

Sygn. akt I ACa 851/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. Ś.

przeciwko Gminie (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 marca 2018 r. sygn. akt I C 622/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Izabella Dyka SSA Sławomir Jamróg SSA Regina Kurek

Sygn. akt I ACa 851/18

UZASADNIENIE

Powodowie D. Ś. i J. Ś. domagali się zobowiązania pozwanej Gminy (...) do złożenia oświadczenia woli następującej treści Gmina (...), działająca przez Burmistrza Miasta i Gminy (...), kupuje od D. Ś., córki A. i J. oraz od J. Ś., syna C. i J. – właściciele na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – nieruchomości położoną w M., gmina (...), składającą się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 0,43 ha, dla której Sąd Rejonowy w W. III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 1 900 000,00 PLN (jeden milion dziewięćset tysięcy złotych) oraz zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w pierwszej instancji według norm przepisanych.

Powodowie wskazali, iż w dniu 3 marca 2004 roku Burmistrza Miasta i Gminy (...) wydał decyzję nr (...) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości powodów dla inwestycji p.n. Modernizacja i rozbudowa ubojni i rozbioru mięsa, która to decyzja stała się ostateczna z dniem 23 marca 2004 roku. W dniu 29 września 2005 roku Rada Miejska w W. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy (...) – obszaru (...)który plan wszedł w życie w dniu 26 grudnia 2005 roku (dalej: m.p.z.p.). Zgodnie z zapisami planu nieruchomość powodów składająca się z działki nr (...), znalazła się na obszarze oznaczonym symbolem (...)Według § 11 planu przeznaczeniem podstawowym obszaru oznaczonego symbolem (...)jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca istniejącą i projektowaną zabudowę o niskiej intensywności do 0,5, co oznacza, że brak jest możliwości dokonania modernizacji i rozbudowy znajdującej się na nieruchomości ubojni i rozbioru mięsa. . Skutkiem zapisów, które pojawiły się w m.p.z.p. Burmistrz Miasta i Gminy (...) wydał 20 marca 2006 roku decyzję nr (...), stwierdzającą wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy. Została w ten sposób zrealizowana hipoteza art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80, poz. 717 ze zm., dalej u.p.z.p.), co umożliwia właścicielowi żądanie albo odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo żądanie wykupienia nieruchomości lub jej części. Powodowie pismem z 9 czerwca 2009 roku wezwali stronę pozwaną do wykupu nieruchomości, jednakże pismo pozostało bez odpowiedzi. Zdaniem powodów wartość nieruchomości powinna być określona bez uwzględnienia obciążeń. Wartość nieruchomości wynosi 1 931 000 zł, a po zaokrągleniu 1 900 000 zł. Nieruchomość jest wprawdzie obciążona hipotekami na łączną kwotę 1 175 000 zł, jednakże obniżenie wartości nieruchomości o sumę hipoteczną do 725 000 zł prowadziłoby do pokrzywdzenia powodów. Wszystkie hipoteki są ustanowione na rzecz Banku (...) w W., który prowadzi również rachunki bankowe powodów. Gdyby kwota 725 000 zł wpłynęła na konto powodów, zostałyby ściągnięta na spłatę zaciągniętych przez powodów kredytów: zadłużenie powodów z tego tytułu sięga obecnie 700 000 zł. Wierzytelności zabezpieczone hipotekami wygasłyby i wygasłyby również obciążające nieruchomość hipoteki. W ten sposób pozwana Gmina, płacąc 725 000 zł uzyskałaby nieruchomość o wartości 1 900 000 zł wolną od hipotek. Dlatego a wówczas powodowie, po uzyskaniu od Gminy (...) zapłaty odpowiadającej tak określonej wartości nieruchomości, będą mogli zaspokoić wierzycieli i zyskać zapłatę odpowiadającą rzeczywistej wartości nieruchomości, zaś Gmina uzyska nieruchomość wolną od obciążeń.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że powodowie zrealizowali na nieruchomości stanowiącej ich własność nielegalną budowę nowych budynków i wykorzystywali niektóre już istniejące obiekty budowlane na cele ubojni i przetwórstwa mięsnego bez wymaganej decyzji o zmianie przeznaczenia budynków. Powodowie nie ujawnili przyczyn, dla których odstąpili od budowy garaży, na którą posiadali nie tylko WZiZT. Dysponując prawomocną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 3 marca 2004 roku dla inwestycji PN. Modernizacja i rozbudowa ubojni i rozbioru mięsa na działce (...) w M. nie wystąpili o wydanie stanowiącej konsekwencję tej decyzji – decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę. Mogli zatem inwestycję zrealizować jeszcze zanim doszło do zmiany m.p.z.p. Organ zaś nie mógłby już stwierdzić wygaśnięcia decyzji o WZ, gdyż sprzeciwiałby się temu przepis art. 65 ust. 2 p.z.p. Pozwana zarzuciła nadto, iż w toku postępowania planistycznego powodowie nie wykazali inicjatywy, umożliwiającej obronę ich interesów. Powodowie także nie zaskarżyli uchwalonego planu w trybie art. 101 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95, dalej: u.s.g.).

Pozwana zakwestionowała też wskazaną przez powodów wartość nieruchomości podnosząc, iż została ona poważnie zawyżona, zaś obciążenia hipoteczne muszą wpływać na wartość nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanego koszty procesu w wysokości 1000 zł. Na skutek apelacji powodów Sąd Apelacyjny w Krakowie uchylił w dniu 31 sierpnia 2011 r. wyrok z dnia 10 marca 2011 r i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W dniu 15 stycznia 2015 r. zmarł J. Ś.. Powódka D. Ś. jest jedynym następcą prawnym zmarłego powoda.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2018 r. sygn. akt I C 622/15 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (pkt 1) i zasądził od powódki D. Ś. na rzecz strony pozwanej Gminy (...) kwotę 10 800,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Powodowie byli właścicielami na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości położonej w M., Gmina (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,43 ha objętą KW (...). Na tej nieruchomości J. Ś. prowadził hodowlę zwierząt futerkowych, a następnie od 1992 roku powód rozpoczął działalność w postaci uboju bydła, rozbioru i sprzedaży mięsa. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego nigdy nie została zgłoszona odpowiednim organom. Powodowie uzyskali w dniu 6 kwietnia 1998 roku decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele budowy wolnostojącego garażu na 5 boksów dla samochodów ciężarowych, a następnie w dniu 5 maja 1998 roku decyzję zatwierdzającą plan realizacyjny i pozwalającą na w.w. budowę. Powodowie nigdy nie wybudowali na przedmiotowej nieruchomości garaży.

W związku z planowaną inwestycją dotyczącą rozbudowy ubojni wiosną 2003 roku powód zlecił architektowi wykonanie odpowiednich do swoich zamierzeń projektów, jak też polecił starania o uzyskanie odpowiednich decyzji. Przyczyną działań powoda była nieuzasadnione przekonanie o możliwości legalizacji samowoli budowlanej. W listopadzie 2003 r. tj. jeszcze przed pozyskaniem stosownego zezwolenia powód rozpoczął prace, których efektem była przebudowa niektórych z już istniejących obiektów i wybudowanie kolejnych, co stanowiło samowolę budowlaną, której nie można była zalegalizować w oparciu o przepisy obowiązujące zarówno przed jak i po uchwaleniu planu.

W dniu 3 marca 2004 roku Burmistrz Miasta i Gminy (...) wydał korzystną dla powodów decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy nieruchomości na cele inwestycji p.n. Modernizacja i rozbudowa ubojni i rozbioru mięsa. Decyzja ta stała się ostateczną w dniu 23 marca 2004 roku.

W dniu 29 września 2005 roku Rada Miejska w W. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący nieruchomość powodów. Plan ten wszedł jako akt prawa miejscowego w życie w dniu 26 grudnia 2005 roku. Powodowie nie składali uwag do planu, który wystawiony był do publicznej wiadomości. Wyłożenie planu do publicznego wglądu miało miejsce dwukrotnie – w połowie 2004r., a także na przełomie maja i czerwca 2005r. Po pierwszym wyłożeniu wpłynęło bardzo dużo uwag i ok. 500 uwag zostało uwzględnionych. Procedura wyłożenia planu wzbudziła duże zainteresowanie wśród właścicieli nieruchomości położonych na terenach objętych planem. Powodowie nie składali nawet żadnych pytań odnośnie wpływu planu na ich zamierzenie inwestycyjne. Według postanowień planu nieruchomość powodów znalazła się na obszarze oznaczonym symbolem(...)na którym właściwą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca projektowaną i istniejącą zabudowę o niskiej intensywności do 0,5. W zakresie przeznaczenia komercyjnego dopuszczalne były – w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie – usługi realizowane ze środków niepublicznych, a to w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów sportu i turystyki itp. W obiektach mieszkalnych było możliwe natomiast prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia. Nadto dopuszczalne przeznaczenie nie mogło obejmować więcej niż 20 % działki. W związku z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, okazało się, iż planowana przez powodów inwestycja p.n. Modernizacja i rozbudowa ubojni i rozbioru mięsa nie odpowiada przeznaczeniu terenu zarówno ze względu na rodzaj działalności jak też zakres jej prowadzenia (procent powierzchni działki), który byłby do realizacji inwestycji potrzebny. Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy (...) z dnia 20 marca 2006 roku, stwierdzone zostało wygaśnięcie wydanej dnia 3 marca 2004 roku decyzji o warunkach zabudowy. Odwołanie powodów z dnia 7 kwietnia 2006 roku od w/w decyzji nie zostało uwzględnione, a postępowanie zakończyła decyzja SKO z 12 czerwca 2006 roku. Po uchwaleniu tegoż planu, istniała i w dalszym ciągu istnieje możliwość zagospodarowania działki nr (...) obr.(...)zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Dotychczasowe przeznaczenie zezwalało na lokalizację budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi usługami. W sposób jednoznaczny określone zostało przeznaczenie całego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe. Doprowadzenie istniejącej ubojni do wymogów wynikających z przepisów unijnych było niemożliwe zarówno w ramach wydanej uprzednio decyzji WZ, jak również po uchwaleniu planu. Zlokalizowanie tego

typu szczególnie uciążliwego obiektu wraz z równie niebezpieczną dla środowiska infrastrukturą było niemożliwe, zarówno w realiach sprzed uchwalenia planu jak i po jego uchwaleniu.

Na początku miesiąca lipca 2004 roku powód złożył wniosek o przeprowadzenie inspekcji weterynaryjnej. Przeprowadzona u powodów przez WLWet inspekcja wykazała, że zakład nie spełniał wymagań weterynaryjno - sanitarnych zarówno krajowych, jak i wynikających z ustawodawstwa Unii Europejskiej. Pismem datowanym na dzień 29 kwietnia 2005 roku (...)Lekarz Weterynarii zawiadomił organy nadzoru budowlanego o dokonanej przez powoda samowoli budowlanej. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. w dniu 13 grudnia 2006 roku wydał decyzję nakazującą powodom rozbiórkę samowolnie wybudowanych obiektów wchodzących w skład ubojni. Powodowie decyzję wykonali.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest niezasadne. Odwołując się do art. 36 ust. 1 u.p.z.p., oraz orzecznictwa sądów powszechnych wskazał, że oceniając na podstawie powołanego przepisu zasadność roszczenia należy uwzględnić, że przeznaczenia 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, w tym planem zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. wiąże zatem określone w nim roszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym i dotyczy również tych wszystkich właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy utracili potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony. Konieczne więc było ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej możliwości korzystania z nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego decyzje o warunkach zabudowy nie mają charakteru substytutu planu miejscowego, nie tworzą porządku prawnego, nie zmieniają sytuacji prawnej nieruchomości i nie regulują przeznaczenia terenu . Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że jeżeli możliwe jest kontynuowanie przez właściciela dotychczasowego faktycznego (lub potencjalnie dopuszczalnego) sposobu korzystania z nieruchomości bez istotnych ograniczeń, roszczenie nie przysługuje. Sąd Okręgowy podkreślił, że w okresie poprzedzającym wydanie decyzji WZ powodowie dokonywali sukcesywnej zabudowy działki, dokonywali rozbudowy i budowy nowych obiektów, a końcowy rezultat zamierzeń był za każdym razem odmienny od wnioskowanych. Jedynym obiektem wzniesionym zgodnie z wydaną decyzją był budynek mieszkalny, natomiast wszystkie pozostałe odbiegały od oficjalnie zgłoszonego zamierzenia. Tym samym powodowie dopuszczali się wielokrotnego istotnego odstępstwa od wydanych decyzji, a prowadzona działalność gospodarza (ubój zwierząt) był w całkowitej sprzeczności z działaniami oficjalnie zgłaszanymi do organów administracji. Wszelkie zaś świadectwa i inne dokumenty służb weterynaryjnych dla istoty niniejszego postępowania miały jedynie znaczenie drugorzędne. Docelowa funkcja obiektu określona była w poszczególnych projektach składanych do urzędów począwszy od 1985 r., tak więc cel inwestycji był za każdym razem ściśle określony. Jeżeli więc, powodowie uzyskali zgodę organu na budowę garażu dla 5 samochodów lub chłodni, a w rzeczywistości prowadzili w tym obiekcie całkowicie odmienną działalność, i to w sposób znacząco oddziałujący na środowisko, to całkowicie świadomie dokonywali wykroczenia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, dalej: pr. bud.). Dokonana przez nich zmiana została wprowadzona samowolnie.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że na równi z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Zdaniem Sądu Okręgowego z uchwalenie w dniu 29 września 2005 r. przez Radę Miejską w W. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadziło istotnej zmiany przeznaczenia terenu działki Powodów. Jedyne ograniczenie dotyczyło ograniczenia intensywności zabudowy z 30 % do 20 % powierzchni działki. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie odbiera właścicielowi nieruchomości możliwości korzystania z niej w zakresie dotychczas prowadzonej działalności. Jeżeli więc, na danym obszarze prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami działalność produkcyjna, to uchwalenie m.p.z.p. nic nie zmieniało w tym zakresie. Gdyby prowadzona działalność gospodarza funkcjonowała w sposób legalny i spełniała dotychczasowe normy i przepisy to mogłaby ona nadal funkcjonować w dotychczasowym zakresie bez żadnych ograniczeń. Lokalizacja nowych zakładów o wyższej uciążliwości jest niemożliwa, ponieważ m.p.z.p. nie dopuszcza do pogorszenia istniejących warunków sanitarnych i środowiskowych. Legalizacja działalności ubojni i tak byłaby jednak niemożliwa również przed uchwaleniem m.p.z.p. Fakt dysponowania decyzją WZ w

żaden sposób nie przesądza więc o możliwości realizacji danego zamierzenia, ponieważ jest to dokument jedynie o charakterze wstępnym, dającym wytyczne odnośnie zagospodarowania działką i określający kierunek działań projektowych. Dopiero w fazie projektowania zachodzi konieczność dokonania szeregu uzgodnień branżowych, w szczególności spełnienie wymogów higieniczno – sanitarnych, weterynaryjnych, gospodarki wodno – ściekowej, czy przeciwpożarowej. W danych warunkach technicznych w jakich była prowadzona działalność gospodarza powodów próba jej legalizacji zakończyłaby się więc niepowodzeniem zarówno przed jak i po uchwaleniu m.p.z.p. Wykazane zostało, że nie było możliwym spełnienie odpowiednich wymogów przeciwpożarowych, wymogów dot. gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno – ściekowej ze względu na charakter nieruchomości na której była prowadzona działalność gospodarza (nieruchomość była zbyt wąska), a także ze względu na brak możliwości łączenia funkcji mieszkalnej z funkcją produkcyjną. Biorąc pod uwagę kwestię zgodności z przepisami prowadzonej działalności gospodarczej oraz przeprowadzonej przez powodów modernizacji i rozbudowy budynków przeznaczonych do prowadzenia tej działalności i z uwagi na niezgodność tego, co w związku z przeznaczeniem istniało przed dokonaną samowolnie modernizacją i rozbudową, jak i tego co powstało poprzez tę rozbudowę i modernizację – z normami weterynaryjno - sanitarnymi, przeciwpożarowymi, wodno – ściekowymi odnoszącymi się do działalności, która była i miała być prowadzona na tej nieruchomości wskazać należy, że żadne z roszczeń powodów przewidywanych przez art. 36 ust. 1 u.p.z.p. nie może powstawać.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał brak zaistnienia przesłanek powstania roszczenia zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Norma ta - z uwagi na jej wyjątkowy charakter - nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed wejściem nowego planu w życie. Przemawia za tym jej cel, zmierzający, przez zapewnienie ekwiwalentu, do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego) odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości faktycznego lub potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem, acz zawsze zgodnego z prawem.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu powołano art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późn zm.) poprzez uznanie, że powódce nie przysługuje roszczenie określone w tym przepisie,
2. obrazę art. 233§1 k.p.c. poprzez błędną, dowolną ocenę dowodów, w szczególności opinii biegłych : T. B., A. C. R. M. i M. M. (1), przez przyjęcie opinii A. C. jako przekonującej mimo istotnych wad dyskwalifikujących tę opinię i nieuwzględnienie opinii biegłego T. B. mimo jej fachowości, kompletności i braku sprzeczności,
3. błędną wykładnię przepisu określonego w pkt.1, niezgodną z zebranymi w sprawie dowodami, błędne uznanie iż powódka za ogólnie powoływała się na możliwości wykorzystania dotychczas działki oraz na decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
4. niezastosowanie art.102 k.p.c. co do orzeczenia w przedmiocie kosztów sądowych, mimo wielu argumentów przemawiających za zastosowaniem tej regulacji kosztowej i obciążenie powódki bardzo wysokimi kosztami zastępstwa procesowego, w tym bezzasadną kwotą 3600 zł.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania pozwu oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, wg norm przepisanych, względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W uzasadnieniu zarzuciła, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadziła do niemożliwości korzystania z obiektów i w związku z tym ona i mąż ponieśli wymierne starty materialne. Zdaniem powódki opinie biegłych M. i M. nie powinny być uwzględnione z uwagi na liczne braki. Także opinia biegłego A. C. nie była przekonująca albowiem biegły w sposób lekceważący ocenił znaczenie decyzji WZ. Zdaniem skarżącej

nieprawdziwe było stwierdzenie, że przed wprowadzeniem MPZT powodowie nie mogli zalegalizować budowy ubojni. Przy odpowiedniej zmianie projektu inwestycja mogła być zmodernizowana. To opinia T. B. powinna stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

Powódka podniosła, że mogli z mężem zalegalizować ubojnię. Wskazała, że wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nałożenie obowiązków powinno wynikać z postanowienia Powiatowego Inspektora nadzoru Budowlanego w W.. W sprawie przejawia się nazwisko Powiatowego Inspektora nadzoru L. P., który został skazany za przekroczenie uprawnień. Osoba ta wskazywała powodom jak należy przeprowadzić modernizację i rozbudowę ubojni. Została ona skazana za przestępstwo na szkodę powodów wyrokiem Sadu Rejonowego w W.z dnia 7 grudnia 2016r. sygn. akt (...)

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów procesu.

Podniosła, że zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie został wykazany a powołany w apelacji przepis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym wiąże roszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym. W tym przypadku takie ograniczenie nie występuje a faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przez powodów był niezgodny z prawem. Pozwana wskazała, że wyrok sądu karnego nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia i mógł być powołany w postępowaniu przed Sądem Okręgowym.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Nie istniała potrzeba uzupełnienia postępowania dowodowego w zakresie wyroku skazującego L. P.. Niezależnie od kwestii możliwości przeprowadzenia tego dowodu przed Sądem Okręgowym, dowód ten był bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia. Jak już wskazał tutaj Sąd w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 sierpnia 2011 r. sygn. akt (...) uchylającym wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 marca 2011 r. sygn. akt (...)i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania, kwestia skazania L. P. w sprawie (...) prowadzącej przez Sąd Rejonowy w W., jest bez znaczenia dla niniejszej sprawy albowiem ewentualny związek przyczynowy pomiędzy działalnością tej osoby (obojętne czy pełniącej funkcję powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jak twierdzą apelujący, czy funkcję powiatowego lekarza weterynarii jak wskazuje pozwana), a szkodą poniesioną przez powodów w postaci niemożności korzystania z nieprawidłowo wzniesionych budynków gospodarczych, jest obojętna dla oceny zasadności roszczenia wywodzonego z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

To wskazanie ma charakter wiążący. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że roszczenie oparte na wskazanej wyżej podstawie prawnej jest związane z działaniem legalnym. Podstawowe więc znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma zatem ustalenie, czy w związku z uchwaleniem w dniu 29 września 2005 r. przez Radę Miejską w W. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie (również potencjalna możliwość korzystania) z będącej własnością powodów nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Tę istotę sprawy rozpoznał Sąd Okręgowy, choć rozważania w zakresie potencjalnej możliwości wykorzystania nieruchomości wymagają poszerzenia.

Prawidłowe ustalenia jednoznacznie wskazują, że uchwalenie nowego planu nie stworzyło zmiany dopuszczalnego (zgodnego z prawem) korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób. Słusznie Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że przeznaczenia gruntu nie może wyznaczać sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób w jaki powinien to czynić w granicach określonych przepisami prawa bez naruszenia art. 143 k.c. i art. 144 k.c. Okoliczność więc samowoli budowlanej i wybudowania ubojni bez pozwolenia na budowę, sprzecznie z pierwotnymi decyzjami WZZT dopuszczającymi możliwość wybudowania garażu wielostanowiskowego lub chłodni, nie może tworzyć podstaw do oceny, że ten rzeczywisty niezgodny z prawem sposób wykorzystania gruntu miałby tworzyć podstawy do kształtowania roszczenia odszkodowawczego wobec niemożności dalszego takiego samego sposobu wykorzystania gruntu także w warunkach nowego planu. Jest to o tyle istotne, że samowola nigdy nie została zalegalizowana. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela wywód Sądu pierwszej

instancji negujący możliwość powołania się przez powodów (później powódkę) na możliwości wykorzystania działki zgodnie z tym jak była wykorzystywana dotychczas (bezprawnie). Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób" w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza bowiem każdy dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu ale zgodnym z prawem (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r. II CSK 98/13 LEX nr 1418725).

Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. traktuje jednak na równi z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości także sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Słusznie Sąd Okręgowy odwoływał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, w tym wyroków z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, z dnia 9 września 2009, V CSK 46/09, z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 i z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 ,oraz z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14), z których wynika konieczność ustalenia potencjalnej możliwości korzystania w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości już zrealizował.

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj z 2003r. (Dz.U. nr 80 poz.717) według brzmienia na dzień wydania decyzji z dnia 3 marca 2004r. (k.32) w przypadku braku planu miejscowego, budowa obiektu lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Taka decyzja została wydana w dniu 3 marca 2004r. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. ustala ona sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji niż przeznaczone na cele publiczne .

Należy więc przyjąć domniemanie, że w dacie wydania decyzji a więc jeszcze przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od dnia 26 grudnia 2005r; istniała prawna możliwość takiej zmiany zabudowy i zmiany użytkowania na tym terenie, która pozwalała na modernizację i rozbudowę ubojni. Nie tworzyło to jednak usankcjonowania dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości, ale dawało podstawy do podjęcia takich zmian w zabudowie, które odpowiadałyby warunkom wskazanym w decyzji WZZT. Nowo uchwalony plan zaś niewątpliwie a limine uniemożliwił taką modyfikację. Potwierdza to zresztą wygaszenie decyzji świadczące o sprzeczności tej decyzji z nowo uchwalonym planem. Skoro nie wykazano wadliwości decyzji WZZT to należy przyjąć, że wynikający z niej sposób zagospodarowania terenu wyznaczał (przynajmniej teoretycznie) potencjalną możliwość wykorzystania nieruchomości, która wprawdzie nie pozwalała na legalizację samowoli budowlanej, to jednak dawała możliwość innego sposobu zagospodarowania, niż wynikało to z wcześniej wydanych decyzji WZZT, dotyczących budowy garaży. Twierdzenia powodów o możliwości legalizacji są o tyle bezprzedmiotowe, że nawet z treści apelacji wynika, że ewentualna legalizacja samowoli wymagała zmian projektowych i faktycznej przebudowy istniejących obiektów. Także powoływana przez nich opinia biegłego B. (k383) wskazuje, że prowadzona działalność nie wypełniała standardów wymaganych przepisami co wskazuje, że warunkiem ewentualnego usankcjonowania samowoli była konkretna zmiana sposobu wykorzystania nieruchomości i dostosowania do wymaganych standardów. Potwierdza to także opinia biegłego A. C. (k.623).

Stan istniejący na gruncie nie dawał więc żadnej podstawy do legalizacji, co najwyżej dawał podstawy do podjęcia ewentualnych planów przebudowy obiektów zgodnej z warunkami wynikającymi z decyzji WZZT. Takie też było stanowisko biegłego T. B.. Nie jest też nadużyciem samo stwierdzenie w opinii biegłego R. M., że przed uchwaleniem planu istniała potencjalna możliwość modernizacji istniejącego obiektu. Oderwane natomiast od stanu faktycznego było stwierdzenie o możliwości wykorzystania nieruchomości po modernizacji zarówno na cele mieszkaniowe jak i na prowadzenie działalności w zakresie rzeźniczo-masarskim tym bardziej , że opinia ta nie uwzględniała ukształtowania i położenia nieruchomości oraz usytuowania innych obiektów w sąsiedztwie. Trzeba uwzględnić, że decyzja WZZT nie miała charakteru bezwarunkowego i uzależniała ewentualną przebudowę od spełnienia warunków określonych przepisami prawa i warunków określonych w załączniku nr 1 do decyzji (...).

Istotne dla sprawy jest, że potencjalne zagospodarowanie w postaci modernizacji i rozbudowy ubojni przed wprowadzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogło być oderwane od ograniczeń wynikających z art. 6 ust. 1 u.p.z.p. Powódka i jej mąż mieli więc wprawdzie potencjalne prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 3 marca 2004r. , jednakże

w taki sposób by nie naruszało to prawa oraz bez naruszenia chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Opinia biegłego A. C. jednoznacznie zaś wskazuje, że z uwagi na uwarunkowania wynikające z wielkości działki i jej usytuowania oraz z mieszkalnego charakteru budynku, a także z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 140 k.c., modernizacja o jakiej mowa w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie byłaby możliwa, także przed wprowadzeniem planu. Nie byłaby też możliwa legalizacja wcześniejszej samowoli. Zmiana stanu prawnego w postaci wprowadzenia planu nie mogła więc spowodować jakichkolwiek zmian zarówno w faktycznym sposobie korzystania jak i w sposobie korzystania potencjalnym. Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela wyrażany w orzecznictwie pogląd, że na gruncie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. nieodzowne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej, konkretnej a nie tylko teoretycznej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona. Ma to znaczenie także dla bytu roszczenia o wykup (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015 r. z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/1LEX nr 17891744). Potencjalny zaś sposób wykorzystania nieruchomości zgodnie z decyzją WZZT wymagał nie tylko dostosowania już istniejących na gruncie obiektów do wymogów określonych w decyzji, a więc uwzględnienia zmiany stanu istniejącego na gruncie, lecz także uwzględnienia oddziaływania modernizacji i przebudowy ubojni na nieruchomości sąsiednie, wpływu na środowisko (co wskazywał także biegły T. B. k.384), nie mówiąc już o uchyleniu skutków wcześniejszych samowoli budowlanych i realizacji wymagań technicznych dotyczących obiektów budowlanych i sposobów korzystania z nich, a także spełnienia norm wynikających z przepisów unijnych dla tego typu obiektów. Ostateczne więc wnioski wypływające z opinii biegłego T. M. jak i biegłego T. C., że nieuciążliwa działalność gospodarcza rzemieślnicza mogła być prowadzona na gruncie powódki zarówno przed jak i po wprowadzeniu planu. Problemem natomiast było to, że ewentualna przebudowa i modernizacja obiektu zgodnie z WZZT nie mogła stanowić skutecznej, realnej próby usankcjonowania niezgodnej z przeznaczeniem szerokiej działalności ubojni, skoro nawet z opinii biegłego B. wynika, że tego typu działalność jest uciążliwa dla środowiska (k410). Prowadzenie więc tego typu działalności na działce powódki przy istniejącej konfiguracji i z uwzględnieniem sąsiedztwa nie byłoby możliwe w sposób legalny ani przed ani po uchwaleniu planu. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy nie naruszył więc zasad logiki i doświadczenia życiowego przy ocenie dowodów z opinii biegłych. Uznanie zaś wiarygodności jednej z opinii i odmowa wiarygodności innej sama w sobie nie narusza art. 233§1 k.p.c. (por. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r. IV CK 283/02 LEX nr 602280). To więc, że strona powodowa przypisuje większą doniosłość wniosków opinii biegłego T. B. nie może spowodować uwzględnienia apelacji.

W konsekwencji powyższych rozważań zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. nie mógł zostać uwzględniony.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. Odstąpieniem od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy ma charakter wyjątkowy. Sama sytuacja majątkowa strony nie jest wystarczająca do zastosowania zasad słuszności i odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy. Charakter zaś roszczenia w znacznym stopniu determinowany sytuacją na gruncie wynikającą z rażącej samowoli budowlanej męża powódki, nie pozwala na uznanie, że w tej sprawie zachodzi "wypadek szczególnie uzasadnione" uzasadniający zastosowanie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie naruszył więc zasad uznania sędziowskiego.

Apelację więc jako bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Na marginesie więc tylko można zwrócić uwagę, że nawet przy innej ocenie powództwo nie mogło zostać uwzględnione w kształcie określonym w pozwie, skoro wysokość ceny rynkowej należy ustalić według art. 37 ust. 11 u.p.z.p. oraz art. 150 i nast. u.g.n. Nawet więc przy uwzględnieniu przeznaczenia wynikającego z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie można pominąć obciążeń wpływających na cenę rynkową. Zgodnie bowiem z art. 151 u.g.n. wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Rozważny zaś kupujący mając świadomość prawno- rzeczowych skutków hipoteki nie zapłaci sprzedającemu kwoty odpowiadającej wartości nieruchomości z pominięciem wartości zadłużenia zabezpieczonego hipoteką, bez jednoczesnych gwarancji wygaśnięcia tego obciążenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c., przy zastosowaniu §2 pkt 7 i §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Także i na tym etapie nie było podstaw do odciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego. Powódka znając motywy zaskarżonego wyroku podjęła decyzję o zaskarżeniu orzeczenia, przyjmując na siebie ryzyko konieczności zwrotu kosztów przeciwnikowi procesowemu.

SSO Izabella Dyka SSA Sławomir Jamróg SSA Regina Kurek