prezentowanego sposobu argumentacji powodów.

Pogląd dotyczący nie wystąpienia przesłanek z powołanych wyżej przepisów odniesiony może być i nie jest to niekonsekwencja, także do długoletniego właściciela do którego nieruchomości odnosił się już w przeszłości plan zagospodarowania.

Poza zakresem rozważań pozostają nie będące niezbędnymi odniesienia do możliwych sposobów zagospodarowania nieruchomości i ich wpływ na wartość, jak i data zakupu i poziom cen, o czym Sąd wspomina w refleksie treści pism stron.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelacje, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.