

Sygn. akt I ACa 1592/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **C. R.**

przeciwko **Gminie Miejskiej K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 11 lipca 2014 r. sygn. akt I C 2103/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz powoda C. R. kwotę 649 000 zł (sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 425 zł (dwa tysiące czterysta dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów procesu.”

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

SSA Anna Kowacz – Braun SSA Paweł Rygiel SSO del. Izabella Dyka

sygn. akt I ACa 1592/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, którym C. R. domagał się zasądzenia od Gminy Miejskiej K. kwoty 764.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, a to z tytułu odszkodowania wynikającego z wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, na którym położona jest nieruchomość własności powoda.

Podstawą wyrokowania były następujące okoliczności faktyczne.

1/ C. R. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obr. (...) –(...)o pow. 0,1807 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...). Nieruchomość jest zabudowana wybudowanym w maju 2011 r. budynkiem gospodarczym i ogrodzona. Działka znajduje się na W. w granicach (...)Parku Krajobrazowego, na stoku nachylnym w kierunku północnym, na obszarze o spadku powyżej 12%. Poniżej działki, wzdłuż ul. (...) znajduje się pas zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Od 10 czerwca 2009 roku do 4 września 2011 r. nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania. Bezpośrednio przed uchwaleniem tego planu działka powoda nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu.

2/ Rada Miasta K. podjęła w dniu 6 lipca 2005 r. uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „(...)”. Zgodnie z § (...) tej uchwały wyznaczono tereny otwarte - (...) (ust. (...)); ustalono, że podstawowym przeznaczeniem terenów są 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 (ust. (...)). Przyjęto że w terenach (...) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczeń określonych w § (...) ust. (...) (ust. (...)). Dopuszczenia te nie obowiązywały terenu (...) (a działka powoda znajdowała się w obszarze terenów tak oznaczonych), a dotyczyły wyłącznie obszaru (...). Plan ten utracił moc z dniem 10 czerwca 2009 roku.

3/ W dniu 6 lipca 2011 r. Rada Miasta K. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „(...)”, która weszła w życie w dniu 4 września 2011 r. W związku z wprowadzoną nią zmianą na przedmiotowej nieruchomości istnieje całkowity zakaz zabudowy.

4/ Przed wejściem w życie w/w planu, pismem z dnia 15 lipca 2009 r. powód zwrócił się do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta K. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej bez infrastruktury technicznej (na przedmiotowej działce). Decyzją z dnia 28 września 2009 r., nr (...) Prezydent Miasta K. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego powoda, z uwagi na niespełnienie warunku z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczącego uzbrojenia terenu). Powód, mimo wezwania, nie uzupełnił braku wniosku w tym zakresie. Decyzją z dnia 24 lutego 2010 r., (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. uchyliło powyższą decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Pismem z dnia 5 maja 2010 r. Prezydent Miasta K. poinformował powoda, że jego wniosek z dnia 16 lipca 2009 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy pozostawiony zostanie bez rozpoznania, wobec nie usunięcia braków w zakresie zapotrzebowania na wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków, potwierdzone w odpowiednich zakładach odnośnie możliwości ich dostawy. Powód uzyskał warunki przyłączenia dla budynku rekreacji indywidualnej na przedmiotowej działce do sieci (...) S.A. w dniu 19 kwietnia 2010 r., a informację techniczną o możliwości doprowadzenia wody i odprowadzania ścieków dla projektowanego budynku mieszkalnego od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji otrzymał w dniu 24 maja 2010 r.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2010 r. powód zgłosił do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta K. zamiar wykonania robót budowlanych – wolnostojącego parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do

25m⁽²⁾. W dniu 28 maja 2010 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję nr (...), w której wniósł sprzeciw wobec zamiaru wykonania przez powoda ww. budynku.

Decyzją z dnia 27 lipca 2010 r., nr (...) Wojewoda (...) uchylił powyższą decyzję. Decyzją z dnia 12 października 2010 r., nr (...) Prezydent Miasta K. ponownie wniósł sprzeciw wobec zamiaru wykonania przez powoda ww. budynku gospodarczego. Decyzją z dnia 17 grudnia 2010 r., nr (...) Wojewoda (...) uchylił powyższą decyzję i orzekł o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zamiaru wykonania ww. robót budowlanych.

5/ C. R. budynek gospodarczy o pow. 25 m² postawił w maju 2011 roku a w dniu 23 maja 2011 r. została zawarta przez powoda z (...) S.A. umowa o przyłączeniu do sieci Przedsiębiorstwa (...) zasilająca ten budynek.

6/ Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 27 lipca 2011 r., nr (...) ustalono zmianę w operacie ewidencji gruntów polegającą na tym, że w miejsce dotychczasowych użytków (...) (pastwisko trwałe) wprowadzono dla części działki powoda o pow. 0,0360 ha oznaczenie (...) (inne tereny zabudowane), zgodnie ze stanem faktycznym użytkowania na gruncie.

7/ W piśmie z dnia 27 czerwca 2011 r. powód złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną. Pismem z dnia 1 lipca 2011 r. został wezwany do usunięcia braków ww. wniosku, a wobec ich nieuzupełnienia w terminie, wniosek został pozostawiony bez rozpoznania. Kolejny taki wniosek powoda – w związku z zamiarem budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego - pochodzi z daty 28 lipca 2011 r., a został złożony w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta K. w dniu 1 sierpnia 2011 r. Pismem z dnia 16 sierpnia 2011 r. powód został zawiadomiony o wszczęciu w dniu 1 sierpnia 2011 r. (po uzupełnieniu braków) postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce powoda wraz z budową wjazdu i infrastrukturą techniczną.

Decyzją z dnia 22 września 2011 r., nr (...) Prezydent Miasta K. umorzył powyższe postępowanie jako bezprzedmiotowe wobec wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, a w zakresie części terenu inwestycji nie objętego tym planem (uzbrojenie terenu) z uwagi na integralną całość zamierzenia inwestycyjnego (budynek mieszkalny), które zgodnie z planem nie może zostać zrealizowane z uwagi na przeznaczenie tego terenu na zieleni ogrodową.

8/ Pismem z dnia 31 lipca 2012 r. powód zwrócił się do Prezydenta Miasta K. z wnioskiem o zapłatę odszkodowania w wysokości 764.000 zł – w oparciu o art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odpowiedzi - pismem z dnia 4 lutego 2013 r. - uzyskał odmowę wypłaty żadnej kwoty, wobec niespełnienia przesłanek do uzyskania odszkodowania z powołanego wyżej przepisu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za nieuzasadnione. W ocenie Sądu, skoro zgodnie z poprzednio obowiązującym planem zagospodarowania, a przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „(...)” z dnia 6 lipca 2011 r., który wszedł w życie w dniu 4 września 2011 r. (obecnie obowiązującego) na działce powoda nie mogła być realizowana inwestycja o charakterze zabudowy budynkiem mieszkalnym - co wynika jednoznacznie i wprost z ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. - to nie zostały spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Jakkolwiek od czerwca 2010 r. do kwietnia 2011 r. nie obowiązywał na tym terenie żaden plan zagospodarowania przestrzennego, to jednak z tak krótkiego okresu czasu nie można wyciągać tak daleko idącego wniosku, że w tym czasie powód mógł zbudować przedmiotową działkę budynkiem mieszkalnym. Sąd podkreślił także, że istnieje zasada ciągłości planowania przestrzennego w obrębie miasta (zwłaszcza dla obszaru, który jest położony w granicach (...) Parku Krajobrazowego) i skoro poprzedni plan przewidywał oraz aktualny plan nadal przewiduje zakaz zabudowy na tym terenie, to z faktu uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego powód nie może wywodzić roszczenia odszkodowawczego. Wreszcie, Sąd I

instancji nie podzielił stanowiska powoda, że wobec braku wyraźnego zakazu w przepisach prawa w okresie braku obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego, tj. przed wejściem w życie obecnie obowiązującego planu, mógł on uzyskać pozytywną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Sąd Okręgowy wskazał także, że wysokość kwoty dochodzonej pozwem nie została w żaden sposób przez powoda udowodniona. Jakkolwiek powód wnosił o dopuszczenie dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego dla przedmiotowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, to jednak operat taki stanowi opinię prywatną, która - wobec stanowiska strony pozwanej - nie może stanowić dowodu w sprawie.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie przepisów postępowania a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „(...)” z dnia 6 lipca 2005 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „(...)” z dnia 6 lipca 2011 r., który wszedł w życie w dniu 4 września 2011 r. przewidywały całkowity zakaz zabudowy nieruchomości stanowiącej własność powoda w sytuacji, gdy w okresie od 10 czerwca 2009 r. do 4 września 2011 r. nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania oraz, że istniała ciągłość planowania dla nieruchomości i powód nie mógł zagospodarować jej przez wzniesienie budynku mieszkalnego, jak też, że przez to nie powstały roszczenia odszkodowawcze powoda, a nadto sformułowanie nieuzasadnionego wniosku, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż nie zostałyby wydana pozytywna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

- naruszenie art. 229 k.p.c. przez brak uznania za przyznaną okoliczność, że korzystanie z nieruchomości przez powoda ma charakter budowlany, chociaż to przyznanie nie budziło wątpliwości;

- naruszenie art. 232 k.p.c. przez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego na temat oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynikała taka potrzeba.

- naruszenie art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych w postaci dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę A. M., oświadczenia autora operatu mimo, że miało to istotne znaczenia dla sprawy.

- naruszenie prawa materialnego a to art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten należy interpretować w taki sposób, iż spełnienie jego przesłanek należy oceniać w oparciu o możliwość finansową zrealizowania inwestycji, co doprowadziło do przyjęcia, że powodowi nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie.

W konsekwencji podniesionych zarzutów apelujący powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Wniósł także o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego rzeczoznawcy A. M., dowodu z jej oświadczenia, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego – a to celem weryfikacji opinii rzeczoznawcy, względnie dokonanie jej przez organizacje zawodową rzeczoznawców.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda, Sąd Najwyższy, wyrokiem z dnia 7 lipca 2016 r., uchylił wyżej opisany wyrok Sądu odwoławczego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy, kwestionując stanowisko Sądu Apelacyjnego wskazał, że w ustalonym stanie faktycznym ziściła się jedna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej za tzw. szkodę planistyczną, którą stanowi ukształtowanie

w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nowej sytuacji faktycznej lub prawnej właściciela nieruchomości. W szczególności nie budzi wątpliwości, że wskutek wygaśnięcia miejscowego planu z 2005 r., przez ponad 2 lata, trwała tzw. luka planistyczna i w tym okresie prawo własności powoda nie podlegało ograniczeniom w zakresie budowlanego wykorzystania działki, co powód starał się wykorzystać ubiegając się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy tego terenu.

Nawiązując do wykształconej w orzecznictwie koncepcji tzw. ciągłości planistycznej, na którą powołały się sądy I i II instancji, Sąd Najwyższy wskazał, że obowiązek zachowania tej ciągłości spoczywa na podmiocie dysponującym kompetencjami w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ewentualne powstanie luki planistycznej obciąża ten podmiot, a nie właścicieli nieruchomości. Tym samym negatywne konsekwencje uchybień gminy w zakresie planowania przestrzennego, w tym polegające na dopuszczeniu do powstania luki planistycznej, nie powinny dotyczyć właścicieli nieruchomości. Skoro zatem skutkiem wygaśnięcia w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, na którym położona jest działka powoda, stało się umożliwienie mu legalnego wzniesienia na tej działce budynku gospodarczego i stosowne przekwalifikowanie zabudowanej części nieruchomości, jak też brak było innych ograniczeń wykorzystania działki niż przewidziane wcześniej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to należy dojść do wniosku, że w okresie luki planistycznej prawo własności powoda nie podlegało ograniczeniom w zakresie budowlanego wykorzystania działki. Nadto, skoro uchybienia gminy w zakresie wykonywania obowiązków planistycznych nie mogą powodować negatywnych konsekwencji dla powoda, to okres luki planistycznej, w którym nie obowiązywały wcześniejsze ograniczenia jego prawa własności, musi być uwzględniony przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą podstawy do ubiegania się przez powoda o odszkodowanie za szkodę planistyczną. Stąd przesłankę odpowiedzialności pozwanego przewidzianą w art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaką stanowi wystąpienie różnicy stanu faktycznego (korzystanie) lub prawnego (przeznaczenie) nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, odnieść należy do potencjalnych możliwości wykorzystania działki istniejących w okresie luki planistycznej, których pozbawiło powoda wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Za uzasadniony uznał Sąd Najwyższy także zarzut przeciwko stanowisku Sądu II instancji, który odmówił przeprowadzenia dowodu z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały dotychczas prezentowane stanowiska.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 398²⁰ k.p.c., Sąd, któremu sprawa została przekazana na skutek uwzględnienia skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Pojęcie „wykładni prawa” winno być przy tym rozumiane wąsko, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa (tak SN w wyroku z dnia 23 października 2002 r., II CKN 860/00, lex nr 75274). Sąd może odstąpić od zawartej w orzeczeniu Sądu Najwyższego wykładni jedynie wówczas, gdy stan faktyczny sprawy w wyniku ponownego jej rozpoznania uległ tak zasadniczej zmianie, że do nowo ustalonego stanu faktycznego należy zastosować przepisy prawa odmienne od wyjaśnionych przez Sąd Najwyższy (tak SN w wyroku z 9 lipca 1998 r., I PKN 226/98, OSNP z 1999 r., nr 15, poz.486). Nadto przyjąć należy, że w związku z zajęciem przez Sąd Najwyższy określonego stanowiska prawnego, może zachodzić potrzeba i dopuszczalne jest powołanie nowych dowodów i faktów, w szczególności w sytuacji, gdy brak powołania i dowodzenia oznaczonych okoliczności faktycznych wynikał z odmiennej koncepcji, przyjętej w uchylonym orzeczeniu (por. uchwała SN z 19 kwietnia 2007 r., III CZP 162/06, OSNC z 2008 r., nr.5, poz.47).

W związku z powyższym wskazać należy, że wobec wyrażonego w niniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy poglądu prawnego, w toku ponownego rozpoznania sprawy, nie doszło do zmian podstawy faktycznej wyrokowania.

W uzasadnieniu wydanego przez siebie wyroku, Sąd Najwyższy poczynił rozważania dotyczące granic uprawnienia właściciela do korzystania z nieruchomości po utracie mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

jak też przesądził, że podstawą oceny zastosowania przesłanek określonych art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 199) jest porównanie stanu z okresu obowiązywania tzw. luki planistycznej (w okresie od utraty mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uchwalenia nowego planu) do stanu powstałego na skutek wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ma natomiast znaczenia fakt, iż poprzedni plan rodził analogiczne ograniczenia korzystania z nieruchomości jak plan nowy, skoro – w ramach tzw. koncepcji ciągłości planistycznej - powstanie luki planistycznej obciąża stronę pozwaną (gminę), a nie powoda (właściciela nieruchomości). Sąd Najwyższy podkreślił także, że z dokonanych dotychczas w sprawie ustaleń faktycznych nie wynika, by w okresie luki planistycznej nieruchomość powoda dotknięta była innymi ograniczeniami wykorzystania działki niż przewidziane wcześniej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak choćby wynikających z innych przepisów, np. ustawy z dnia 6 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Wyrażony przez Sąd Najwyższy pogląd nie spowodował podniesienia przez strony nowych twierdzeń i zgłoszenia nowych dowodów (poza tymi, które związane były z ustaleniem wysokości szkody). W szczególności żadna ze stron nie zaoferowała twierdzeń i dowodów mających wpływ na ustalenia w zakresie okoliczności związanych ze sposobem korzystania przez powoda ze spornej nieruchomości oraz jej przeznaczeniem, jak też istnieniem ograniczeń wykorzystania działki w okresie luki planistycznej.

W konsekwencji ustalenia w tym zakresie, dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. W istocie ustalenia te zawierają okoliczności niesporne, wynikające z przedłożonych do akt sprawy dokumentów. Podkreślenia przy tym wymaga, że podniesione w apelacji przez powoda zarzuty, sformułowane z odwołaniem się do przepisu art. 233 § 1 k.p.c., w istocie nie kwestionują ustalonych faktów, a wynikających z ustaleń ocen prawnych.

Ten zakres ustaleń pozwala do dokonanie oceny zasady odpowiedzialności strony pozwanej wobec powoda.

Zgodnie z art. 36 ust.1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności odszkodowawczej i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu "zgodne z prawem", użytkowanie nieruchomości, to - jak wskazał Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie – w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta „powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględnić potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń”.

W świetle ustalonego stanu faktycznego nie budzi wątpliwości ocena, że powód zamierzał na spornej nieruchomości zrealizować inwestycję budowlaną. W okresie luki planistycznej, przed wejściem w życie aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wniósł na części nieruchomości budynek gospodarczy, jak też rozpoczął prace inwestycyjne poprzez zainicjowanie niezbędnych uzgodnień i wystąpienie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Takie akty władztwa pozwalają na ocenę, że przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana na cele budowlane, skoro powód rozpoczął proces inwestycyjny, poprzedzający rozpoczęcie robót budowlanych (art. 28 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Takie działania powoda były zgodne z prawem, bowiem w okresie od czerwca 2009 do września 2011 r. prawo własności powoda nie podlegało ograniczeniom w zakresie budowlanego wykorzystania działki. Tym samym stwierdzić należy, że tak sposób korzystania z nieruchomości przez powoda był zgodny z prawem, jak też w tym okresie był zgodny z przeznaczeniem nieruchomości, skoro istniała potencjalna możliwość wykorzystania nieruchomości na cele budowlane. Skutkiem zatem uchwalenia i

wejścia w życie w 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zarówno zmiana faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości jak i uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem.

W tym stanie rzeczy roszczenie powoda o zasądzenie odszkodowania jest uzasadnione. C. R. dochodzi szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości. Wbrew zarzutom strony pozwanej, ta postać szkody mieści się w dyspozycji art. 36 ust.1 u.p.z.p., skoro przepis ten odwołuje się do szkody rzeczywistej, jak też przeznaczenie nieruchomości tj. potencjalne możliwości jej zagospodarowania, mają wpływ na wartość nieruchomości. Ta szkoda także występuje, o ile zważyć, że spełniona została przesłanka związana z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem.

W tym stanie rzeczy, niezależnie od wywodów Sądu Najwyższego dotyczących możliwości skorzystania z dowodu z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego przedłożonego przez powoda, dla weryfikacji wysokości szkody, Sąd Apelacyjny dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego. Na tej podstawie Sąd Apelacyjny ustalił, że wartość spornej nieruchomości, według stanu i jej przeznaczenia, w okresie tzw. luki planistycznej wynosiła 1.041.000 zł, a w związku z wejściem w życie we wrześniu 2011 r. nowego planu zagospodarowania przestrzennego – wartość nieruchomości spadła do kwoty 392.000 zł. Tym samym szkoda powoda polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości wyniosła 649.000 zł

Przedmiotowego ustalenia Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego sądowego R. Z.. Opinia ta je spójna i w sposób logiczny przedstawia wnioski. Podkreślenia także wymaga, że ostatecznie konkluzje biegłego nie były przez żadną ze stron kwestionowane, w tym przede wszystkim w zakresie wyceny nieruchomości. O ile opinia ta budziła kontrowersje, to dotyczyło to kwestii pozostających poza zakresem udzielonego biegłemu zlecenia, bo odnoszącym się do kwestii prawnych związanych z przeznaczeniem nieruchomości i tym, czy nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej. Okoliczność ta była podnoszona z uwagi na wątpliwości strony pozwanej, czy z uwagi na wykazanie dostępu do drogi publicznej powód uzyskałby decyzję o warunkach zabudowy. Zważyć zatem należy, że – jak wskazał biegły – istniały podstawy do przyjęcia założenia, że działka powoda posiada dostęp do drogi nieurządzonej, prowadzącej do drogi publicznej. Nadto w sprawie nie wykazano, by w okresie luki planistycznej istniały jakiegokolwiek ograniczenia w budowlanym przeznaczeniu nieruchomości. Z tych względów zarzuty strony pozwanej w tym zakresie nie okazały się trafne.

Biorąc powyższe pod uwagę roszczenie powoda okazało się w części uzasadnione tj. do kwoty 649.000 zł., co musiało skutkować zmianą zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w tej części, a w pozostałym zakresie – oddaleniem powództwa.

Od zasądzonej kwoty zasadne było zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 2 kwietnia 2013 r. (a od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetek za opóźnienie). Powód domagał się bowiem odsetek od dnia wytoczenia powództwa. Uwzględniając, że wierzytelność powoda stała się wymagalna przed wniesieniem pozwu (powód wezwał stronę pozwaną o zapłatę odszkodowania pismem z dnia 31 lipca 2012 r.), należało zasądzić świadczenie odsetkowe od dnia złożenia pozwu.

Biorąc to pod uwagę Sad Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Rozliczając koszty przed Sadem I instancji Sąd uwzględnił, że powód poniósł koszty w wysokości 7.617 zł (200 zł – opłata od pozwu, 200 zł - opłata od zażaleń, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa, 7.200 zł – opłata tytułem wynagrodzenia pełnomocnika), a strona pozwana w wysokości 7.217 zł (17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa i 7.200 zł – opłata tytułem wynagrodzenia pełnomocnika). Łącznie zatem koszty te wyniosły 14.834 zł, z czego powoda obciąża kwota 5.191,90 zł (35 %) a pozwanego 9.642,10 zł (65 %). W ramach rozliczenia kosztów procesu zasadne zatem było zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kwoty 2.425,10 zł (7.617 – 5.191,90).

W postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym powód poniósł koszty w wysokości 16.430 zł (200 zł – opłata od apelacji, 30 zł – opłata od skargi kasacyjnej, 10.800 zł – dwukrotność opłaty od wynagrodzenia pełnomocnika za udział w postępowaniu apelacyjnym, 5.400 zł - opłata od wynagrodzenia pełnomocnika za udział w postępowaniu kasacyjnym). Z kolei strona pozwana poniosła koszty w wysokości 31.072,23 zł (10.800 zł – dwukrotność opłaty od wynagrodzenia pełnomocnika za udział w postępowaniu apelacyjnym, 5.400 zł - opłata od wynagrodzenia pełnomocnika za udział w postępowaniu kasacyjnym, 14.872,23 zł). Łącznie zatem koszty te wyniosły 47.502,23 zł, z czego powoda obciąża kwota 16.625,78 zł, a pozwaną kwota 30.876,45 zł. Kwoty te odpowiadają rzeczywiście poniesionym przez każdą ze stron, stąd Sąd wyrzekł o wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

SSO Izabella Dyka SSA Paweł Rygiel SSA Anna Kowacz - Braun