

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Ducki
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i I. S.

przeciwko Gminie M.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 28 listopada 2014 r. sygn. akt I C 3516/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- punktow I nadaje mu treść:

„zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki I. S. kwotę 66.610 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziesięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałej części”

- dodaje punkt IV o treści:

„nakazuje ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 3.331 zł (trzy tysiące trzysta trzydzieści jeden złotych) tytułem części opłaty sądowej od której powódka została zwolniona”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 3.331 zł (trzy tysiące trzysta trzydzieści jeden złotych) tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym;

5. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata G. K. kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote), w tym 1.242 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Sławomir Jamróg SSA Zbigniew Ducki SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 266/15

UZASADNIENIE

Powodowie żądali zasądzenia od pozwanej Gminy M. : na rzecz powódki I. S. kwoty 200.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , na podstawie art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na rzecz obojga powodów I. S. i W. S. kwoty 80.000 złotych tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014r. sygn. akt I C 3516/13 Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo, nie obciążając powodów kosztami i przyznając od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu kwotę 8856zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom.

Sąd Okręgowy ustalił, że :

Powódka I. S. była współwłaścicielką pierwotnie nieruchomości oznaczonej jako działka (...) położonej we wsi C.. W dniu 17 lutego 2005r. powódka złożyła wniosek o podział działki ewidencyjnej nr (...). Decyzją z dnia 17 lutego 2005r. Wójt Gminy M. zatwierdził podział na działki (...). Po podziale w 2005r. i zniesieniu współwłasności nieruchomości odziedziczonej po rodzicach powódka I. S. stała się właścicielką działki nr. 103/8 o pow. 2836 m⁽⁽²⁾⁾. Działka ta zgodnie Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miejscowości M. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Nr(...)z dnia 29 marca 1994r. znajdowała się na terenach budownictwa mieszkaniowego . Na podstawie art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003r.Nr80 poz. .717 ze zm., dalej: u.p.z.p) z dniem 31 grudnia 2003r. przestał obowiązywać dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy M.. W dniu 8 lipca 2005r. I. S. złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy na działce nr (...) wskazując przeznaczenie działki na cele budowy budynku mieszkalnego z infrastrukturą . Decyzją z dnia 15 września 2005r. nr (...) Wójt Gminy M. ustalił na rzecz powódki warunki zabudowy działki gruntu oznaczonej numerem (...)we wsi C. z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego i innych urządzeń budowlanych niezbędnych do użytkowania projektowanego budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Decyzją numer (...) z dnia 26 lipca 2006r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce I. S. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zbiornika na ścieki na działce nr (...) w miejscowości C.. Uchwałą Rady Gminy M. Nr(...)z dnia 13 lipca 2006r. uchwalony został nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy M. , który wszedł w życie w dniu 28 września 2006r. Według nowego planu działka powódki numer (...) znalazła się na terenach oznaczonych na planie symbolem(...) tereny rolne. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę powódka wraz z mężem w 2006r.rozpoczęli budowę domu mieszkalnego na działce (...). Uprzednio dokonali sprzedaży lokalu mieszkalnego i z uzyskanych środków rozpoczęli budowę domu. W tym okresie zdrożały materiały budowlane okazało się, że posiadane środki nie wystarczą i powódka wraz z mężem postanowili dokonać podziału działki (...) na dwie odrębne celem sprzedaży działki z rozpoczętą budową domu. Pismem z dnia 3 grudnia 2007r. I. S. wystąpiła do Wójta Gminy M. z wnioskiem o podział działki nr (...) załączając sporządzoną mapę podziałową w

oparciu o postanowienie Wójta z dnia 6 października 2007r. znak (...) przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego w Starostwie Powiatowym w K. w dniu 22 listopada 2007r. na dwie odrębne działki nr (...). Decyzja z dnia 28 stycznia 2008r. Wójt Gminy M. odmówił zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości gruntowej wskazując, że przedmiotowa działka zgodnie z nowym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach rolnych zgodnie z którym powierzchnia wydzielonej działki musi posiadać powierzchnię minimum 0,30ha. Na skutek złożonego od w/w decyzji odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. decyzją z dnia 31 marca 2008r. znak(...) uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Ostatecznie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. zatwierdziło Decyzją z dnia 20 czerwca 2008r. projekt podziału nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,2836 ha stanowiącej własność powódki na działki (...) o pow. 0,1252 ha i (...) o pow. 1584 ha. Na działce (...) na gruncie znajdują się fundamenty rozpoczętej w 2006r. budowy budynku mieszkalnego, zaś na działce został wybudowany w 2010r. przez powódkę i jej męża na podstawie zgłoszenia robót budowlanych z dnia 16 kwietnia 2010r. budynek gospodarczy parterowy. Celem powódki było dokonanie sprzedaży działki (...) wraz z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego i rozpoczęcie budowy mniejszego budynku na działce (...)/. Powodowie aktualnie mieszkają w przystosowanym do zamieszkania kiosku na działce (...) w którym jest pokój, kuchnia i małe pomieszczenie. Powódka zamieszczała oferty sprzedaży działki. Nie było chętnych do jej zakupu. Powódka I. S. na 59 lat, z zawodu jest technikiem ekonomistą, nie osiąga żadnych dochodów, pozostaje na utrzymaniu męża, nie leczyla się psychiatrycznie, nie korzystała z pomocy psychologa. Powód W. S. ma 59 lat, otrzymuje świadczenia z (...) w wysokości 1180 zł, dodatkowo pracuje jako ochroniarz i zarabia 1200 zł.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Wskazał, że powodowie oparli swoje żądanie o przepis art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten przewiduje uprawnienie do żądania od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, 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. Legitymację do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem posiada wyłącznie powódka I. S., która jest właścicielką nieruchomości z tytułu dziedziczenia. Powód W. S. nie jest legitymowany do wystąpienia z żądaniem odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Sąd pierwszej instancji wskazał, że

poza sporem jest okoliczność, że nieruchomość, której powódka była współwłaścicielką stanowiąca działkę (...) była w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do 31 grudnia 2003r. działką budowlaną. Ponieważ plan ten utracił moc to obowiązywało stosownie do art. 9 u.p.z.p. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W okresie kiedy przestał obowiązywać dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzje wydawane były w oparciu o studium uwarunkowań powódka wystąpiła o podział działki (...), która została podzielona na trzy działki (...). W dniu 8 lipca 2005r. I. S. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy działki (...) i decyzję taką otrzymała w dniu 15 września 2005r. tj. decyzję o warunkach zabudowy z przeznaczeniem przedmiotowej działki na budowę budynku mieszkalnego. W dniu 26 lutego 2006r. otrzymała następnie pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego na działce (...) i taką budowę powódka rozpoczęła jeszcze w 2006r. Tym samym powódka, rozpoczynając na podstawie uzyskanego pozwolenia budowę budynku mieszkalnego, określiła sposób korzystania z nieruchomości jako z działki budowlanej. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego zaczął obowiązywać 28 września 2006r., zgodnie z którym działka powódki (...) stała się działką rolną. W ocenie Sądu pierwszej instancji jakkolwiek na skutek doszło do zmiany przeznaczenia działki powódki, to jednak fakt ten nie spowodował zmiany faktycznego korzystania z tej nieruchomości. W pierwotnym planie działka powódki była działką budowlaną, w okresie obowiązywania studium uzyskała pozwolenie na budowę i taką budowę rozpoczęła. Zatem pomimo przeznaczenia nieruchomości w nowym planie jako działki rolnej, faktycznie powódka korzystała z niej nadal jako z działki budowlanej a to z uwagi na ochronę praw nabytych i uzyskanie pozwolenia na budowę i jej rozpoczęcie. Decyzja o pozwoleniu na budowę jak przyznająca jej adresatom określone uprawnienia, podlega wykonaniu na podstawie zasady ochrony praw nabytych niezależnie od ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /art. 35 u.p.z.p./. Do przesłanek warunkujących powstanie roszczenia z art. 36

powołanej ustawy należy niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób wywołana uchwaleniem lub zmianą planu. Korzystanie zaś z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania /eksploatowania / a zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza użytkowanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej na podstawie art 4 ust.2 lub 59 ust.1 i 2 u.p.z.p. Ponadto musi zachodzić związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości przy czym chodzi tu o faktyczne korzystanie lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa . Uzyskana przez powódkę decyzja o warunkach zabudowy w jednoznaczny sposób ustaliła potencjalne możliwości korzystania z działki w okresie nieobowiązania planu i powódka ją zrealizowała rozpoczynając budowę budynku mieszkalnego. Wydana decyzja potwierdziła prawnie dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości, który pomimo zmiany planu nie uległ zmianie. Nie można w tej sytuacji stwierdzić ,że działka powódki pomimo ,że określono jej przeznaczenie w nowym obowiązującym planie od 28 września 2006r. jako rolne straciła na wartości i faktycznie stała się działką rolną za którą w przypadku jej sprzedaży można by uzyskać cenę za 1m.kw jako za grunt rolny. Ponadto w okresie tj. od 2003r. kiedy rozpoczęto procedurę planistyczną celem opracowania nowego planu , który został uchwalony w dniu 13 lipca 2006r. uchwałą nr (...) ,zarówno na etapie uchwalania studium jak i projektu planu powódka uprawniona do czynnego uczestnictwa w procedurze nie zgłaszała uwag do planu, nie uczestniczyła w publicznej dyskusji o projekcie nowego planu , nie składała też wniosków planistycznych co do oczekiwanego przeznaczenia terenu. Pozwana zaś nie miała obowiązku uwzględniania z urzędu w nowym planie terenów objętych decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy wydanymi przed uchwaleniem nowego planu , w sytuacji kiedy wydano pozwolenie na budowę , która to decyzja podlegała wykonaniu na zasadzie ochrony praw nabytych. Jediną przeszkodą ,dla której powódka nie kontynuowała rozpoczętej budowy było brak odpowiednich środków finansowych tzw. przeinwestowanie. Wówczas powódka z mężem podjęli decyzję o podziale działki i dokonaniu sprzedaży jednej z nich. Ostatecznie działka powódki została podzielona na dwie nr (...)z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego , którą powódka chciała zbyć i nr (...)z budynkiem gospodarczym , którego budowę na skutek dokonanego zgłoszenia powódka rozpoczęła w 2010r. W ocenie Sądu pierwszej instancji I. S. nie wykazała, że w okresie od złożenia przez nią wniosku o zatwierdzenie podziału działki tj. grudzień 2007 do dnia orzeczenia SKO zatwierdzającego ten podział tj czerwiec 2008r. wobec braku tej decyzji przez okres 6 miesięcy nie mogła dokonać sprzedaży działki z rozpoczętą budową tj.nr (...).Sama przyznała ,ze nie było chętnych na kupno tej nieruchomości poza jedną osobą. Ponieważ pozwolenie na budowę dotyczyło całej działki (...) nie można mówić o utracie jej wartości i dokonanie jej wyceny jako działki rolnej. Ustawodawca w art 36 ustawy użył dwóch odmiennych pojęć „korzystania z nieruchomości” w dotychczasowy sposób “i „korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” .Pierwsze określenie oznacza faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed zmianą planu ,zaś drugie tj. korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza ,że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub bądź w akcie administracyjnym. Przeznaczenie gruntu nie wyznacza sposób w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta ,ale sposób w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa . Zgodnie z regułą określoną w art. 6 k.c. to na powódce ciążył obowiązek wykazania ,że wprowadzony plan ograniczył możliwość korzystania z działki czego w żaden sposób nie wykazała przeciwnie zgromadzone dokumenty przeczą takiemu twierdzeniu ,albowiem przedmiotowa działka były wykorzystywana przez powódkę w taki sam sposób przed zmianą planu jak i po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. jako działka budowlana z uwagi na jej zabudowę na podstawie uzyskanej decyzji a więc zgodnie z prawem. Z tych względów powództwo zostało oddalone. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu powołano art. 102 k.p.c. .

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie , zarzucając

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 140 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tj. nieuwzględnienie, że dla oceny roszczenia o odszkodowanie za poniesioną szkodę przepis artykułu 36 ww. ustawy należy rozpatrywać w połączeniu z określoną w art. 140 k.c. definicją prawa własności i wynikającym z tego prawa uprawnieniu do korzystania z tej nieruchomości w określony sposób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, które zostało co najmniej ograniczone przeznaczeniem działek powódki na cele rolne

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

- art 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że powódka nie udowodniła, że wprowadzony plan ograniczył możliwość korzystania z działki,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie oceny dowodów w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów : raz sprzeczność dokonanych przez Sąd ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, poprzez przyjęcie, że

a) nie można stwierdzić, że działki powódki pomimo, że określono ich przeznaczenie w nowym obowiązującym planie jako rolne straciły na wartości, zaś powódka w przypadku znalezienia potencjalnego klienta, nabywcę mogła dokonać sprzedaży nieruchomości -zyskując cenę za grunt budowlany, a nie rolny z uwagi na posiadaną decyzję o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę , podczas gdy z prawidłowej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie wynika po pierwsze, że faktycznie niemożliwa była i jest nadal sprzedaż działek powódki po cenach właściwych dla tzw. działek budowlanych.

Powodowie podnieśli, że powódka nie może wykorzystać na cele budowlane tych części nieruchomości, które nie są objęte pozwoleniem na budowę, czy też podjąć decyzji o zmianie swych zamierzeń. Zarzucili, że zamiarem powódki była sprzedaż działki (...) na której rozpoczęli budowę domu i posadowili fundamenty a uzyskane środki ze sprzedaży przeznaczyć na budowę domu na działce (...), na której powódka posadowiła budynek gospodarczy i kiosk służący powódce za mieszkanie. Szkada powódki wyraża się w spadku wartości nieruchomości. Podniesiono także krzywdę powodów wynikającą z długotrwałej niemożliwości realizowania celów mieszkalnych co zmusiło ich do zamieszkiwania w prowizorycznej budowli. . Uzupełniając apelację powołali się na naruszenie przepisów Konstytucji RP (art. 64pkt1,71pkt1,75pkt1 i 77pkt1) oraz pogwałcenie przepisów art. 3,5,6,8 i 13 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Powodowie podkreślili swoją krzywdę wynikającą z zamieszkiwania w pomieszczeniu zastępczym , które nie nadaje się do zamieszkiwania spowodowaną tworzeniem złego prawa miejscowego.

Powodowie wnieśli o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa tj. zasądzenie na ich rzecz kwoty 280000zł z odsetkami.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji zważył co następuje:

Częściowo zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 232k.p.c. albowiem zebrany przed Sądem Okręgowym materiał dowodowy dawał podstawę do przyjęcia ograniczeń właściciela w możliwości korzystania z gruntu na skutek wprowadzenia planu zagospodarowania przestrzennego, co miało wpływ na spadek wartości jej nieruchomości. W pozostałej części Sąd drugiej instancji uznał w zasadzie za własne ustalenia Sądu Okręgowego wyprowadzając jednak z nich nieco odmienne wnioski. Przepis art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przewiduje, że w razie uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy, bądź decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, organ administracji stwierdza wygaśnięcie tej decyzji - z wyjątkiem wydanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 2 u.p.z.p.). Racje miał więc Sąd pierwszej instancji, że fakt wydania pozwolenia na budowę pozwalał zachować budowlany charakter nieruchomości mimo, że w planie obszar ten przeznaczono na tereny rolne . Na skutek wprowadzenia planu nie doszło do spadku wartości całego terenu objętego planem. Nie wykazano też by doszło do spadku wartości przy założeniu sprzedaży całej nieruchomości.

Zgodnie jednak z art. 140 k.c. właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa byleby czynił to w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego. Zasady te nie sprzeciwiają się zbyciu części nieruchomości. Sąd Okręgowy pominął, że fakt wydania decyzji o warunkach zabudowach jest bezprzedmiotowy dla ewentualnego nabywcy części nieruchomości wykraczającej poza teren objęty pozwoleniem. Jakkolwiek więc wydana decyzja o pozwoleniu nadbudowę jest nadal wiążąca mimo nowego przeznaczenia nieruchomości, to jednak zmiana planu nie pozostaje obojętna dla sposobu wykorzystania pozostałej części nieruchomości a konsekwencji jej wartości, skoro zgodnie z art. 33. 1. Prawa budowlanego pozwolenie na budowę dotyczy określonego zamierzenia budowlanego. W przypadku zmiany tego zamierzenia traci ono ważność. Wydanie więc pozwolenia na budowę nie zapewnia gwarancji możliwości swobodnego budowlanego zagospodarowania gruntu, szczególnie wykraczającego poza teren objęty pozwoleniem. Okoliczność wpływu uchwalenia planu na wartość nieruchomości potwierdza opinia biegłego przeprowadzona w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, z której wynika, że na skutek wprowadzenia planu miejscowego doszło do ograniczeń powódki albowiem zmniejszyła się potencjalna możliwość uzyskania tej samej ceny sprzedaży w sytuacji, gdyby powódka miała zamiar zbyć tylko część nieruchomości tj. działkę (...). Działki budowlane o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są bowiem postrzegane jako bardziej atrakcyjne aniżeli działki rolne z opcją potencjalnej zabudowy (opinia k-342). Spadek wartości przy uwzględnieniu tej opcji wynosi 66610zł. (76210-9600zł k-351).

Stanowisko Sądu Okręgowego uwzględnia wprawdzie, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób faktycznie w istocie nie uległo zmianie skoro powódka kontynuowała budowę i mógł to czynić ewentualny nabywca, to jednak pomija, że na skutek uchwalenia planu potencjalna możliwość wykorzystania pozostałej części nieruchomości tj na obszarze działki (...) uległa ograniczeniu, a to także jest podstawą do rekompensaty na powołanej podstawie. Należy też uwzględnić, że duże nieruchomości są trudniej zbywalne a ponadto nieruchomość jako całość ma na skutek planu ograniczoną możliwość zabudowy, co potwierdzają też zeznania powódki o trudności w sprzedaży. Rozważania Sądu pierwszej instancji pomijają, że podział gruntu mógł nastąpić bezpośrednio po uchwaleniu planu. Uprawnienie do żądania odszkodowania na powołanej wyżej podstawie obejmuje także potencjalne wykorzystanie nieruchomości, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2015r. sygn. akt II CSK 336/14 niepubl.). Część gruntu należąca do powódki nie objęta bezpośrednio terenem lokalizacji inwestycji a objęta planem miejscowym i przeznaczona w nim na określony cel, po wyodrębnieniu mogła stanowić samodzielny przedmiot obrotu cywilnoprawnego. Zbycie części nie objętej terenem zabudowy dotyczyć mogło terenu, który przed wprowadzeniem planu traktowano jako budowlany a po wprowadzeniu planu jako rolę z istniejącą częściową zabudową gospodarczą co wpływało na obniżenie wartości na skutek uchwalenia planu. Art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pozwala na uzyskanie odszkodowania w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą nie tylko w sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, ale także - jak w tym przypadku- gdy korzystanie to zostało istotnie ograniczone. Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób" w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza każdy zgodny z prawem dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu. (wyrok SN z dnia 22 listopada 2013r. II CSK 98/13 LEX nr 1418725). Także więc dotyczy to sytuacji, gdy korzystanie z części działki stanie się ograniczone co przełoży się na wartość gruntu. Fakt, że powódka ostatecznie nie ma zamiaru sprzedać działki jest bez znaczenia skoro obiektywnie część jej nieruchomości uzyska niższą cenę w wypadku zmiany zamiaru. Artykuł 1 Protokołu nr 1 do Konwencji z 1950 r. o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności Dz.U.1995.36.175/1 wyznacza standardy postępowania władzy publicznej w przypadku oceny czy zachodzi odpowiedzialność odszkodowawcza związana z planowaniem przestrzennym. (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 r. III CSK 161/13 LEX nr 1489248). Ten standard należało uwzględnić przy ocenie zasadności powództwa. Wprowadzenie bowiem planu miejscowego ograniczającego możliwość wykonywania określonego prawa spełnia przesłanki ingerencji we własność nieruchomości w rozumieniu art. 1 Pierwszego Protokołu nr 1 do Konwencji (zob. 27 października 1994 r. w sprawie Katte Klitsche de la Grange v. Italy11ETPC 12539/86). Powódka mogła więc wprawdzie wykorzystywać teren w sposób dotychczasowy mimo zmiany planu na podstawie art. 35 ustawy czyli kontynuować budowę zgodnie z pozwoleniem, to jednak nie mogła zmienić sposobu wykorzystania nieruchomości w

odniesieniu do części gruntu albowiem uniemożliwiało to wprowadzenie nowego planu co przekłada się na wartość jej majątku.

Odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., przysługuje za poniesioną rzeczywistą szkodę. W wyroku z dnia 12 października 2007r., V CSK 230/07, LEX nr 485903 Sąd Najwyższy przyjął, że w tym przypadku chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Wartość tego obniżenia w tym przypadku ustalono na kwotę obniżenia wartości nieruchomości tj na kwotę 66610 zł na podstawie opinii biegłego jako różnicę pomiędzy wartością działki (...) określoną przy założeniu, że byłaby ona sprzedawana jako całość z działką (...) (tj 76210zł) a wartością działki (...) jako rolnej z opcją zabudowy (9600zł). Wartość terenu obecnej działki (...) zachowującej status budowlany nie uległa obniżeniu. Z uwagi na charakter i podstawę roszczenia wartość szkody ustalono według cen z daty wprowadzenia nowego planu co dopuszcza art. 363§2 k.c.

Nie są natomiast zasadne pozostałe zarzuty apelacji. Przepis art. 36 u.p.z.p. tworzy podstawę odszkodowania z tytułu szczególnego rodzaju szkody legalnej, którą można określić jako szkodę planistyczną. Legalność działania wyklucza odpowiedzialność za szkodę za niezgodne z prawem działania władzy publicznej na podstawie art. 417§1 i2 k.c. czy też art. 417¹ §1 i2 k.c. Wykazanie braku bezprawności wyklucza też odpowiedzialność za ewentualne naruszenie dóbr osobistych na podstawie art. 24 k.c. w zw. z art. 448 k.c. Niezależnie od tego dla przyjęcia odpowiedzialności za naruszenie dóbr osobistych nie jest wystarczające przekonanie powódki, że działanie organów gminy stanowi dążenie do unicestwienia jej rodziny i formę przemocy, albowiem kryteriami stwierdzenia naruszeń powinny być oceny wynikające z istniejącej świadomości społecznej i prawnej, zasad współżycia społecznego i zasad moralnych, oraz odwołania do typowej reakcji społecznej (por. ; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2001 r., V CKN 195/01, nie publ., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1076/00, OSNC 2003, Nr 9, poz. 121; z dnia 5 kwietnia 2002 r., II CKN 953/00, niepubl.; z dnia 29 października 2010 r., V CSK 19/10, OSNC-ZD 2011, nr B i z dnia 18 lipca 2014 r. IV CSK 716/13 LEX nr 1521322). Te zaś nie wskazują by uchwalenie planu godziło obiektywnie w dobra osobiste powodów. Co do zasady możliwe jest wprowadzenie kształtowanie roszczeń na podstawie przepisów o ochronie dóbr osobistych jeżeli istnieje powiązanie skutków wydania aktu administracyjnego godzącego w poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r. V CSK 352/09 Palestra 2010/5-6/236). W tym jednak przypadku takie powiązanie z nietykalnością mieszkania nie istnieje a przynajmniej tego nie wykazano. Także nie wykazano ewentualnych przesłanek odpowiedzialności w związku z zaniechaniami organów w okresie przed uchwaleniem planu i w związku ze sposobem uchwalania planu obowiązującego od dnia 28 września 2006r. Sąd Apelacyjny nie kwestionuje stanowiska, że działanie polegające na nadmiernym obciążeniu właścicieli, pozostawieniu właścicieli w długoletniej niepewności co do przeznaczenia nieruchomości, wieloletnim uchylaniu się od realizacji planu może rodzić odpowiedzialność, jednakże w tym przypadku nie stwierdzono w odpowiednim postępowaniu wadliwości działań organów Gminy M. przy uchwalaniu planu. Wykazano jedynie wadliwość braku zgody na podział, jednakże ostatecznie doszło do podziału, co zresztą uwzględnił Sąd drugiej instancji w ramach przeprowadzonej oceny zaistnienia szkody na skutek wprowadzenia planu.

Wobec powyższego w częściowym uwzględnieniu apelacji Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386§1 k.c. i zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 66610zł. Odsetki za opóźnienie od tej kwoty zasądzone zgodnie z żądaniem od dnia 11 marca 2013r. na podstawie art. 481§1 i2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Dalej idącą apelację oddalono na podstawie art. 385 k.c. Mimo, że wynik postępowania wskazywał na podstawę stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania z art. 100k.p.c., to Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego na podstawie art. 102 k.p.c. Uzasadnia to charakter roszczenia całokształt okoliczności, w tym wynikające z sytuacji życiowej i majątkowej powódki, znaczenie roszczenia dla powódki i jej częściowo zasadne subiektywne przekonanie o zasadności tego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1968 r. II PR 161/68 LEX nr 13966 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2007 r., I CZ 110/07, LEX nr 621775, z dnia 1 grudnia 2011 r. I CZ 26/11 LEX nr 1101325, z dnia 17 kwietnia 2013r., V Cz 107/12, LEX nr 1341715; z dnia 24 października 2012r., IV Cz 61/13 LEX nr 1389013).

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazano ściąganie od strony pozwanej części opłaty od uwzględnionej części powództwa i odpowiednio części opłaty od apelacji, od której powódka była zwolniona. Pełnomocnikowi powódki przyznano koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym przy zastosowaniu § 2, § 6 pkt 7 § 13 ust. 1 pkt. 2 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

SSA Sławomir Jamróg SSA Zbigniew Ducki SSA Grzegorz Krężolek