

Sygn. akt *I ACa 1298/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Bogdan Wysocki /spr./**

Sędziowie: **SSA Ewa Staniszevska**

SSA Jan Futro

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. B.**

przeciwko **Miasto P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 3444/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska Bogdan Wysocki Jan Futro

Sygn. akt I ACa 1298/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27.10.2011 r. **powódka B. B.** wniosła o zasądzenie od **pozwanego Miasta P.** kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27.10.2011 r. do dnia zapłaty. Następnie pismem z dnia 3.10.2014 r. rozszerzyła swoje żądanie i wiośla dodatkowo o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 227.628 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3.10.2014 r. do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu powództwo oddalił, kosztami postępowania obciążył w całości powódkę.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), arkusz(...) obręb U..

Uchwałą Rady Miejskiej P. z dnia(...)powołano do życia plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta P.. Zgodnie z jego zapisami działka powódki znajdowała się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem (...). Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 1994 r. definiował ten obszar jako teren użytkowany rolniczo i zabudowy zagrodowej - wyłącznie w formie terenu upraw rolnych traktowanych jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynku mieszkalnego rolnika. Budynek ten nie może być jednak żadną formą budownictwa wyłącznie mieszkaniowego, ani podstawą do parcelacji takiej zabudowy. Przy założeniu, że działki nr ewid. (...) wymienione w oświadczeniu z dnia 10.10.2008 r. są powiązane funkcjonalnie w sposób pozwalający zakwalifikować je łącznie do kategorii gospodarstwa rolnego, to wybudowanie na działce nr (...) budynku mieszkalnego z garażem oraz budynku gospodarczego byłoby zgodne z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 1994 r. w okresie, kiedy plan ten obowiązywał, tylko wówczas, gdyby wraz z tymi obiektami planować wybudowanie indywidualnego urządzenia służącego oczyszczaniu ścieków. Gdyby zaś wnioskiem o wydanie decyzji zabudowy miał być objęty wyłącznie budynek mieszkalny z wbudowanym garażem, albo wyłącznie budynek mieszkalny z wbudowanym garażem lecz bez indywidualnego urządzenia służącego oczyszczaniu ścieków lub gdyby działki o nr ewid. (...) nie tworzyły wraz z działką o nr ewid.(...)funkcjonalnie, z punktu widzenia prowadzenia produkcji rolnej, powiązanej całości, o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha, na której produkcja rolna jest faktycznie prowadzona, to wówczas proponowany sposób zabudowy działki byłby sprzeczny z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta P. z dnia 6.12.1994 r.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu zagrodowym położonej w P. przy ul. (...), dz. nr (...) arkusz (...) obręb U. według cen z dnia 11.06.2014 r. a stanu na dzień obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 6.12.1994 r. (uchwała RM P. nr(...))wynosi 300.465 zł.

W dniu 1 stycznia 2004 r. plan zagospodarowania przestrzennego objęty uchwałą Rady Miejskiej P. z dnia 6.12.1994 r. nr (...)utracił moc.

W dniu 6.06.2007 r. powódka wystąpiła do Urzędu Miasta P. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej obejmującej budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), arkusz (...) obręb U.. Decyzją Prezydenta Miasta P. nr (...)z dnia 5.10.2007 r. odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla powyższej inwestycji, następnie decyzją Samorządowego Kolegium (...) w P. z dnia 4.02.2008 r. w sprawie sygn. SKO-GP- (...) uchylono w całości decyzję Prezydenta Miasta P. z dnia 5.10.2007 r. Natomiast ostatecznie decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 5.11.2008 r. umorzono postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej obejmującej budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem, na działce o nr ewid.(...) (...)obr. U. w P.. Decyzją Samorządowego (...)w P. z dnia 2.01.2009 r. utrzymano powyższą decyzję w mocy.

W chwili złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy z dnia 6.06.2007 r., działka o nr ewid. (...)była terenem upraw rolnych - niezaoranym ugiorem. Teren upraw rolnych o charakterze niezaoranego ugioru był też faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości przez powódkę w okresie przed uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M. - R. - U. - D. W.(...)” z dnia 8 lipca 2008 r.

Uchwałą nr (...) z dnia 8 lipca 2008 r. Rada Miasta P. powołała do życia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego M.-R.-U. część dolina W. B w P.. Plan ten został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 15.09.2008 r. nr(...) poz.(...) i wszedł w życie 15.10.2008 r.

Według oznaczeń w wyrysie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M. - R. - U. - D. W. - (...)” działka o nr ewid. (...) znajduje się w obszarze oznaczonym symbolami „(...)”, co oznacza tereny rolnicze. Tekst planu w § 8 pkt 41 podaje dalsze ustalenia planu miejscowego dla obszaru oznaczonego symbolem (...) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (...): zachowanie istniejących oczek wodnych, zakaz zabudowy kubaturowej, obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem (...) z dróg publicznych: dojazdowej o symbolu(...) ulicy (...) o symbolu(...) ulicy (...) o symbolu(...), szczegółowe ustalenia dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12. Ponadto w § 11 tekstu planu potwierdzono dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem (...) zakaz zabudowy kubaturowej. Ustalenia wprowadzone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M. - R. - U. - D. W. (...)” wyłączały zatem jakąkolwiek formę zabudowy kubaturowej, wykluczały również jej zabudowę budynkiem mieszkalnym z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu rolnym położonej w P. przy ul. (...), dz. nr (...), arkusz (...) obręb U. według cen z dnia 11.06.2014 r. a stanu na dzień obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego z dnia z dnia 8 lipca 2008 r. (uchwała (...) P. nr (...)) wynosi 22.837 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka od pozwanego dochodziła zapłaty odszkodowania. Źródła jego odpowiedzialności upatrywała w treści art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 tekst jedn., dalej: „upzp”). Zgodnie z treścią tego przepisu, 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

W sprawie ustalono, że uchwałą nr (...) z dnia 8 lipca 2008 r. Rada Miasta P. powołała do życia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego M.-R.-U. część dolina W. B w P.. Plan ten został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 15.09.2008 r. nr (...) poz.(...)i wszedł w życie 15.10.2008 r., zaś według jego treści działka powódki o nr ewid. (...) znajduje się w obszarze oznaczonym symbolami „(...)”, gdzie wyłączona jest jakakolwiek forma zabudowy kubaturowej, również zabudowa budynkiem mieszkalnym z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy obowiązującej w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowywały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. Zatem dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej P. z dnia 6 grudnia 1994 r. obejmujący nieruchomość powódki utracił swoją moc w dniu 1 stycznia 2004 r. Skoro przed uchwaleniem tego planu, na terenie gdzie znajduje się grunt powódki nie obowiązywał żaden plan miejscowy, to uznaniu podlegało że uchwalenie nowego planu z 2008 r. spełnia pierwszą z przesłanek wyrażonych w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Wobec tego rozstrzygnięciu podlegało, czy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części przez powódkę w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Faktyczne wykorzystywanie przez powódkę nieruchomości przed i po wprowadzeniu planu z 2008 r. jest tożsame – na nieruchomości znajduje się ugórze zaś powódka poprzednio jak i obecnie nie podejmowała tam żadnych inwestycyjnych działań. Norma art. 36 ust. 1 upzp wyraźnie powołuje alternatywnie warunki jej zastosowania: brak możliwości dalszego jej dotychczasowego wykorzystania lub brak możliwości korzystania z niej w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W takiej sytuacji bez istotnego znaczenia pozostawało czy powódka korzystała do czasu wprowadzenia planu ze swego gruntu i w jaki sposób to czyniła, skoro stanem faktycznym pozwo objęto jedynie drugą z okoliczności - brak możliwości wykorzystania nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem określonym w obowiązującym uprzednio planie zagospodarowania przestrzennego.

Osią sporu pomiędzy stronami w toku postępowania pozostawało w istocie ustalenie jaka była potencjalna możliwość inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości powódki przed dniem 15.10.2008 r., a następnie - przez porównanie tak ustalonej możliwości wykorzystania z zapisami planu zagospodarowania z 2008 r. - udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy w związku z wprowadzeniem planu, korzystanie z nieruchomości powódki zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem lub zgodnie z dotychczasowym sposobem stało się niemożliwe oraz czy zmiana ta pozostawała w związku przyczynowym z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadą jest że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach określa się zatem przeznaczenie poszczególnych terenów, a także zasady ich zagospodarowania. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają statut prawny poszczególnych działek, przesądzając tym samym o sposobie wykonywania prawa własności w stosunku do nieruchomości objętej planem. Stanowi o tym wprost przepis art. 6 ust. 1 ustawy, w myśl którego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustęp 2 pkt 1 przywołanego przepisu wskazuje przy tym, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest i nie był dla jednostek samorządu terytorialnego zadaniem nowym. Obowiązek taki przewidywała bowiem obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i jej poprzedniczka prawna, tj. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Niewątpliwym jest, że dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił swoją moc w dniu 1 stycznia 2004 r. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2004 r. do czasu uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Rady Miasta P. z dnia 8 lipca 2008 r. doszło do przerwania ciągłości działań planistycznych gminy, czego konsekwencją dla nieruchomości powódki było to, że we wskazanym wyżej okresie nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powołane wyżej przepisy należy podkreślić, że planowanie przestrzenne, tj. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu odbywa się drogą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w przypadku braku miejscowego pzp, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy). Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter indywidualny i określa sposób zabudowy oznaczonej nieruchomości, dla której została wydana. Celem wydania wskazanej decyzji nie jest zatem ustalenie przeznaczenia nieruchomości, gdyż zostało to zastrzeżone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jedynie określenie sposobu korzystania z danej nieruchomości.

Ustawodawca dokonuje rozróżnienia pojęcia przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego (art. 4 ustawy). Właściwym do oznaczenia przeznaczenia terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określenie natomiast sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić nie tylko w planie zagospodarowania przestrzennego ale również między innymi w decyzji o warunkach zabudowy. Pojęcie „sposobu korzystania z nieruchomości” jest pojęciem szerszym od „przeznaczenia nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczone są ustawą, zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami. Co do zasady sposób korzystania z nieruchomości odpowiada jej przeznaczeniu. Innymi słowy pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem danej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji jednakże, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje taki plan - tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie - sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości w ramach

uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. Uzyskana przez inwestora decyzja o warunkach zabudowy nie może oczywiście stanowić substytutu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ma ona jednakże doniosłe znaczenie dla sposobu zagospodarowania danego terenu, w tym dla określenia sposobu korzystania z nieruchomości, w sytuacji, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy, decyzja o warunkach zabudowy może prowadzić do zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, jak też zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Co więcej również wydanie samej decyzji o warunkach zabudowy może również prowadzić do zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i skutkować powstaniem szkody w związku z niemożnością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Ustawodawca w treści art. 63 ust. 3 ustawy nakazał w takim przypadku w sposób odpowiedni stosować przepis art. 36 i 37 ustawy, a zatem przewidział możliwość wystąpienia przez właściciela nieruchomości do gminy z żądaniem wypłaty odszkodowania, bądź też wykupienia nieruchomości lub jej części. Decyzja o warunkach zabudowy w sytuacji, gdy dla danej nieruchomości nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy dodatkowym uwzględnieniu faktycznie podejmowanych przez powódkę czynności w stosunku do nieruchomości w sposób istotny determinuje sposób korzystania z niej (porównaj uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r. I ACa 676/12, dot. niepubl.).

Odwołując się dalej do uzasadnienia cytowanego wyżej wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu należy wskazać, że prawo własności nie ma charakteru absolutnego. Niewątpliwie jednakże jest prawem podmiotowym, które w sposób najszerszy i najpełniejszy zapewnia prawo korzystania z rzeczy, a nadto prawem chronionym przez przepisy Konstytucji RP (art. 64). Sprzecznym z istotą tego prawa byłoby zatem przyjęcie, że przepis art. 36 ust. 1 ustawy nie znajduje zastosowania w przypadku utraty mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może mieć zatem miejsca sytuacja, w której utrata mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, a w konsekwencji powstania możliwość dowolnej i swobodnej zmiany jej przeznaczenia w nowym planie, bez obowiązku naprawienia powstałej w związku z tym szkody. Właściciele nieruchomości nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji nieobowiązania planu miejscowego z powodu zaniechań podjęcia działań legislacyjnych przez władzę lokalną. Taka sytuacja prowadziłaby do niedopuszczalnej ingerencji godziłaby nie tylko w prawo własności, ale także obowiązujący porządek prawny, rodząc stan niepewności co do dalszego sposobu korzystania z nieruchomości. Uznać zatem należy, że przepis art. 36 ust. 1 ustawy znajduje również zastosowanie do sytuacji, gdy w związku z utratą mocy planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości przez oznaczony czas nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego a uchwalony plan ograniczył możliwości korzystania przez właściciela z konstytucyjnego prawa własności i uprawień wynikających z art. 140 k.c. W przypadku podobnego ograniczenia praw właściciela, co prawda spowodowanego nie wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego a ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09 jednoznacznie stwierdził że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Wejście w życie planu ograniczającego prawa właściciela powoduje analogiczne skutki.

W sprawie niniejszej, decyzja o warunkach zabudowy dla nieruchomości powódki nie została wydana, a wszczęte przez powódkę postępowanie administracyjne w celu jej uzyskania zostało umorzone. Dysponowanie taką decyzją nie jest jednak niezbędne dla ustalenia możliwości inwestycyjnego przeznaczenia gruntu. Jak wskazywano, o możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę nie decyduje bowiem to, czy postulowana przez powódkę zabudowa faktycznie istnieje lub jest realizowana (dotychczasowy sposób korzystania), jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to czy taka zabudowa na określonym terenie jest potencjalnie dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2014 r. I ACa 89/14, dot. niepubl., wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 14 marca 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 816/11, LEX nr 1139034).

W takiej sytuacji, gdy nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości powódki, zaś powódka nie posiadała decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, istotnego znaczenia nabiera konieczność przeprowadzenia hipotetycznych rozważań, czy powódka uzyskałaby pod dniem 1.01.2004 r. a przed dniem 15.10.2008 r. a zatem przed datą wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję o warunkach zabudowy i jakiej byłaby ona treści. Możliwość zabudowy nieruchomości powódki we wskazywanym okresie stanowiła okoliczność faktyczną pozwu - podstawę roszczenia odszkodowawczego powódki. Skoro zaś była okolicznością faktyczną - niewynikającą z przepisów prawa, powódka była zobligowana zaproponować materiał dowodowy pozwalający kwestię tę udowodnić, szczególnie że pozwany kwestionując postulaty powódki wyraźnie zaoponował możliwości zabudowania działki (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.).

W sprawie jedynie na wniosek pozwanego, Sąd powołał biegłego z zakresu budownictwa, architektury i prawa budowlanego, którego zadaniem było przeprowadzenie - na podstawie obowiązującego prawa i dostarczonego przez powódkę materiału dowodowego - hipotetycznych rozważań w zakresie ustaleń czy powódka uzyskałaby decyzję ustalającą warunki zabudowy dla swojej nieruchomości w okresie od dnia 1.01.2004 r. do 14.10.2008 r. i jakiej byłyby one treści. Przy czym biegły nie był uprawniony do samodzielnego gromadzenia dokumentacji niezbędnej dla ustalenia zabudowy, ciężar złożenia wszystkich wymaganych prawem dokumentów spoczywał na powódce, w tożsamy sposób jaki następowałby przy procedowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynikiem pierwszej analizy przeprowadzonej w opinii podstawowej z dnia 1.03.2012 r. były wnioski o niekompletności przedstawionego biegłemu materiału dowodowemu w zakresie:

- braku aktualnej mapy zasadniczej, obejmującej zasięgiem opracowania obszar otaczający teren planowanej inwestycji w pasie co najmniej 30 m - zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 II 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno - kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie, lecz w szczególności pozwalającej na wyznaczenie w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki nr (...), nie mniej niż 50 metrów, granic obszaru analizowanego - zgodnie z § 3 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 VIII 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- braku aktualnego wypisu z rejestru gruntu, potwierdzającego konkretną wielkość powierzchni gospodarstwa rolnego związanego z planowaną na działce o nr ewid. (...)zabudową zagrodową,

- braku aktualnej informacji potwierdzającej wielkość średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w obrębie gminy, jaką jest miasto P..

Biegły wyraźnie wskazał, że dopiero skompletowanie wymienionych wyżej dowodów, z wykorzystaniem aktualnej mapy zasadniczej powaliłoby przeprowadzić analizę możliwości wydania dla działki o nr(...) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego.

Następnie po uzupełnieniu przez powódkę materiału dowodowego, biegły dokonując ponownej analizy w opinii z dnia 25.08.2013 r. wskazał, że w teczce akt administracyjnych znajduje się oświadczenie B. B. z dnia 10 X 2008 r. o tym, że dysponuje ona gruntem rolnym o powierzchni co najmniej 1 ha - zał.4. Oświadczenie ma treść, która nie wskazuje żadnej konkretnej wielkości powierzchni gospodarstwa rolnego związanego z planowaną na działce o nr (...) zabudową zagrodową. Ponieważ wniosek B. B. o ustalenie warunków zabudowy z dnia 6.06.2007 r. dotyczy inwestycji polegającej na zabudowie zagrodowej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wobec tego wiedza na temat wielkości gospodarstwa rolnego związanego z zabudową zagrodową jest niezbędna dla oceny warunków zastosowania art. 61 ust.1 pkt 1 cyt. ustawy nie tyle w odniesieniu do samej działki nr ewid. (...) lecz w odniesieniu do całego obszaru gospodarstwa rolnego, w skład którego działka nr (...) ma wchodzić. Mapa dołączona do pisma powódki z dnia 24 IV 2013 r. nie obejmuje pozostałych działek wymienionych w oświadczeniu z dnia 10 X 2008 r. Na podstawie przedstawionych przez powódkę dowodów ocena warunków zastosowania art. 61 ust.1 pkt 1/ ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do działki o nr (...) mającej wchodzić w skład gospodarstwa rolnego nie jest możliwa. Już ta okoliczność – zdaniem biegłego – uniemożliwia hipotetyczne ustalenie, że wydana by została decyzja o warunkach zabudowy.

Kolejny biegły wskazał, że wszystkie trzy mapy złożone do akt sprawy są tak skadrowane, że działka o nr (...) umiejscowiona jest bezpośrednio przy lewej krawędzi kartki, którą jest ta mapa, a właściwie fragmenty mapy. Z takiego skadrowania działki nr (...) wynika konsekwencja, że mapa dołączona do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, a także mapa złożona wraz z pismem z dnia 24 IV 2013 r. nie obejmują swym zasięgiem nie tylko obszaru otaczającego teren planowanej inwestycji w pasie co najmniej 30 m - zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 II 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjnych - kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie, lecz w szczególności obszaru pozwalającego na wyznaczenie w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki nr (...), nie mniej niż 50 metrów, granic obszaru analizowanego - zgodnie z § 3 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 VIII 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biegły podkreślił, że stwierdzenie braku w materiale dowodowym akt sprawy mapy, na podstawie której, w sposób niezależny można by przeprowadzić ocenę spełnienia warunków art.61 ust.1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie na nieruchomości o nr ewid. (...), ark.(...) obr. U. w P. budynku mieszkalnego z wbudowanym garażem oraz budynku gospodarczego. Przy braku prawidłowej i aktualnej mapy – zdaniem biegłego – nie ma możliwości hipotetycznego ustalenia, że wydana by została decyzja o warunkach zabudowy i jakiej byłaby ona treści.

Po kolejnym uzupełnieniu dokumentacji przez powódkę, biegły na rozprawie w dniu 16.12.2013 r. i 22.01.2014 r. wskazał, że powódka nie spełniła nadal warunku w zakresie odprowadzania ścieków, co powoduje, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest możliwe, a w konsekwencji organ powinien wydać decyzję o odmowie wydania warunków zabudowy. Warunek uznaje się za spełniony o ile możliwość doprowadzenia mediów zostanie zagwarantowana w drodze umowy. Zdaniem biegłego z pisma A. nie wynika taka gwarancja. Wniosek nie zawierał informacji o planowanym zasobie unieszkodliwiania ścieków. Możliwości przyłącza kanalizacyjnego z pisma A. wynika, że instalacja taka nie była planowana. Warunki lokalizacji szamba określone są w przepisach prawa budowlanego, lokalizacji szamba powinna być objęta decyzją o warunkach zabudowy. Natomiast nadal nie byłoby gwarancji podłączenia do wody w drodze umowy. Praktyka organów architektonicznych jest taka, że od inwestorów wymaga się przedstawiania umów gwarantujących podłączenia do sieci. Szambo mogłoby być objęte innym wnioskiem, ale musiałby być ten wniosek złożony w czasie równoległym do wniosku o lokalizację budynku. Właściwy organ mógłby zwrócić się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku, natomiast analizę pod kontem możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy przeprowadza urbanista, który nie jest zobligowany do uzupełniania wniosku, ocenia jedynie stan faktyczny.

Ostatecznie zatem - nawet po kilkukrotnym uzupełnianiu przez powódkę dokumentacji – biegły wskazał, że na podstawie przedstawionego materiału dowodowego nie jest w stanie odtworzyć treści pozytywnej decyzji ustalającej warunki zabudowy dla nieruchomości powódki. W ocenie biegłego, brak spełnienia wymagań z przywoływanej ustawy (w szczególności w zakresie dysponowania gospodarstwem rolnym o powierzchni ponad 1 ha) uniemożliwia wydanie decyzji pozytywnej i w efekcie powódka powinna uzyskać od organu administracyjnego decyzję odmowną. Powódka ostatecznych wniosków biegłego nie kwestionowała i nie wносиła o powołanie innego biegłego na tożsamą okoliczność lub też o kolejne uzupełnienie opinii przez biegłego K. J. (1). W takiej sytuacji Sąd nie mógł poczynić ustaleń faktycznych, z których wynikałoby, że powódka w omawianym okresie miała możliwość zabudowy swojej nieruchomości. Poza zainteresowaniem Sądu pozostawało, czy nieruchomości sąsiednie uzyskały decyzje o warunkach zabudowy i w ich następstwie wzniesiono na nich budynki, skoro spełnienie wymagań dla uzyskania tych decyzji było kwestią indywidualną, zaś bezsprzecznie powódka wymagań tych nie spełniła.

Wobec tego brak w sprawie dowodu za pomocą którego dałoby się ustalić możliwości inwestycyjne nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), arkusz (...) obręb U., co uniemożliwia ustalenie jej wartości według stanu na dzień 14.10.2008 r. a zatem datę sprzed uchwalenia nowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Zatem nie jest możliwe postawienie tezy że uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości powódki, spowodowało zmianę przeznaczenia nieruchomości powódki i skutkowało brakiem możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Skoro bowiem dla nieruchomości tej w badanym okresie nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego, zaś brak jest nawet hipotetycznej decyzji o warunkach zabudowy, to nie sposób poczynić ustaleń, że jakkolwiek zabudowa tej nieruchomości była możliwa. Skoro z kolei nieruchomości mogła być ówczas wcześniej wykorzystywana na cele rolne, a po uchwaleniu planu z 2008 r. sytuacja ta nie uległa zmianie, to nie sposób uznać że powódka poniosła jakkolwiek szkodę.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu wobec niewykazania przez powódkę, że spełniona została hipoteza normy prawnej art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżyła go w całości. Powódka zarzucała rozstrzygnięciu naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

- art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że: powódka nie wykazała, że przed wejściem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2008 r. uzyskałaby decyzję o warunkach zabudowy dla nieruchomości przy ul. (...) w P., ze względu na brak spełnienia warunku w zakresie odprowadzenia ścieków; powódka nie udowodniła, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozbawiło ją potencjalnej możliwości korzystania ze swojej nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony, a w konsekwencji naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 36 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa,
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie granic swobodnej oceny dowodów wskutek naruszenia zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, polegającego na uznaniu, że: opinia biegłego K. J. (1) jest sporządzona w sposób prawidłowy, opinia biegłego J. M. (1) jest w zasadzie nieprzydatna dla sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 277.628 zł wraz z ustawowymi odsetkami, zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione przede wszystkim w oparciu o treść dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwość materialna i formalna nie była w toku procesu przez strony kwestionowana.

Żadne z konkretnych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego nie jest też kwestionowane w apelacji.

Zarzuty procesowe środka zaskarżenia ograniczają się bowiem w zasadzie wyłącznie do podważania mocy i wiarygodności dowodu z opinii biegłego K. J. (1) i, pośrednio, opartego na niej stanowiska prawnego sądu orzekającego, w świetle którego powódka nie wykazała w sposób dostateczny, że przed wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego mogła uzyskać decyzję o ustaleniu warunków zabudowy mieszkaniowej

na ogólnych zasadach, wynikających z przepisu art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm., dalej powoływanej jako „u.p.z.p.”).

Tymczasem takiej oceny biegłego, oraz korespondującego z nim stanowiska sądu orzekającego, nie sposób kwestionować.

Biegły K. J. w sposób przekonujący przedstawił, z jakich przyczyn przedłożona przez stronę powodową dokumentacja nie jest wystarczająca do wydania jednoznacznej opinii co do możliwości uzyskania przez powódkę warunków zabudowy na zasadach ogólnych, opartych jedynie na uwzględnieniu wymogów tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Kluczowe znaczenie ma tu nieprzedłożenie wymaganej mapy, spełniającej warunki wynikające z przepisów szczególnych i zatwierdzonej przez właściwy organ geodezyjny.

Wbrew stanowisku skarżącej brak ten nie został uzupełniony przez złożenie takiego dokumentu (k. 165) wraz z pismem procesowym z dnia 24 kwietnia 2013r., co biegły wyjaśnił szczegółowo w opinii uzupełniającej z dnia 25 sierpnia 2013r. (k. 234 – 238).

W apelacji nie prowadzi się polemiki z tą częścią wywodów opinii, stąd wystarczające jest wskazanie, że argumentacja biegłego zasługuje w tym zakresie na pełną akceptację, jako znajdująca oparcie w powoływanych przez niego przepisach, w szczególności art. 64 ust. 1 w zw. z art. 52 ust. 2 pkt. 1) u.p.z.p, § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588) oraz pkt. 8 załącznika nr 2 do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączania z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. nr 49, poz. 493).

Natomiast nie do przyjęcia jest pogląd apelującej, zgodnie z którym to do obowiązków biegłego należało gromadzenie dokumentacji, mogącej ewentualnie potwierdzać zasadność twierdzeń powództwa, która następnie miałaby być przedmiotem jego oceny z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej.

Byłoby to sprzeczne z istotą funkcji biegłego sądowego i obowiązkiem jego bezstronności oraz niezależności w stosunku do obu stron procesu.

Nie może być w tej sytuacji mowy o naruszeniu przez sąd I instancji przepisów art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc.

Należy jednak zaznaczyć, że, z przyczyn, o których mowa będzie dalej, omówione wyżej zagadnienie braku po stronie powodowej wymaganej inicjatywy dowodowej nie miało decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie doszło bowiem także, i to z powodów bardziej zasadniczych, do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 36 ust. 1 pkt. 1) u.p.z.p.

Zgodnie z jego brzmieniem właściciel może żądać od gminy m.in. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, 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 lub uległo istotnemu ograniczeniu.

Powódka wina zatem była w pierwszej kolejności wykazać, że w wyniku wprowadzenia z dniem 15 października 2008r. nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, w skład którego wchodzi należąca do niej działka gruntu, utraciła możliwość korzystania z niej **zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem** lub nie może wykorzystywać jej **w dotychczasowy sposób**.

Oczywiste jest, że nie zachodzi w realiach sprawy przypadek niemożliwości wykorzystywania przez powódkę nieruchomości **zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem**.

Zarówno w poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1994r., jak i w kolejnych Studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 1999r. oraz 2008r., oraz ostatecznie w uchwalonym nowym planie miejscowym tereny te przeznaczone zostały na uprawy rolne z łąkami i pastwiskami oraz klinami zieleni.

W grę wchodziła zatem jedynie możliwość wykazania przez powódkę, że na skutek uchwalenia nowego planu **nie może ona korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób**.

Prima facie również brak tej przesłanki roszczenia odszkodowawczego mógłby wydawać się oczywisty, skoro zarówno przed uchwaleniem nowego planu, jak i po tej dacie przedmiotowa działka wykorzystywana była w ten sam sposób.

Niemniej przyjmuje się od dawna w judykaturze i literaturze prawniczej, że niemożność korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób obejmuje także utratę możliwości potencjalnego wykorzystania jej zgodnie z zamiarami właściciela, w granicach, a w jakich może on korzystać ze swojego prawa własności, wytyczonych przepisami art. 140 i nast. kc. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006r. w spr. V CSK 332/06, Lex nr 421051).

Powódka konstruowała roszczenie odszkodowawcze na twierdzeniu, że przed wprowadzeniem nowego planu miejscowego mogła wybudować na przedmiotowej działce budynek mieszkalny z garażem, która to możliwość odpadła z uwagi na treść wymienionego planu. Jej zdaniem zatem przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość gruntu powinna być ustalana tak, jak dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Tego rodzaju argumentacja nie znajduje jednak oparcia w treści zebranego materiału dowodowego.

Nie ulega wątpliwości, że ustalenia poprzedniego planu miejscowego z 1994r, obowiązującego dla rozważanego obszaru, wygasły z dniem 31 grudnia 2003r., zgodnie z treścią przepisu art. 87 ust. 3 u.p.z.p., i od dnia 1 stycznia 2004r, aż do 15 października 2008r miała tu miejsce tzw. luka planistyczna.

Nie oznacza to jednak, że otworzyła się dla tego terenu możliwość wykorzystywania położonych na nim nieruchomości w sposób dowolny, w tym szczególnie pod względem jego zabudowy.

Przyjmuje się, że wygaśnięcie dotychczasowego planu miejscowego nie skutkuje, co do zasady, zmianą dotychczasowego przeznaczenia obszaru, dla którego powstała luka planistyczna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015r. w spr. II CSK 336/14, Lex nr 1683406).

Przeciwnie, zakłada się, że tam, gdzie brak jest planu, powinna istnieć możliwość jedynie kontynuacji istniejących funkcji i cech zabudowy. Tylko w ten bowiem sposób można zachować na obszarze pozbawionym planów spójność zagospodarowania przestrzeni i zrealizować wytyczne określone w art. 1 u.p.z.p. (por. J. Jaworski, Komentarz do art. 61 u.p.z.p., Lex Omega).

Nie oznacza to jednak zarazem, jak chciałaby apelująca, i jak błędnie założył dla potrzeb sporządzanej przez siebie opinii biegły J. M., że po powstaniu luki planistycznej w dalszym ciągu obowiązują wszystkie szczegółowe ustalenia i rozwiązania zawarte w wygasłym planie miejscowym.

Wówczas bowiem przepis art. 87 ust. 3 u.p.z.p. traciłby swoje normatywne znaczenie.

Natomiast w takim przypadku o możliwości i charakterze potencjalnej zabudowy decyduje organ administracji samorządowej w formie decyzji o warunkach zabudowy (art. 60 w zw. z art. 4 ust. 2 u.p.z.p.), kierując się wytycznymi ustawowymi, wymienionymi w przepisach art. 61 u.p.z.p.

Przenosząc to na grunt rozpoznawanej sprawy, należy zauważyć, że w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu, na którym położona jest należąca do powódki działka gruntu, określono jako teren upraw polowych i rozproszonych zespołów osadniczych, głównie o charakterze zagrodowym, związanym

z produkcją rolną, obszar ochrony istniejących zasobów przyrodniczych, z założeniem procesu modernizacji zmierzającym do poprawy standardu oraz rozwoju istniejących zespołów tylko w granicach i zakresie określonym potrzebami gospodarstw związanych z użytkowaniem rolnym terenów (kod III.KZ10.tr, por. k. 170, 186).

Oznacza to, że powódka, w czasie trwania tzw. luki planistycznej, mogłaby uzyskać ustalenie warunków zabudowy tylko dla inwestycji w postaci zabudowy zagrodowej, służącej prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

Wskazuje na to pośrednio przebieg postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki sąsiedniej (nr(...)), należącej do rodziny powódki, a zakończonego decyzją z dnia 24 maja 2005r. (k. 114 – 122).

Z treści tej decyzji wynika, że ostatecznie wyrażono zgodę na ustalenie warunków zabudowy wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania (obsługi) gospodarstwa rolnego.

Powódka zresztą zdawała sobie sprawę z tego rodzaju ograniczenia, skoro we wniosku o ustalenie warunków zabudowy planowaną inwestycję określiła jako „zabudowę zagrodową”.

Tymczasem w sprawie w ogóle nie zostało przez powódkę wykazane, aby była ona właścicielką gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów art. 55³ kc oraz art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz. U. z 2012r., poz. 803 z późn. zm.).

Co prawda, z treści dołączonych przez powódkę aktów notarialnych (por. nieponumerowane strony między k. 315 a 316 akt) oraz w świetle ustaleń poczynionych przez biegłego J. M. (k.382, 416), wynikałoby, że powódka stała się właścicielką (współwłaścicielką) szeregu działek rolnych o łącznej powierzchni 1,0419 ha..

Nie ma jednak dostatecznych przesłanek do przyjęcia, że na bazie tych gruntów mogłaby powstać zorganizowana całość gospodarcza, pozwalająca na prowadzeniu w oparciu o nie działalności wytwórczej o charakterze rolnym, przeznaczonej na zbyt (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000r. w spr. II CKN 1067/98, OSP, z. 2 z 2001r., poz. 27).

Z usytuowania tych gruntów na mapie (k. 415) wynika, że stanowią one rozrzucone w terenie enklawy, tej samej wielkości i kształtu, co zdaje się wskazywać, że utworzone zostały wyłącznie w celu potencjalnego odrolnienia i odsprzedaży jako działki budowlane.

Nie ma przy tym jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że po ich utworzeniu i objęciu na własność powódka prowadziła tam jakąkolwiek działalność o charakterze rolniczym.

Również charakter struktur własnościowych, jakie powstały w procesie wydzielania działek, prawdopodobnie z funkcjonującego na tym terenie większego gospodarstwa rolnego, nakazują przyjąć, że dążono tu do sztucznego utworzenia nieruchomości, które jedynie formalnie spełniać będą warunki ustawowe, pozwalające na uznanie ich za gospodarstwa rolne (zarówno powódka, jak jej siostra dysponują gruntami, które łącznie minimalnie przekraczają obszar 1 ha).

Nawet jednak, gdyby hipotetycznie przyjąć, że przedmiotowe grunty mogłyby być uznane za gospodarstwo rolne, to na przeszkodzie uzyskania przez powódkę warunków zabudowy stałaby treść przepisu art. 61 ust. 4 u.p.z.p., zgodnie z którym przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1) tej ustawy (dotyczącego tzw. dobrego sąsiedztwa) nie stosuje się jedynie w przypadku zabudowy zagrodowej, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową **przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie**.

Niewątpliwie celem takiego uregulowania było właśnie zapobieganie tworzeniu sztucznych struktur własnościowych, stwarzających formalnie pozory gospodarstwa rolnego, wyłącznie w celu obejścia przepisów urbanistycznych związanych z zabudową obszarów przeznaczonych pod uprawy rolne i tereny zielone.

W związku z tym należy zauważyć, że z zaświadczenia przedłożonego przez powódkę wynika (k. 167), że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie P. w 2010r. wynosiła, w części związanej z użytkami rolnymi 9,19 ha, a ogółem 12,04 ha.

Z kolei w toku postępowania administracyjnego, jakie prowadzone było z wniosku powódki w sprawie ustalenia warunków zabudowy, ustalono, że wielkość ta w 2007r. wynosiła 6,66 ha (por. analiza z 25 września 2007r., k. 21 – 23 akt postępowania dołączonych do akt sprawy).

Z tego wynika, że, wbrew stanowisku skarżącej, nie mogła ona także przed wejściem w życie nowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uzyskać ustalenia warunków zabudowy na przedmiotowej działce gruntu.

Przeciwniej tezy nie uzasadnia natomiast okoliczność, że w 2005r. ustalono warunki zabudowy zagrodowej dla sąsiedniej działki gruntu o nr (...)

Z treści wydanej w tym zakresie decyzji (k. 114 i nast.) wynika, że postępowanie w tamtej sprawie, z uwagi na treść przepisu art. 85 ust. 1 u.p.z.p. (wniosek zainteresowanych wpłynął w dniu 2 września 2002r.), prowadzone było na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Należy w związku z tym zwrócić uwagę, że poprzednio obowiązujące przepisy nie zawierały, analogicznego do art. 61 ust. 4 u.p.z.p., ograniczenia w zakresie możliwości prowadzenia zabudowy zagrodowej, związanego z powierzchnią gospodarstwa rolnego.

W konsekwencji uznać trzeba, że powódka na skutek wprowadzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie utraciła także w jakimkolwiek zakresie możliwości korzystania w dotychczasowy sposób z będącej jej własnością nieruchomości.

Nie została zatem spełniona żadna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, objętych hipotezą przepisu art. 36 ust. 1 pkt. 1) u.p.z.p.

W tej sytuacji słusznie sąd I instancji uznał za bezprzedmiotowe wnioski i wywody wydanej w sprawie opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości J. M..

Opinia ta wydana bowiem została w oparciu o błędne założenie, zgodnie z którym działka gruntu, wskazywana przez powódkę w pozwie, przed dniem 15 października 2008r. mogła podlegać zabudowie mieszkaniowej.

Z tych przyczyn na podstawie przepisu art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013r, nr 490).

Ewa Staniszevska Bogdan Wysocki Jan Futro

--	--	--