

Sygn. akt I C 1225/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Katarzyna Antoniak

Protokolant st.sekr.sąd. Katarzyna Łęczycka

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2013 r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. Ż., H. Ż.

przeciwko Gminie M. S. – reprezentowanej przez Prezydenta Miasta S.

o odszkodowanie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów W. Ż. i H. Ż. łącznie na rzecz pozwanej Gminy M. S. 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1225/12

UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Siedlcach – I Wydziału Cywilnego wpłynął pozew H. Ż. i W. Ż. skierowany przeciwko Gminie M. S. o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty 224.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem działania przy wykonywaniu władzy przez pozwaną stanowiącego utracone korzyści z tytułu najmu lokalu za miesiące listopad i grudzień 2008r. oraz 2009r.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powodowie wystąpili do Prezydenta Miasta S. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla należącej do nich nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej działkę numer (...). Prezydent Miasta S. wydał decyzję o warunkach zabudowy w dniu 31 maja 2006r. Decyzja ta została zaskarżona przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz K. i H. F.. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z 14 lipca 2006r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Decyzja Kolegium została zaskarżona przez te same osoby do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który wyrokiem z 1 października 2008r. oddalił ich skargi. Od powyższego wyroku K. i H. F. wnieśli skargę kasacyjną, w wyniku której Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 25 lutego 2011r. wydanym w sprawie II OSK 1607/09 uchylił zaskarżony wyrok, decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz decyzję Prezydenta Miasta S.. W uzasadnieniu wyroku Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że nie doszło do wydania prawidłowej decyzji o warunkach zabudowy. Mając na uwadze okoliczności przedmiotowej sprawy powodowie oszacowali, że projektowana przez nich budowla powstałaby w okresie 3 lat od uprawomocnienia się pozwolenia na budowę. Dalej mając na uwadze ceny czynszów najmu obowiązujące na rynku lokalnym oszacowali, że szkoda powstała w związku z niewydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wyniosła 224.000 złotych. Do jej wyliczenia przyjęli, że powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń przez okres objęty pozwem , tj. 14 miesięcy wyniosłaby 2.000

m kw, a średnia cena wynajmu za 1 m kw 80 złotych. Iloczyn tych wartości stanowi kwotę dochodzoną pozwem. Jako podstawę prawną żądania wskazano art.417.1§2 kc w zw. z art.361 kc (pozew k.2-3).

Pozwana Gmina M. S. nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska podniesiono, że odpowiedzialność deliktowa jednostki samorządu terytorialnego, której źródłem jest art.417.1§2 kc powstaje wówczas, gdy spełnione są ustawowe przesłanki: bezprawność działania, szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem a szkodą. W niniejszej sprawie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest pozwoleniem na budowę. Rozstrzyga jedynie, czy określone zamierzenie inwestycyjne jest możliwe do zrealizowania na określonym terenie i określa warunki do sporządzenia projektu budowlanego. Następnym etapem jest przygotowanie projektu i wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy z 31 maja 2006r. po utrzymaniu jej w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze stała się decyzją ostateczną w administracyjnym toku instancji. Powodowie jej nie skarżyli, a zatem uznać należy, że warunki określone w decyzji im odpowiadały. Wykonanie decyzji nie zostało wstrzymane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny ani Naczelny Sąd Administracyjny. Powodowie mogli więc przygotować projekt budowlany i wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę, ale tego nie uczynili. Nie wystąpili o pozwolenie na budowę także po wejściu w życie w dniu 28 września 2010r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy (...). Powodowie nie przygotowali projektu budowlanego. Nie można zatem ocenić czy spełniałby on warunki ustalone w decyzji o warunkach zabudowy i czy spełniałby wymagania wynikające z przepisów prawa budowlanego i czy było możliwe wydanie pozwolenia na budowę. Należy założyć, że od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę niezadowolone strony (inwestor i sąsiedzi) mogłyby się odwołać. Postępowanie odwoławcze i ewentualnie skargowe do sądów administracyjnych także by trwało. Ponadto wydanie pozwolenia na budowę nie jest równoznaczne z wybudowaniem budynku. Na przeszkodzie mogą stanąć problemy natury finansowej, technicznej i inne. Utracone korzyści zawsze mają charakter hipotetyczny, jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego udowodniona poprzez wykazanie, przynajmniej z dużym prawdopodobieństwem, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce. W niniejszej sprawie nie jest możliwe uznanie w świetle doświadczenia życiowego, że po stronie powodowej wystąpiła szkoda. Skoro nie można ustalić szkody, nie istnieje w tej sytuacji związek przyczynowy pomiędzy wydaniem decyzji administracyjnej a szkodą. Nie można wyprowadzić wniosku, że normalnym następstwem uchylecia decyzji o warunkach zabudowy jest szkoda w postaci utraconego czynszu. Pomiedzy decyzją o warunkach zabudowy a pobieraniem czynszu najmu jest bowiem bardzo wiele działań i zdarzeń, które nie muszą przebiegać według planów inwestora i które nie muszą doprowadzić do spodziewanego rezultatu (odpowiedź na pozew k.38-41).

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie H. Ż. i W. Ż. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej są współwłaścicielami w udziale 36/40 części nieruchomości – zabudowanej działki gruntu położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej numerem (...) o 0,1205 ha. Pozostały udział we współwłasności nieruchomości w wysokości 4/40 części przysługuje synowi powodów K. Ż. (odpis z księgi wieczystej nr (...)). Nieruchomość zabudowana jest tymczasowym budynkiem (w rodzaju baraku-kiosku) o powierzchni 70 m kw, w którym znajduje się sklep z odzieżą męską.

Po 2000r. powodowie podjęli decyzję o wybudowaniu na nieruchomości budynku usługowo-handlowego, w którym mieli prowadzić własną działalność handlową, a część powierzchni przeznaczyć na wynajem.

W dniu 2 września 2005r. powodowie wystąpili do Prezydenta Miasta S. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej nieruchomości wskazując, że zamierzona inwestycja obejmuje budynek usługowo-handlowy o powierzchni zabudowy około 840 m kw i powierzchni sprzedaży do 2.000 m kw (wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z 2 września 2005r. (k.1 akt postępowania administracyjnego RM.RU.PB.RU (...))

W następstwie rozpoznania powyższego wniosku, w dniu 7 grudnia 2005r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję o warunkach zabudowy dla nieruchomości powodów (decyzja o warunkach zabudowy z 7 grudnia 2005r. k.74 akt postępowania administracyjnego RM.RU.PB.RU (...))

Na skutek odwołania właścicieli sąsiednich nieruchomości od powyższej decyzji, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z 10 lutego 2006r. uchyliło decyzję Prezydenta Miasta S. z 7 grudnia 2005r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji (decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 10 lutego 2006r. k.84 akt postępowania administracyjnego RM.RU.PB.RU (...))

Po ponownym rozpoznaniu sprawy z wniosku powodów, w dniu 31 maja 2006r. Prezydent Miasta S. wydał nową decyzję o warunkach zabudowy nieruchomości powodów – działki numer (...) przy ul. (...) S. (decyzja o warunkach zabudowy z 31 maja 2006r. k.110 akt postępowania administracyjnego RM.RU.PB.RU(...))

Na skutek odwołania właścicieli nieruchomości sąsiednich od powyższej decyzji, której zarzucono naruszenie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenie nadmiernej szerokości elewacji frontowej, nadmiernej wysokości, zbyt wysokiego wskaźnika zabudowy, a także nieuwzględnienie istniejącej funkcji zabudowy, zagospodarowania terenu i gabarytów istniejących budynków, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z 14 lipca 2006r. utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy (odwołania T. J., A. J., H. F. i K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. od decyzji o warunkach zabudowy z 31 maja 2006r. i decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. k.47-51 akt postępowania administracyjnego KO. (...) - (...)).

Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. została zaskarżona przez H. F. i K. F. oraz Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Na skutek wniesionych skarg, decyzją z 15 września 2006r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. uchyliło w całości swoją decyzję z 14 lipca 2007r. oraz decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. ustalając warunki zabudowy dla nieruchomości powodów. Przyczyną powyższego było stwierdzenie, że wizja lokalna stanowiąca podstawę ustalenia warunków zabudowy została przeprowadzona w dniu 11 maja 2005r., a zatem przed wystąpieniem przez powodów z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 września 2006r. oraz skargi H. F., K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na wcześniejszą decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. k.54 i n. akt postępowania administracyjnego KO. (...) - (...)).

Od powyższej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 września 2006r. powodowie wnieśli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie podnosząc, że w dacie oględzin jest omyłka pisarska i w rzeczywistości wizja lokalna poprzedzająca wydanie decyzji o warunkach zabudowy z 31 maja 2006r. miała miejsce w dniu 11 maja 2006r. (a nie w dniu 11 maja 2005r. jak przyjęło SKO wydając decyzję z 15 września 2006r.) (skarga powodów na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 września 2006r. k.55 akt postępowania administracyjnego KO. (...) - (...)). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, wyrokiem z 24 stycznia 2007r. w sprawie IV SA/Wa 2006/06 oddalił powyższą skargę powodów. Od wyroku tego powodowie wnieśli skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który wyrokiem z 19 lutego 2008r. w sprawie II OSK 1067/07 uwzględnił skargę i uchylił zaskarżony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 24 stycznia 2007r. oraz decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 września 2006r. uchylającą własną decyzję z 14 lipca 2006r. i decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy nieruchomości powodów (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 19 lutego 2008r. - w aktach postępowania administracyjnego KO. (...) - (...)).

W konsekwencji powyższego w obrocie prawnym pozostała decyzja Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy nieruchomości powodów oraz decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. utrzymująca w mocy w/w decyzję. Jednocześnie jednak w następstwie takiego rozstrzygnięcia Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie do rozpoznania pozostały skargi H. F. i K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. utrzymującą w mocy

decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy. Uchylenie tych decyzji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z 15 września 2006r. nastąpiło bowiem na skutek skarg w/w osób, ale nie w wyniku rozpatrzenia ich zarzutów, a błędnego ustalenia przez organ daty przeprowadzenia wizji lokalnej. Wyrokiem z 1 października 2008r. w sprawie IV SA/Wa 708/08 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargi H. F. i K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. Od wyroku tego H. F. i K. F. wnieśli skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który wyrokiem z 25 lutego 2011r. w sprawie II OSK 1607/09 uchylił zaskarżony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz zaskarżoną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. i decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. ustalając warunki zabudowy nieruchomości powodów. W uzasadnieniu wyroku Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że decyzja Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy nie zawiera analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zarówno w formie pisemnej, jak i graficznej (skarga kasacyjna H. F. i K. F. oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 25 lutego 2011r. - w aktach postępowania administracyjnego KO. (...)- (...)).

W następstwie powyższego rozstrzygnięcia Naczelnego Sądu Administracyjnego z obrotu prawnego ostatecznie wyeliminowana została decyzja Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. ustalająca warunki zabudowy nieruchomości powodów. Po ponownym rozpoznaniu sprawy z wniosku powodów z 2 września 2005r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, Prezydent Miasta S. decyzją 6 czerwca 2011r. umorzył przedmiotowe postępowanie. Przyczyną takiego rozstrzygnięcia było uchwalenie przez Radę Miasta S. w dniu 25 czerwca 2010r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego również rejon objęty wnioskiem powodów. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyłącza - zgodnie z art.59 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wydanie decyzji o warunkach zabudowy na terenie objętym takim planem (decyzja Prezydenta Miasta S. z 6 czerwca 2011r. k.127-128 akt postępowania administracyjnego RM.RU.PB.RU(...)), uchwała Rady Miasta S. z 25 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy (...) k.44 akt sprawy).

Po wydaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzji z 14 lipca 2006r. utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy nieruchomości powodowie nie sporządzili projektu budowlanego i nie wystąpili z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Nie uczynili tego również po wydaniu przez Naczelny Sąd Administracyjny wyroku z 19 lutego 2008r. uchylającego wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 24 stycznia 2007r. oraz decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 września 2006r. uchylającą w/w decyzję z 14 lipca 2006r. i decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy ich nieruchomości. Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę powodowie nie wystąpili również po wydaniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyroku z 1 października 2008r. oddalającego skargi H. F. i K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy ich działki położonej w S. oznaczonej numerem (...) (okoliczność niesporna - przyznana przez powodów vide: wyjaśnienia powoda W. Ż. k.135v - minuta 13 i 15 nagrania).

Przed wystąpieniem z wnioskiem z 2 września 2005r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przed Prezydentem Miasta S. toczyło się wcześniej wszczęte postępowanie z wniosku powodów z 28 lutego 2005r. o wydanie pozwolenia na budowę, na tej samej nieruchomości, budynku usługowo-handlowego. W ramach tego postępowania powodowie przygotowali projekt budowlany. Postanowieniem z 5 kwietnia 2004r. Prezydent Miasta S. nałożył na powodów obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości wniosku, w tym dostarczenie zgody właścicieli działki numer (...) na zamurowanie okna usytuowanego w ścianie istniejącego na tej działce budynku w granicy nieruchomości z działką powodów oznaczoną numerem (...). Z uwagi na niemożność uzyskania takiej zgody i wystąpienie w tej sprawie na drogę sądową, w dniu 28 kwietnia 2005r. wpłynął do organu wniosek powoda o zawieszenie postępowania w sprawie z wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Postanowieniem z 28 kwietnia 2005r. Prezydent Miasta S. zawiesił postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego na działce

powodów położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej numerem (...) (wniosek powodów o wydanie pozwolenia na budowę z 28 lutego 2005r., postanowienie Prezydenta Miasta S. z 5 kwietnia 2005r. o usunięciu nieprawidłowości wniosku, wniosek powoda o zawieszenie postępowania z 28 kwietnia 2005r. i postanowienie Prezydenta Miasta S. z 28 kwietnia 2005r. o zawieszeniu postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę toczącego się pod numerem RM.RB. (...) - k.148-144 akt sprawy).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów H. Ż. i W. Ż. okazało się nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu.

W myśl art.417§1 kc za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Zgodnie zaś z art.417.1§2 kc jeżeli szkoda została wyrządzona przez wydanie prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji, jej naprawienia można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu ich niezgodności z prawem.

W świetle zacytowanego uregulowania władze publiczne, w tym jednostki samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność za swoje działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, jeżeli są one niezgodne z prawem, przy czym w doktrynie utrwalony jest pogląd, iż „niezgodność z prawem” określana również bezprawnością dotyczy niezgodności z normami prawa skodyfikowanymi w źródłach prawa. Dla powstania odpowiedzialności władzy publicznej obok zdarzenia sprawczego konieczne jest ponadto wykazanie dalszych przesłanek tej odpowiedzialności, tj. szkody i związku przyczynowego między zachowaniem władzy a szkodą, która to szkoda przybrać może postać szkody w mieniu (majątkowej), jak i na osobie (majątkowej i niemajątkowej).

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz odszkodowania za utracone korzyści w postaci równowartości czynszu najmu lokali użytkowych, który to czynsz mogliby czerpać, gdyby na nieruchomości stanowiącej ich własność położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej numerem (...) powstała zamierzona przez nich inwestycja w postaci budynku usługowo-handlowego. Jako przyczynę szkody wskazywali decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy, która to decyzja została ostatecznie uchylona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 lutego 2011r. wydanym na skutek skargi kasacyjnej złożonej przez właścicieli jednej z działek sąsiadujących z działką powodów ,tj. przez H. F. i K. F..

Analizując okoliczności sprawy Sąd doszedł do przekonania, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności pozwanej Gminy, gdyż brak jest podstaw do uznania, że decyzja z 31 maja 2006r. jest źródłem szkody po stronie powodów. Poza sporem pozostaje, że decyzja powyższa została uchylona przez Naczelnego Sąd Administracyjny, który uznał, że przed jej wydaniem organ administracji ,tj. Prezydent Miasta S., nie przeprowadził należytej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W efekcie powyższego decyzja ta będąc korzystną dla powodów nie uwzględniała interesów i praw właścicieli nieruchomości sąsiednich, którzy wnosząc najpierw odwołanie od powyższej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., a następnie skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego wykazywali m.in., że planowana przez powodów inwestycja nie uwzględnia już istniejącej zabudowy terenu i zmierza do powstania budynku wyłącznie usługowo-handlowego między działkami, na których istnieją budynki o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej. Wskazywali również, że przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy przewidując powstanie budynku na całej szerokości nieruchomości powodów nie uwzględnia faktu, że przy granicy działki powodów numer (...) z sąsiednią działką numer (...) znajduje się budynek mieszkalny, którego okna wychodzą na nieruchomość powodów i że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z 19 maja 2008r. utrzymał w mocy decyzję odmawiającą likwidacji okien w sąsiednim budynku oddalając tym samym skargę powodów w tym przedmiocie (vide: uzasadnienie skargi kasacyjnej H. F. i K. F. – właścicieli działki numer (...) uwzględnionej przez Naczelnego Sąd Administracyjny wyrokiem z 25 lutego 2011r. - w aktach postępowania administracyjnego KO. (...)- (...)).

W przedstawionych okolicznościach nie można uznać, że gdyby Prezydent Miasta S. wydając decyzję o warunkach zabudowy nieruchomości powodów przeprowadził - zgodnie z przepisem art.61 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należytą analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym planowana była inwestycja powodów, to powodowie uzyskaliby korzystną dla siebie decyzję o warunkach zabudowy, a taką niewątpliwie była dla nich decyzja z 31 maja 2006r. Przeciwnie, uzasadniony staje się wniosek, że gdyby organ administracyjny rozpoznając wniosek powodów z 2 września 2005r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy uwzględnił aspekty zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących podnoszone przez właścicieli nieruchomości sąsiednich (których słuszność co do zasady została potwierdzona przez Naczelny Sąd Administracyjny), to powodowie nie uzyskaliby korzystnej dla siebie decyzji o warunkach zabudowy, a taką była decyzja z 31 maja 2006r., bądź też zakres planowanej inwestycji musiałby zostać przez nich ograniczony. W konsekwencji brak jest podstaw do uznania, że gdyby nie błędy i uchybienia przy wydawaniu decyzji z 31 maja 2006r. powodowie mogliby zrealizować zamierzoną inwestycję ,tj. po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i uzyskaniu w dalszej kolejności pozwolenia na budowę, mogliby przystąpić do budowy, a po jej zakończeniu czerpać zyski z wynajmu lokali użytkowych znajdujących się w powstałym budynku. Wskazać należy, że w dacie wydania decyzji o warunkach zabudowy z 31 maja 2006r. nierozwiązana pozostawała kwestia likwidacji okna w budynku na sąsiedniej działce numer (...), a kwestia ta stanowiła podstawę do zawieszenia w dniu 28 kwietnia 2005r. wcześniej wszczętego postępowania z wniosku powodów o wydanie pozwolenia na budowę (vide: wcześniejsze ustalenia faktyczne, a także pismo właścicieli działki numer (...) K. i H. F. z 21 listopada 2005r. informujące organ administracji o negatywnych rezultatach działań powodów w sprawie likwidacji otworów okiennych znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym na działce numer (...) k.43 akt sprawy).

Niezależnie od powyższego zgodzić się należy z pozwanym, że powodowie niesłusznie zarzucają pozwanemu niewydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż decyzji takiej organ administracji nie wydaje z urzędu, ale na wniosek inwestora. Tymczasem okolicznością przyznaną przez powodów jest, że po wydaniu przez Prezydenta Miasta S. decyzji z 31 maja 2006r. i po jej utrzymaniu w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r., powodowie nie sporządzili projektu budowlanego (wg założeń decyzji z 31 maja 2006r.) i nie wystąpili z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Nie uczynili tego również później ,tj. po wydaniu przez Naczelny Sąd Administracyjny korzystnego dla nich wyroku z 19 lutego 2008r. uchylającego wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 24 stycznia 2007r. oraz decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 września 2006r. uchylającą w/w decyzję z 14 lipca 2006r. i decyzję Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy ich nieruchomości (vide: ustalenia faktyczne). Możliwość wystąpienia z takim wnioskiem mieli również po tym, jak Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z 1 października 2008r. oddalił skargi H. F. i K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r. Należy podkreślić, że zgodnie z art.127§1 kpa od decyzji wydanej w pierwszej instancji służy stronie odwołanie tylko do jednej instancji, a w myśl art.16§1 kpa decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji, są ostateczne i decyzje takie podlegają wykonaniu. Oznacza to, że po rozpoznaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. odwołania od decyzji Prezydenta Miasta S. z 31 maja 2006r., a najdalej po rozpoznaniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 1 października 2008r. skargi H. F. i K. F. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 14 lipca 2006r., powodowie mieli otwartą drogę do wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Można uznać argumentację powodów, że obawiali się wystąpić z wnioskiem w wydanie pozwolenia na budowę w sytuacji zaskarżenia decyzji organu drugiej instancji do sądu administracyjnego (wyjaśnienia powoda k.135v – minuta 13 i 15 nagrania), niemniej okoliczność ta nie uzasadnia ich zarzutu co do niewydania przez organ administracji decyzji o pozwoleniu na budowę, w sytuacji, gdy o wydanie takiej decyzji w ogóle nie wystąpili.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych okoliczności Sąd uznał, że twierdzenia powodów o utraconych korzyściach w związku z wydaniem przez Prezydenta Miasta S. nieprawidłowej decyzji z 31 maja 2006r. o warunkach zabudowy oraz niewydaniem przez niego decyzji o pozwoleniu na budowę, nie zasługują na uwzględnienie. Wobec bezzasadności twierdzeń powodów co do zasady, Sąd oddalił zgłoszone przez powodów wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa dla ustalenia okresu czasu, w jakim powstałaby

zamierzona przez nich inwestycja łącznie z czasem potrzebnym na uzyskanie pozwolenia na budowę oraz dowodu z opinii biegłego księgowego dla wyliczenia wysokości szkody w postaci utraconych zysków na skutek niewydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art.98§1 i 3 kpc w zw. z art.99 kpc Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.