

Sygn. akt I ACa 1256/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w Z.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 28 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 1190/12

1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu treści:

„I. oddala powództwo;

II. nakazuje ściągnąć od strony powodowej (...) Sp.

z o.o. w Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego

w Nowym Sączu kwotę 10.167,12 zł (dziesięć tysięcy sto sześćdziesiąt siedem 12/100 złotych) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

III. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o.

w Z. na rzecz strony pozwanej Gminy (...) kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów procesu.”;

2. oddala apelację strony powodowej;

3. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o.

w Z. na rzecz strony pozwanej Gminy (...) kwotę 12.250 zł (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Regina Kurek SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 1256/19

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie zainicjowanej pozwem z dnia 28.09.2012 r. strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. domagała się od strony pozwanej Gminy (...), w związku ze wszczętymi przez siebie postępowaniami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 59 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej u.p.z.p.) oraz uchwaloną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapłaty kwoty 12.333.307,83 zł wraz z należnymi odsetkami w wysokości odsetek ustawowych liczonymi od dnia 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że na powyższą kwotę składają się:

- kwota 4.163.000 zł tytułem odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości,
- kwota 7.770.000 zł tytułem odszkodowania w związku z utraconymi korzyściami, jakie mogłaby osiągnąć, gdyby strona pozwana swym zachowaniem oraz wprowadzeniem odpowiednich regulacji prawnych nie uniemożliwiła realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
- kwota 400.407,83 zł tytułem kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Jako podstawę zgłoszonych roszczeń strona powodowa wskazała art. 36 ustawy oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Strona powodowa wskazała również, że odpowiedzialność podmiotu wyrażającego szkodę nie ogranicza się tylko do odpowiedzialności za szkodę realnie wyrządzoną. W art. 361 § 2 k.c. przewidziano, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, przy czym naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, (powyższy przepis, w powiązaniu z treścią art. 417⁽¹⁾ k.c.) kreuje odpowiedzialność gminy za wykonywanie władzy z mocy prawa, tj. także poprzez kreowanie polityki przestrzennego ładu na terenie gminy za pomocą uchwał wprowadzających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy poszukiwać podstawy prawnej dla tego roszczenia w treści art. 417 § 1 k.c. w szczególności jeśli zostałyby wykazany związek przyczynowy pomiędzy opieszałym postępowaniem organu - Burmistrza Miasta Z. w toku postępowania administracyjnego (...), (...) jak i (...) (stwierdzonym kolejnymi postanowieniami SKO w N.) z jednoczesnym ostatecznym rozstrzygnięciem administracyjnym w postaci decyzji wzizt z dnia 8 marca 2011 r. (na niespełna miesiąc przed wejściem w życie m.p.z.p.). Strona powodowa przez okres niespełna pięciu lat ubiegania się o ustalenia wzizt oraz później pozwolenia na budowę była traktowana przez Burmistrza Miasta Z. jako petent drugiej kategorii. Nieformalne wstrzymywanie nadania biegu postępowaniom administracyjnym, przechowywanie akt w toku prowadzonych czynności związanych z postępowaniem oraz celowe zwlekanie z wydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób oczywisty wyrzuciły stronie powodowej niepowetowaną szkodę, oznaczoną jako utracone korzyści, jakie powinna ona odnieść w razie realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Wobec znacznego oporu ze strony organów strony pozwanej, zamierzenie to nie zostało zrealizowane. Roszczenie to wydaje się być usprawiedliwione do kwoty określonej w operacie szacunkowym stanowiącym, zgłoszony dowód w niniejszej sprawie.

Strona powodowa wskazała również, że dochodzi zapłaty odsetek ustawowych liczonych od dnia 30 listopada 2011 r., albowiem tego dnia roszczenie zostało skonkretyzowane, a to wobec przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy w Z. Wydział I cywilny posiedzenia w przedmiocie wezwania do próby ugodowej.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Odnosząc się do podniesionego przez stronę powodową zarzutu nieumiejętności wydania decyzji w sposób prawidłowy, co przekładało się na wielokrotne jej uchylanie przez organ II instancji, strona pozwana wskazała, że w jej ocenie zarzut ten jest nieusprawiedliwiony.

W dalszej kolejności strona pozwana zarzuciła, że przepisy art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 417 k.c. nie mogą jednocześnie stanowić podstawy roszczenia, gdyż mają różne przesłanki. Żaden z przepisów nie może być również podstawą samodzielną, ponieważ stan faktyczny sprawy nie wypełnia przesłanek ich zastosowania.

Art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może mieć zastosowania w niniejszym postępowaniu, bowiem w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie doszło do ograniczenia możliwości korzystania z terenu w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Przeciwnie dotychczasowy sposób korzystania z terenu został dopuszczony wprost w ustaleniach planu. Faktyczne wykorzystanie terenu również nie uległo ograniczeniom.

Strona pozwana zarzuciła również, że strona powodowa błędnie wskazała jako podstawę prawną rozstrzygnięcia art. 417 k.c. Skoro wywodzi roszczenie o zwrot utraconych korzyści z niewydania przez organ decyzji administracyjnej, to zastosowanie może mieć ewentualnie przepis szczególny z art. 417⁽¹⁾§ 3 k.c. Dla wykazania obowiązku naprawienia szkody opisanej w art. 417⁽¹⁾§ 3 konieczne jest wykazanie związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy kwalifikowaną przewlekłością postępowania (potwierdzoną odpowiednim orzeczeniem), a dowiedzioną szkodą jakiej dochodzi powód. Strona powodowa wprawdzie wystąpiła o stwierdzenie przewlekłości postępowania w jego początkowym stadium (jedynie w postępowaniu(...)) należy jednak uznać, zgodnie z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, że okres bezczynności wystąpił na tamtym etapie tego postępowania. Jednak w dalszym stadium postępowania taka przewlekłość już nie została stwierdzona, w związku z czym mocno wątpliwym wydaje się wpływ tego okresu bezczynności na sytuację prawną powoda, skoro zaistniała ona na bardzo wstępnym etapie prowadzenia postępowania. Należy raczej uznać, że skoro w dalszym stadium postępowanie było prowadzone prawidłowo i skończyło się w I instancji wydaniem merytorycznej decyzji, to brak jest związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy okresem bezczynności, a dalszymi rozstrzygnięciami tych postępowań. W każdym razie strona powodowa tego nie wykazała. Tym samym, trzeba uznać, że wyłączenie przyczyną niewydania ostatecznej decyzji merytorycznej, było wejście w życie planu miejscowego (...). Uchwalenie planu nie było natomiast działaniem bezprawnym, stąd podstawa prawna z art. 417⁽¹⁾§ 3 k.c., również nie znajdzie zastosowania w tej sprawie.

Strona pozwana zaznaczyła także, że wydanie wadliwej decyzji nieostatecznej, która zostaje uchylona w postępowaniu odwoławczym nie rodzi roszczeń odszkodowawczych, podobnie jak wydanie nieprawomocnego wyroku sądowego uchylonego w apelacji. Proces kontroli instancyjnej, jest legalną instytucją i nie nosi znamion działania bezprawnego. Skutki odszkodowawcze może rodzić wyłącznie stwierdzenie nieważności prawomocnej decyzji wydanej z rażącym naruszeniem prawa, albo uchylenie decyzji opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności. Strona powodowa nie wykazała również zaistnienia szkody, która podlegałaby naprawieniu w zgodzie z przepisami kodeksu cywilnego. Szkada hipotetyczna opisana przez stronę powodową, nie ma charakteru *lucrum cessans*, czyli utraconych korzyści, za które należy się odszkodowanie w świetle przepisów k.c. Jest to w istocie tak zwana szkoda ewentualna, która nie podlega naprawieniu. Przez szkodę ewentualną rozumie się m.in. utratę szansy na odniesienie korzyści, której odniesienie jest mało prawdopodobne lub trudne do ustalenia. Z taką sytuacją mamy w praktyce do czynienia w związku z żądaniem pozwu.

W świetle powyższego strona pozwana zarzuciła, że szkoda wskazywana przez powodową spółkę jako utracone korzyści, jest wyłącznie szkodą ewentualną o niskim, ale i trudnym do ustalenia stopniu prawdopodobieństwa, która nie mieści się w granicach roszczenia przewidzianego przez ustawę.

Strona pozwana zarzuciła nadto, że koszty poniesione w związku z zakupem nieruchomości tj. cena, pośrednictwo, zlecane wyceny, obsługa prawna czy taksa notarialna nie pozostają w żadnym związku z działaniem pozwanej.

Zdaniem strony pozwanej strona powodowa nie wykazała żadnej z przesłanek koniecznych do uznania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy z tytułu naprawienia szkody wywołanej bezprawnym działaniem, ani nie wykazała, że szkoda o charakterze *lucrum cessans* w ogóle zaistniała, nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy stwierdzoną przez SKO przewlekłością, a ewentualną szkodą, ani nie wskazała podstaw wyliczenia wysokości szkody. Z tej przyczyny strona pozwana kwestionuje powództwo i co do zasady, i co do wysokości. Strona pozwana kwestionuje także wartość nieruchomości i utraconych korzyści wynikające z operatu szacunkowego przedłożonego przez stronę przeciwną, albowiem nie bierze on pod uwagę faktycznych uwarunkowań naturalnych terenu, ani innych aspektów, o których była wyżej mowa.

W piśmie procesowym z 17 czerwca 2019 r. stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy (k. 2382-2389) strona powodowa stwierdziła, że nabyła nieruchomość przy ul. (...) w Z., składającą się na działek ewid. nr (...) i w dniu 9 września 2007 r. wystąpiła o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. 31 marca 2011 r. został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ostatecznie uniemożliwił jej realizację zamierzonej inwestycji. Przez 4 lata strona pozwana nie była w stanie wydać ostatecznej decyzji WZ, podczas gdy decyzja powinna być wydana bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie miesiąca, a dla spraw szczególnie skomplikowanych - dwóch miesięcy (zgodnie z art. 35 k.p.a.). Zdaniem strony powodowej przesłanki wypłaty odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały bez żadnych wątpliwości spełnione w sprawie. Strona pozwana czterokrotnie wydawała decyzje WZ, potwierdzając tym samym, że nieruchomość nadawała się na realizację zamierzonej przez powodową spółkę inwestycji budowlanej. Strona powodowa wykazała, że nabyta przez nią nieruchomość miała charakter nieruchomości budowlanej oraz było możliwe zrealizowanie na niej zamierzonego przedsięwzięcia zgodnie ze sporządzonym projektem budowlanym z marca 2011 r., tj. wybudowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) 1.494,40 m² - dla 36 lokali. Co więcej, okoliczność tę należy uznać za bezsporną, bowiem strona pozwana potwierdziła możliwość realizacji inwestycji w wydanych przez siebie decyzjach WZ. Dopiero na etapie niniejszego postępowania zaprzeczyła możliwości realizacji zamierzonej inwestycji. Jest to jednakże wyłącznie linia obrony, wymyślona na potrzeby niniejszego postępowania w celu uniknięcia odpowiedzialności. Linia ta jest sprzeczna ze stanowiskiem gminy na etapie postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji WZ, kiedy to uznała możliwość realizacji zamierzonej przez spółkę inwestycji czterokrotnie wydając pozytywne decyzje. Ponadto linia ta sprzeczna jest z rzetelnymi i wiarygodnymi opiniami biegłych sądowych. Zdaniem strony powodowej dla uznania legitymacji procesowej do dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy wystarczy wykazanie, że była właścicielem nieruchomości w dacie wejścia w życie planu miejscowego oraz w dacie złożenia pozwu (por. wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, opubl. Lex nr 520034; wyrok SN z dnia 30 czerwca 2010 r., V CSK 452/09, opubl. Lex 852597). Powyższe wynika z wykładni systemowej przepisów art. 36 ustawy. Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 3 ustawy roszczenie o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości przysługuje właścicielowi, który zbył nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 Ustawy. W niniejszej sprawie strona powodowa skorzystała z tych praw, bowiem wytoczył powództwo o odszkodowanie jako właściciel nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu na skutek wejścia w życie planu miejscowego.

Strona powodowa wskazała również, że wykazała także przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy z art. 36 ust. 3 ustawy, wskazując, że od samego początku - we wniosku odszkodowawczym do gminy oraz w pozwie - domagała się między innymi odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. „Rzeczywista szkoda”, którą wykazała jest przesłanką roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy i obejmuje również obiektywny spadek wartości nieruchomości, a zatem obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustala się na dzień jej sprzedaży. Cena sprzedaży nieruchomości odpowiada wartości nieruchomości, jaką ustaliła w swej opinii biegła A. J. przy uwzględnieniu uchwalenia planu miejscowego, skutkującego ograniczeniem w zabudowie nieruchomości. Strona powodowa wykazała zatem przesłanki

roszczenia odszkodowawczego za obniżenie wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie planu miejscowego oraz wysokość szkody na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy.

Strona powodowa wskazała dalej, że wykazała również bezprawne działanie gminy, wysokość szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą a bezprawnym działaniem strony pozwanej. Roszczenie odszkodowawcze o utracone korzyści należy oprzeć na przepisie art. 415 w zw. z art. 417 k.c. Tę samą podstawę prawną należy również przyjąć dla odszkodowania za poniesione wydatki w związku z przygotowaniem inwestycji w razie uznania, że strona powodowa nie posiada legitymacji na podstawie art. 36 ust. 1, lecz na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy, który obejmuje tylko szkodę za obniżenie wartości nieruchomości. Wskazała, że zgodnie z art. 77 Konstytucji RP każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej. Bezprawne działanie strony pozwanej polegało na przewlekłości postępowania w sprawie wydania decyzji WZ. Przewlekłość została stwierdzona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dwóch decyzjach z 26 maja 2008 r. oraz 18 lutego 2009 r. Przewlekłość postępowania, czyli bezprawne działanie gminy zostało również potwierdzone w opinii biegłego sądowego M. S. (1) z 19 maja 2018 r., który stwierdził, że uzyskanie ostatecznej decyzji WZ było możliwe 30 października 2009 r. Ponadto bezprawność działania gminy polegała na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym uniemożliwiono powodowej spółce realizację zamierzonej inwestycji. Plan został uchwalony, mimo iż strona pozwana uchylili studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie uchwaliła nowego studium. Zgodnie natomiast z przepisem art. 20 ustawy plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium, a gmina ma obowiązek uchwalenia studium zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy. Jak podkreśla się w doktrynie z powyższego przepisu wynika, że „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako podstawowy akt planistyczny w gminie musi być ustalony w każdej gminie. Ustawa nie dopuszcza możliwości, że jakakolwiek z gmin może nie posiadać tego aktu. Gdyby ustawowo przewidziano, że gmina może z jakichś względów nie mieć studium, oznaczałoby to akceptację dla takiego zjawiska, że gmina może nie prowadzić w ogóle polityki w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego na jej terenie, mimo że zadanie to należy do obowiązkowych zadań własnych gminy. Byłoby to całkowicie nieracjonalne, a przede wszystkim sprzeczne z wyraźną regulacją prawną” (A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, wyd. III, art. 9, opubl. WKP 2018). Studium powinno być „obligatoryjnie sporządzane dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Obowiązek powyższy wynika z art. 87 ust. 4, zgodnie z którym nałożony został na gminy nieposiadające studium obowiązek jego uchwalenia w terminie jednego roku od wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.” (K. Buczyński, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, art 9, opubl. LexisNexis 2014).

W dalszej kolejności strona powodowa wskazała, że po uzyskaniu ostatniej decyzji WZ z 08 marca 2011 r. przystąpiła do realizacji inwestycji poprzez złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym. Miała możliwość i zrealizowałaby zamierzoną inwestycję. Jest profesjonalistą na rynku deweloperskim, który na przestrzeni lat zrealizował szereg inwestycji w Z., sprzedając wszystkie mieszkania ze znacznym zyskiem. Podobnie jak poprzednie inwestycje, apartamenty przy ul. (...) miały świetną lokalizację, a renoma strony powodowej na rynku deweloperskim - budowa wysokiej jakości lokali mieszkalnych w dobrych lokalizacjach - gwarantowała sprzedaż wszystkich lokali. Strona powodowa realizowała swoje poprzednie inwestycje deweloperskie w całości ze środków uzyskiwanych od nabywców mieszkań i tak też zamierzała zrealizować inwestycję przy ul. (...). Zawierał z kupującymi umowy deweloperskie - (...), na podstawie których kupujący wpłacali zaliczki według harmonogramu wpłat. Zaliczki były przeznaczane na realizację inwestycji, utrzymanie biura i funkcjonowanie spółki.

Strona powodowa wyjaśniła również, że poniosła wydatki ukierunkowane na realizację inwestycji, takie jak koszty nabycia służebności, koszty sporządzenia projektu oraz pozostałe koszty związane z nabyciem oraz obsługą nieruchomości. Wysokość utraconych korzyści na skutek niezgodnego z prawem działania strony pozwanej i w konsekwencji niezrealizowania zamierzonej inwestycji została wykazana w załączonym do pozwu operacie szacunkowym z dnia 15 lipca 2011 r. i określona na wysokość 7.770.000 zł. Powyższe zostało co do zasady potwierdzone w opinii biegłej sądowej A. J.. Jednakże przy określeniu wartości utraconych korzyści biegła sądowa znacznie zaniżyła średnią cenę za 1m² lokalu mieszkalnego, określając ją na kwotę 6.582,73 zł/m². Cena ta nie odpowiada

cenie, za jaką strona powodowa sprzedawałby lokale mieszkalne w planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 363 § 2 kodeksu cywilnego „wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania”. Sąd powinien zatem uwzględnić aktualne ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego dla inwestycji przy ul. (...) w Z., które to ceny prawie trzykrotnie przewyższają cenę przyjętą przez biegłą sądową. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego przy określaniu wysokości utraconych korzyści „nie ma podstaw do przyjęcia, iż wzrost cen nieruchomości, nawet jeżeli ma on charakter znaczny, będący jednak następstwem swobodnego kształtowania się w gospodarce wolnorynkowej sił popytu i podaży, stanowi szczególną okoliczność uzasadniającą ustalenie wysokości odszkodowania według innych cen, niż obowiązujące w dacie orzekania” (por. wyrok SN z dnia 24 września 2010 roku, IV CSK 78/10, opubl. LEX nr 622213).

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 1190/12:

I. zasądził od strony pozwanej Gminy (...) na rzecz strony powodowej (...) spółki z o.o. w Z. kwotę 3.258.324 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 24.152,26 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazał sciągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od strony powodowej kwotę 7 523,66 zł i od strony pozwanej kwotę 2 643,46 tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Podstawą rozstrzygnięcia były m.in. następujące ustalenia faktyczne:

Jako bezsporne między stronami Sąd ustalił następujące okoliczności:

Strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. na podstawie:

- umowy sprzedaży zawartej w dniu 03 kwietnia 2007 r.;
- ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym w (...) Wydział I Cywilny w sprawie(...) w dniu 21 czerwca 2007 r.;
- umowy sprzedaży z 06 stycznia 2009 r.;

stała się wyłącznym właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr (...) obr. (...) położnych w Z., dla której Sąd Rejonowy w Z. Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Strona powodowa nabyła również współwłasność działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Strona powodowa nabyła także służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu po działce nr (...) obr. (...) położonej w Z. (umowa z 18 maja 2007 r. zawarta z (...) Towarzystwem (...) z siedzibą w W. Rep. (...)).

Działki nr (...) mają powierzchnię fizyczną łącznie 0,2935 ha, a działka nr (...) ma powierzchnię 0,0071 ha. Przedmiotowy teren zabudowany był budynkiem mieszkalnym, murowanym, wolnostojącym, w złym stanie technicznym, budynkiem gospodarczym oraz fundamentami betonowymi. Teren ten nie był ani ogrodzony, ani zagospodarowany.

Powodowa spółka jest profesjonalistą na rynku „deweloperskim”, na przestrzeni lat wybudowała szereg inwestycji, jak choćby zespół 35 apartamentów przy ul. (...), czy 24 apartamentów przy ul. (...) w Z.. Strona powodowa realizowała swoje poprzednie inwestycje deweloperskie w całości ze środków uzyskiwanych od nabywców mieszkań i tak też zamierzała zrealizować inwestycję przy ul. (...). Zawierała z kupującymi umowy deweloperskie - „(...)”, na podstawie

których kupujący wpłacali zaliczki według harmonogramu wpłat. Zaliczki były przeznaczane na realizację inwestycji, utrzymanie biura i funkcjonowanie spółki. Całość ceny sprzedaży była wpłacana przez kupujących w transzach pozwalających na realizację inwestycji.

Miejscowy Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Z. zatwierdzony uchwałą nr (...) Rady Gminy (...) z dnia 17.11.1994 r., który obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. i obejmował działki należące do strony powodowej, stracił moc z tym dniem, w związku z brzmieniem art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (k. 363-375).

W planie tym działki ewid. nr(...) i (...) obr. (...), znalazły się obszarze oznaczonym symbolem (...) - tereny zieleni urządzonej, dla których ustalono następujące przeznaczenie podstawowe: skwery, parki z niekubaturowymi urządzeniami sportu, turystyki i rekreacji, cmentarze. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego wskazano możliwość użytkowania, modernizowania i przebudowywania istniejących budynków nie stanowiących samowoli budowlanych, pod warunkiem, że ich kubatura nie zostanie powiększona o więcej niż 10% oraz możliwość wymiany substancji istniejących legalnie budynków, jedynie w przypadku ich zniszczenia w z przyczyn losowych (pożaru lub klęski żywiołowej).

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z., uchwalonego Uchwałą nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 15 grudnia 1999 r. - przedmiotowe działki leżały w strefie (...) - Dominującą funkcją strefy (...) - centralnej, jest funkcja usługowa (ogólnomiejskie centrum usługowe), z udziałem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej i obsługi turystyki oraz znaczącym udziałem zieleni urządzonej (k. 380-384) .

Uchwałą nr (...) z dnia 20 grudnia 2007 r. Rada Miasta Z. w wyniku dokonanej Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z. uznała przedmiotowe Studium za nieaktualne w całości. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia.

We wniosku z 07 kwietnia 2011 r. strona powodowa wystąpiła o pozwolenie na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami mieszkalnymi na dz. ewid. (...) obręb (...) przy ul. (...) w Z..

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) został uchwalony uchwałą z dnia 31 marca 2011r. nr (...) Rady Miasta Z., opublikowaną w Dz. Urz. woj. (...) (...), poz. 1671 z dnia 20 kwietnia 2011 r. Zgodnie z § 15 ww. uchwały wchodzi ona w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), tj. 21 maja 2011 r.

Zgodnie z tym planem (k. 230-291) działki należące do strony powodowej położone są w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem (...). Obowiązują tu następujące zasady:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów - tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej - łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;
- 3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu następujących zasad: a) zwiększenie wysokości wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej nie może przekroczyć wysokości 11 metrów, b) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m², c) w wypadku rozbudowy budynków bez nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej, zakaz przekraczania wysokości istniejących budynków, d) rozwiązania połączeń dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

e) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich, zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw, f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych.

Powodowa spółka złożyła trzy wnioski o warunki zabudowy dla działek nr ew. (...) w Z., a to:

- 1) 07.09.2007 r. dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znak (...) (tu wnioskodawcą była spółka (...), a strona powodowa weszła w jej miejsce w trakcie postępowania);
- 2) 06.11.2008 r. dla budowy budynku jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, znak (...);
- 3) 16.12.2008 r. dla budowy karczmy regionalnej, znak (...).

Postępowanie prowadzone pod znakiem (...) zostało zainicjowane 07 września 2007 r. wnioskiem spółki (...) sp. z o.o. w Z. o warunki zabudowy dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W toku tego postępowania w dniu 10 kwietnia 2008 r. wpłynęło zażalenie wnioskodawcy na „niezałatwienie sprawy w terminie”, w wyniku którego postanowieniem SKO w N. z 26 maja 2008 r. uznano zażalenie za uzasadnione i wyznaczono organowi 14-dniowy termin na załatwienie sprawy. W dniu 15 lipca 2008 r. w postępowaniu tym doszło do pierwszego wydania decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja ta została uchylona orzeczeniem SKO w N. z dnia 27 października 2008 r. W dniu 30 grudnia 2008 r. doszło do zmiany wnioskodawcy, w wyniku której w miejsce spółki (...) do postępowania wstąpiła powodowa spółka. W wyniku kolejnego zażalenia wnioskodawcy na „niezałatwienie sprawy w terminie” SKO w N. postanowieniem z dnia 18.02.2009 r. uznało zażalenie za uzasadnione. W dniu 10 kwietnia 2009 r. strona powodowa dokonała zmiany projektu w kierunku zespołu trzech budynków wielorodzinnych. W dalszej kolejności w dniu 03 marca 2010 r. doszło do wydania drugiej decyzji o warunkach zabudowy, która następnie została uchylona decyzją uchylającą SKO w N. z 11 czerwca 2010 r. W dniu 20 sierpnia 2010 r. strona pozwana wydała trzecią decyzję o warunkach zabudowy, która również została uchylona decyzją uchylającą SKO w N. z dnia 17 listopada 2010 r. Kolejna, czwarta decyzja o warunkach zabudowy została wydana w dniu 08 marca 2011 r. Także i ta decyzja została uchylona przez SKO w N. decyzją z dnia 08 sierpnia 2011 r. W dniu 19 października 2011 r. wydano w sprawie decyzję o umorzeniu postępowania z uwagi na wejście w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...). Strona pozwana każdorazowo projektowała i wydawała pozytywne decyzje zgodne z żądaniem wniosku strony powodowej. Decyzji tych strona powodowa nie kwestionowała tak przed organem I jak i II instancji.

Postępowanie w sprawie znak: (...) zostało zainicjowane w dniu 06 listopada 2008 r. wnioskiem o warunki zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W postępowaniu tym w dniu 28 lipca 2010 r. doszło do wydania pierwszej decyzji ustalającej warunki zabudowy, która została uchylona przez SKO w N. decyzją z 17 listopada 2010 r. W dniu 08 marca 2011 r. wydano w sprawie drugą decyzję o warunkach zabudowy, która również została uchylona decyzją SKO w N. z dnia 08 sierpnia 2011 r. W dniu 14 października 2011 r. wydano w sprawie decyzję o umorzeniu postępowania z uwagi na wejście w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...).

Postępowanie w sprawie znak: (...) zostało wszczęte w dniu 19 grudnia 2008 r. wnioskiem o warunki zabudowy dla karczmy regionalnej. W postępowaniu tym w dniu 28 lipca 2010 r. wydano pierwszą decyzję, która została uchylona przez SKO w N. decyzją z 17 listopada 2010 r. W dniu 08 marca 2011 r. wydano w sprawie drugą decyzję o warunkach zabudowy, która również została uchylona decyzją SKO w N. z dnia 20 maja 2011 r. W dniu 28 lipca 2011 r. wydano w sprawie decyzję o umorzeniu postępowania z uwagi na wejście w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...).

W odniesieniu do obu powyższych postępowań Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. nie stwierdziło, aby w czasie ich prowadzenia doszło do przewlekłości postępowania.

Strona powodowa poniosła szereg wydatków związanych z nabyciem i przygotowaniem planowanej inwestycji.

W innych postępowaniach podmioty ubiegające się o wydanie decyzji ustalającej wzrost, także na terenach objętych w MPO i MPZP zakazem zabudowy, w okresie przerwy planistycznej realizowały różne inwestycje, choć uprzedni MPO przewidywał zakaz zabudowy.

Nadto Sąd ustalił następujące okoliczności:

W 2006 r. we wrześniu strona powodowa otrzymała propozycje zakupu działki przy ul. (...) poprzez biuro nieruchomości. Wspólnicy powodowej spółki udali się na miejsce i uznali, że działka jest w dobrej lokalizacji. Podpisana została wstępna umowa sprzedaży i wpłacona została zaliczka. Następnie zlecono badania geologiczne, które dały bardzo dobre wyniki. Prezes zarządu strony powodowej analizując zakup nieruchomości konsultował się także z innymi projektantami odnośnie możliwości jej zabudowy. Działka była we współwłasności i w pierwszej kolejności należało ją znieść. Ustanowiona została także służebność na podstawie umowy z (...). Inwestycja miała kosztować ponad 2 miliony zł.

Powodowa spółka planowała na przedmiotowej nieruchomości wybudować budynek wielomieszkaniowy. W 2007 r. była pierwsza koncepcja tego budynku, ale spółka nie była z niej zadowolona i w związku z tym zleciła wykonanie kolejnej koncepcji. Strona powodowa wystąpiła również o warunki zabudowy. Zainicjowane przez stronę powodową postępowania o wydanie decyzji o wzrost nie zostały zakończone do czasu wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku tego powodowa spółka znalazła się na skraju bankructwa.

Nieruchomość nabyta przez stronę powodową posiadała dostęp do drogi publicznej. Jest oddalona od (...) o kilka minut i było to najlepsze miejsce pod inwestycję budowlaną. Stan prawny tej nieruchomości był uregulowany i powodowa spółka miała zapewnione wszystkie media oraz niezbędne uzgodnienia. Brakowało jej tylko decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Kiedy strona powodowa otrzymała drugą decyzję o wzrost jej wspólnicy stwierdzili, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie powinno mieć żadnych problemów z zatwierdzeniem tych warunków zabudowy, w związku z czym zlecieli szybko wykonanie projektu. Prezes zarządu powodowej spółki był wówczas w bardzo częstym kontakcie z pracownikiem strony pozwanej M. S. (2).

Dowód: - zeznania Prezesa zarządu strony powodowej Z. K. od 01:02:32 k. 1787-1788 oraz od 00:46:11 k. 2392-2393.

Strona powodowa wybudowała w Z.8-9 budynków deweloperskich. Kupowała działkę z własnych środków i po otrzymaniu warunków zabudowy rozpoczynała sprzedaż rezerwacyjną mieszkań. Zasada budowania inwestycji była taka, że kiedy strona powodowa uzyskiwała ostateczną decyzję o wzrost i zlecała projekt, to robiła klientom rezerwacje. Przystępowała do aktów notarialnych lub umów przedwstępnych, a klienci wpłacali kwoty w wysokości 20% wartości mieszkania. Taki plan dotyczył też inwestycji przy ul. (...). W tamtym czasie strona powodowa miała bardzo dużo środków i nie byłoby problemów z realizacją budowy. Nie miała też problemów z firmami wykonawczymi.

Prezes zarządu strony powodowej kalkulował koszt budowy jednego m² na 2-2,5 tys. zł. Średnia sprzedaż mieszkań w tamtym czasie sięgała kwot 11,5 tys. zł za m². Strona powodowa planowała zysk z tej budowy w granicach 8,5 mln zł. 2008 rok to był najlepszy okres do budowy nieruchomości i nie było wtedy problemów ze sprzedażą mieszkań.

Strona powodowa nie odwoływała się do decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w K., ponieważ SKO za każdym razem podnosiło, że zle strony postępowania zostały zawiadomione.

Prezes zarządu strony powodowej zapoznał się ze starym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z.. Do chwili obecnej nowe studium nie zostało przygotowane, a nowe plany zagospodarowania przestrzennego są.

Dowód: - zeznania Prezesa zarządu strony powodowej Z. K. od 01:02:32 k. 1787-1788 oraz od 00:46:11 k. 2392-2393;

- umowy sprzedaży oraz o realizację i sfinansowanie kosztów budowy (k. 2104 - 2237).

Nieruchomość położona w Z. stanowiąca działki ewid. (...) nadawała się pod realizację inwestycji strony powodowej obejmujących budowę (...).

Nieruchomość znajduje się w centrum Z., w dolinie potoku M., na jego wschodnim (prawym) brzegu, na wysokości (...). Działki stanowią morfologicznie fragment erozyjnego tarasu średniego potoku M., wznoszącego się 1,5 do 2 metry nad poziom wody potoku. Teren w obrębie tarasu jest prawie płaski, lekko nachylony w kierunku północnym, rzędne terenu zawierają się pomiędzy 829,7 a 828,8 m n.p.m. Od strony wschodniej wznosi się wznosi się 8,5 do 9 metrowa skarpa, na której znajduje się (...) i urządzenia rekreacyjne.

Budowa geologiczna w rejonie opiniowanych działek jest prosta. Podłoże skalne stanowi flisz podhalański będący kompleksem łupkowo - piaskowcowym zaliczanym do górnego eocenu warstw (...). Przeważają margliste łupki popielate i czarne z cienkoławicowymi piaskowcami drobnoziarnistymi z miką i detrytusem roślinnym. Kompleks fliszowy uławicony jest subsekwentnie. Łupki i piaskowce są średniospekane, zapadające pod kątem 30° na północny zachód. Bieg i upad warstw wynosi średnio 59°/30°/NW. Na wyrównanym podłożu skalnym spoczywają niewielkiej miąższości (0,7 do 1,2 metra w części północnej opiniowanych działek) osady żwirowe, zaglinione. Stropową warstwę stanowi holoceński humus, o miąższości 0,2 do 0,5 metra, występujący na całym obszarze. Osady żwirowe są bezwodne. Również osady fliszu (...), zwłaszcza warstwy (...), z uwagi na ich wykształcenie litologiczne, są praktycznie bezwodne. Możliwe jest występowanie wód głębszych o charakterze szczelinowym w kompleksach piaskowcowo - łupkowych (warstwy (...)) czy piaskowcowych (warstwy (...)).

Fakt, że w rejonie Z. wspomniane warstwy są bezwodne potwierdza również Postanowienie Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w K. z 21 sierpnia 2009 r., znak (...) stwierdzające, że „utwory fliszowe stanowią izolacją dla warstw zalegających pod nimi... ”.

Warunki geologiczno-inżynierskie w obrębie działki ewidencyjnej (...), na której planowano zamierzenie inwestycyjne, są korzystne. Podłoże fliszowe, jest średnio spekane. Według normy PN - 81/B 02480 Grunty budowlane - Określenia, symbole, podział i opis gruntów są to skały lite, miękkie, o wytrzymałości na zgniatanie Rc 2,5 MPa. Skalne podłoże fliszowe jest nośnym podłożem budowlanym. Żwiry, zalegające bezpośrednio na podłożu skalnym, również stanowią nośne podłoże budowlane.

Dowód: - opinia biegłego sądowego W. K. (k. 1843-1854).

W okresie „bezplanowym” nieruchomość należąca do strony powodowej była działką budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Za taką oceną charakteru przedmiotowej nieruchomości przemawia to, że zarówno jej wielkość jak i cechy geometryczne dawały możliwość zabudowy, w tym zabudowy kubaturowej.

Nieruchomość od chwili zaistnienia służebności drogi o szerokości 4,5 m (przejazd, przechód) po działce nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej ul. (...). Możliwe było również przyłączenie nieruchomości do miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej, jak również zapewniona była dostawa wody w ilości 10,2 m³/dobę i odbiór ścieków sanitarnych. Nieruchomość miała także zapewnioną dostawę energii elektrycznej o mocy łącznie 61 kW.

Nie ma innych uwarunkowań wskazujących na przepisy prawne mogące zawierać wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych na przedmiotowej nieruchomości, w tym kubaturowych.

Dowód: - opinia biegłego sądowego M. S. (1) (k. 2026-2045);

- zaświadczenie (...) w Z. (k. 880);

- warunki przyłączenia (...) S.A. (k. 881).

Wnioskowana przez stronę powodową inwestycja dotycząca budowy dwóch budynków wielorodzinnych, scharakteryzowana w pierwotnym wniosku z 07 września 2007 r. (k. 876) nie spełniała łącznie warunków wymaganych przepisem art. 61 ust. 1 ustawy p.z.p. ponieważ:

- 1) szerokość elewacji frontowej jednego z budynków wnioskowana to 32,84 m, a szerokość elewacji frontowej wynikająca z analizy jest możliwa maksymalnie 21,24 m;
- 2) wysokość budynków objęta wnioskiem wynosi 14,81 m, a wysokość budynków wynikająca z analizy jest możliwa maksymalnie 12,0 m.

Nie był zatem spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy p.z.p. co do parametrów budynku możliwego do ustalenia warunków zabudowy. Skutkować to powinno odmową ustalenia warunków zabudowy na wniosek z 07 września 2007 r. Winno to nastąpić, zgodnie z k.p.a. w okresie 2 miesięcy od złożenia wniosku.

Dowód: - opinia biegłego sądowego M. S. (1) (k. 2026-2045).

Możliwe było uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych.

Uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych, było możliwe najwcześniej w dniu 30 października 2009 r. Wniosek z 07 września 2007 r., zmieniony 10 kwietnia 2009 r. zawierał ściśle określenie co do parametrów zabudowy.

Dowód: - opinia biegłego sądowego M. S. (1) (k. 2026-2045).

Wartość gruntu działek należących do strony powodowej oraz udziału w działce (...) wynosi: $(2708 \text{ m}^2 + 17,75 \text{ m}^2) \times 515,82 \text{ zł/m}^2 = 1\,405\,996,00 \text{ zł}$.

Wartość tych działek o możliwościach developerskich - z założeniem budownictwa wielomieszkaniowego - odpowiada w marcu 2011 r. kwocie $(2708 \text{ m}^2 + 17,75 \text{ m}^2) \times 1727,35 \text{ zł/m}^2 = 4\,708\,324,00 \text{ zł}$.

Wysokość szkody doznanej przez stronę powodową w wyniku spadku wartości nieruchomości objętej pozwem wynosi 3 302 328,00 zł.

Dowód: - opinia biegłej A. J. (k. 1916 - 1963) wraz opinią uzupełniającą (k. 1992 - 1994).

Możliwe do pozyskania korzyści z inwestycji zrealizowanej według założeń wizji i projektu architektonicznego z marca 2011 r. (zespół trzech budynków) odpowiadają kwocie 3 062 000,00 zł.

Możliwe do pozyskania korzyści z inwestycji zrealizowanej według projektu zgodnego z założeniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiadają kwocie 1 113 119,00 zł.

Wysokość szkody w postaci utraconych korzyści jakie strona powodowa mogłaby uzyskać z tytułu realizacji inwestycji planowanej na przedmiotowej nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy korzyściami możliwymi do uzyskania z tytułu realizacji inwestycji zaplanowanej w marcu 2011 r., a korzyściami możliwymi do uzyskania z tytułu realizacji inwestycji zgodnej z aktualnie obowiązującym planem miejscowym i odpowiada kwocie 1 948 885,00 zł.

Dowód: - opinia biegłej A. J. (k. 1916 - 1963) wraz opinią uzupełniającą (k. 1992 - 1994)

W dniu 30 listopada 2011 r. przed Sądem Rejonowym w Z.w sprawie (...) odbyło się posiedzenie w sprawie wniosku strony powodowej przeciwko stronie pozwanej o zavezwanie do próby ugodowej w sprawie zapłaty kwoty 4 163 000,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości gruntowej oraz kwoty 7 770 000,00 zł tytułem utraconych korzyści zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego A. N. z 15 lipca 2011 r.

Dowód: - protokół posiedzenia z 30 listopada 2011 r. (k. 186);

- operat szacunkowy A. N. (k. 88-107).

We wniosku z 02 marca 2012 r. strona powodowa wystąpiła do strony pozwanej z wnioskiem o wypłatę odszkodowania w kwocie 11 933 000,00 zł.

Dowód: - wniosek o odszkodowanie (k. 182-185).

Syn Prezesa zarządu strony powodowej wraz ze współnikami założył kilka firm i zaczął kupować ziemię w Z.. W tamtym czasie powodowa spółka bankrutowała.

W tej sytuacji (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w Z. w dniu 30 lipca 2015 r. nabyła od strony powodowej nieruchomość składającą się z działek nr (...) (po zmianie oznaczenia (...)) o powierzchni 0,2708 ha oraz udział w części nieruchomości utworzonej z działki nr (...) o pow. 0,0071 ha za cenę w łącznej kwocie 1 450 000,00 zł. Nieruchomość ta w ocenie nabywcy była dość droga.

Następnie obecny właściciel uzyskał pozwolenie na budowę, w ramach którego realizuje dwa budynki obejmujące 13 apartamentów. Inwestor chciał powiększyć przedmiotową inwestycję, ale to się nie udało i w związku z tym inwestycja obejmuje 13 apartamentów. Przy realizacji tej inwestycji były problemy, np. wykop był droższy o 60 000,00 zł niż zakładano ponieważ były tam skały, ale dzięki temu grunt jest stabilny. Trzeba tam też ułożyć więcej kostki brukowej. Obecny inwestor ma też problem z radnym W..

Część wybudowanych mieszkań została już sprzedana, a część została zarezerwowana. Powierzchnia wszystkich mieszkań, to około 450-600 m².

W 2015 r. przewidywany zysk z tej inwestycji to 1,5 - 2 mln zł.

Zgodnie z panem inwestycja miała zostać zrealizowana w okresie 3-4 lat. Dopiero po odbiorze będzie wiadomo ile kosztowała ta inwestycja.

Standard wybudowanych lokali jest niski, w budynku nie ma windy, nie ma zapleczy. Z każdym rokiem klientom trzeba oferować coś więcej, zaplecza powinno się powiększać.

Dowód: - zeznania świadka B. K. od 00:01:13 k. 2392;

- umowa sprzedaży (k. 2383-2388).

Strona powodowa sprzedając nieruchomość chciała uzyskać jak najwyższą cenę, ale była dokonana wycena przez rzeczoznawcę i za taką cenę nieruchomość została sprzedana.

Gdyby spółka kupowała przedmiotową nieruchomość i wiedziała, że postępowanie będzie trwało 6 lat i wejdzie w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ograniczy zabudowę, to nie kupiłaby tej nieruchomości. Kiedy spółka kupowała nieruchomość planowała zakończenie inwestycji na rok 2010.

Prezes zarządu strony powodowej jako budowlaniec ma ogromne doświadczenie, a jako developer działa od około 2000/2001 r. Wszystkie inwestycje zrealizował w centrum Z.. Nie miał problemu ze sprzedażą mieszkań.

Poniesione przez stronę powodową koszty nie były większe niż około 300.000,00 zł, nie licząc pracy własnej.

Strona pozwana nigdy nie kwestionowała warunków zabudowy i nie było nigdy od niej sygnałów, że nie da się zrealizować planowanej inwestycji.

Dowód: - zeznania Prezesa zarządu strony powodowej Z. K. od 01:02:32 k. 1787-1788 oraz od 00:46:11 k. 2392-2393.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał m.in. następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W niniejszej sprawie strona powodowa w związku ze wszczętymi przez siebie postępowaniami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 59 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej u.p.z.p.) oraz uchwaloną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiła z żądaniem zapłaty na jej rzecz przez stronę pozwaną kwoty 12.333 .07,83 zł wraz z należnymi odsetkami w wysokości odsetek ustawowych liczonymi od dnia 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że na powyższą kwotę składają się:

- kwota 4.163.000 zł tytułem odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości,
- kwota 7.770.000 zł tytułem odszkodowania w związku z utraconymi korzyściami, jakie mogłaby osiągnąć, gdyby strona pozwana swym zachowaniem oraz wprowadzeniem odpowiednich regulacji prawnych nie uniemożliwiła realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
- kwota 400.407,83 zł tytułem kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Jako podstawę zgłoszonych roszczeń strona powodowa wskazała art. 36 ustawy oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. 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 myśl ust. 2 u.p.z.p. realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

W orzecznictwie sądów powszechnych, a także Sądu Najwyższego, ugruntowany jest pogląd, że przepis art. 36 ust. 1 stanowi mechanizm rekompensaty dla właściciela nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjmuje się, że podstawę odpowiedzialności cywilnej gminy stanowi obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu na podstawie uchwalonego planu miejscowego lub uchwalonej zmiany tego planu (por. np. wyroki SN z: 22.11.2013 r., II CSK 98/13, LEX nr 1418725; 13.06.2013 r., IV CSK 680/12, LEX nr 1365729; wyrok SA w Lublinie z 26.09.2013 r., I ACa 381/13, LEX nr 1378759).

Zwrócić należy jednak uwagę, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymusza zmiany zagospodarowania terenu w tym znaczeniu, że postanowienia tego planu obligują właściciela gruntu do niezwłocznego zagospodarowania nieruchomości w zgodzie z jego postanowieniami. Uchwalenie planu nie oznacza obowiązku realizacji postanowień tego planu. Ustawodawca w komentowanym przepisie mówi o korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Kierując się dyrektywą racjonalności prawodawcy i dyrektywą zakazu wykładni synonimicznej, w myśl której dla nazwania jednego zjawiska w jednym akcie normatywnym nie używa się różnych określeń, przyjęć należy, że w komentowanym przepisie chodzi

o niemożność wykorzystywania gruntu w sposób dotychczasowy - w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą.

W dalszej kolejności wskazać należy, że uchwalenie planu miejscowego nie powoduje samoistnie zmian w zakresie zagospodarowania terenu, te dokonują się bowiem wskutek podejmowania działań przez inwestorów.

W orzecznictwie wskazuje się również, że ocenę, czy nieruchomości może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także i to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (por. wyroki SN z: 19.12.2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051; 8.01.2009 r., I CNP 82/08, LEX nr 508833; 11.09.2009 r., V CSK 46/09, LEX nr 1615043; 5.07.2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453, i 9.04.2015 r., II CSK 336/14, LEX nr 1683406). Sąd Najwyższy w powyższych wyrokach nie łączy znaczenia analizowanego pojęcia wyłącznie z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował.

Zdaniem Sądu, a także jak się wydaje stron niniejszego postępowania (odpowiednio pismo strony powodowej z 16 września 2013 r. k. 1661 i stanowisko strony pozwanej na rozprawie w dniu 25 lutego 2019 r. k. 2275 od 00:26:38) uprawnienia, o których mowa w cytowanym przepisie przysługują wyłącznie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Stąd też w przypadku zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego nawet w toku procesu, uprawnienia, o których mowa wyżej nie mogą być skutecznie dochodzone.

W niniejszej sprawie, w toku postępowania strona powodowa sprzedała (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej w Z. w dniu 30 lipca 2015 r. nieruchomości składającą się z działek nr (...) (po zmianie oznaczenia (...)) o powierzchni 0,2708 ha oraz udział w części nieruchomości utworzonej z działki nr (...) o pow. 0,0071 ha za cenę w łącznej kwocie 1.450.000 zł.

W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu jedynym uprawnieniem jakie przysługuje stronie powodowej jest żądanie oparte na treści art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Stosownie do treści art. 36 ust. 3 cytowanej ustawy jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że strona powodowa nie otrzymała od strony pozwanej odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, jak również, że nie doszło do wykupienia przez stronę pozwaną nieruchomości należącej do strony powodowej ani żadnej jej części.

W sytuacji gdy w związku z uchwaleniem i wprowadzeniem do obowiązującego porządku prawnego nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (względnie zmiany planu dotychczasowego) właściciel lub użytkownik wieczysty posiadający nieruchomości na terenie objętym planem dozna ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w stosunku do stanu dotychczasowego albo korzystanie stosownie do dotychczasowego przeznaczenia stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, ma on de facto do gminy, której rada podjęła uchwałę w sprawie planu, dwa rodzaje roszczeń. Jedno z nich to roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części, w ramach którego za jego zgodą może dojść do przedstawienia przez gminę nieruchomości zamiennej. Drugie roszczenie, w razie niezdecydowania się przez uprawnionego do przedstawienia powyższego żądania, to żądanie od

gminy odszkodowania. Ustawodawca odszkodowanie to - w przypadku gdy uprawniony nie zbędzie swoich praw do nieruchomości innemu podmiotowi - określił jako odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Obowiązek wykazania, że taka rzeczywista szkoda zaistniała, spoczywa na uprawnionym do przedstawienia żądania.

Jeżeli natomiast uprawniony zbywa nieruchomość, to - pod warunkiem, że nie skorzystał z prawa do wykupienia nieruchomości przez gminę ani nie otrzymał odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę przed zbyciem nieruchomości - może również zażądać od gminy odszkodowania, jednakże odszkodowanie to z woli ustawodawcy ma być równe obniżeniu wartości nieruchomości. Oznacza to, że rolą odszkodowania w tym przypadku jest wypełnienie różnicy między wartością nieruchomości, jaką miała ona przed wprowadzeniem nowego rozwiązania w planie miejscowym w istocie niekorzystnego dla właściciela lub użytkownika wieczystego, a jej wartością w dacie sprzedaży praw do nieruchomości.

Obniżenie wartości nieruchomości lub jej części stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego, a wartością nieruchomości po jego uchwaleniu. Określając wartość nieruchomości lub jej części przed uchwaleniem planu miejscowego, należy brać pod uwagę przeznaczenie terenu określone w zmienionym planie miejscowym, a w przypadku jego braku faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości. Określając natomiast wartość nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, należy uwzględnić przeznaczenie terenu wynikające z nowego planu miejscowego.

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 u.p.z.p., mają charakter cywilnoprawny. Jak zauważył SN w wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r., V CSK 452/09, LEX nr 852597, przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1-3, jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, dla każdego z tych roszczeń różne są pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. W przypadku ust. 1 i 2 przesłankę stanowi, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ***natomiast powstanie roszczeń określonych w ust. 3 jest zależne nie tylko od obniżenia wartości nieruchomości, ale także od dokonania jej sprzedaży.***

Określając legitymację procesową do wniesienia powództwa o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, LEX nr 520034, stwierdził, że uprawnionym jest właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, który zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2.

Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 lutego 2019 r. sygn. akt I ACa 119/18 odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu.

Roszczenia przysługujące właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uregulowane w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. oraz w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., stanowią odrębne instytucje oparte na odmiennych przesłankach. Jeśli chodzi o odszkodowanie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p., to przesłanką warunkującą powstanie roszczenia jest, będące następstwem uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, obniżenie wartości nieruchomości, choćby korzystanie z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem było możliwe.

Jeśli chodzi o odszkodowanie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p., to przesłanką warunkującą powstanie roszczenia jest, będące następstwem uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, obniżenie wartości nieruchomości, choćby korzystanie z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem było możliwe (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, 29 września 2015 r., II CSK 653/14, 6 października 2016 r., IV CSK 778/15, Legalis).

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 25 listopada 2015 r. (IV CSK 97/15, Legalis) odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu. Jako argument przemawiający na rzecz takiej wykładni wskazano, że w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. mowa jest o odszkodowaniu w rozumieniu prawa cywilnego, a więc wyrównaniu poniesionej szkody. Szkodą jest zaś różnica między stanem majątku poszkodowanego przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę - w tym przypadku zmianą planu - a stanem tego majątku po tym zdarzeniu, a więc po zmianie planu oraz po sprzedaży nieruchomości, bez czego odszkodowanie na podstawie tego przepisu w ogóle nie przysługuje. Nie ulega przy tym wątpliwości, że na stan majątku poszkodowanego po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego i po sprzedaży nieruchomości składa się również kwota, którą uzyskał ze sprzedaży tej nieruchomości. Cena faktycznie uzyskana ze sprzedaży ma istotne znaczenie dla ustalania, czy w badanym przypadku w ogóle wystąpiła szkoda wynikająca z obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu.

W świetle powyższego Sąd stanął na stanowisku, że w sprawie w pierwszej kolejności należało ustalić, czy strona powodowa faktycznie poniosła szkodę wynikającą z obniżenia wartości należącej do niej nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w przypadku ustalenia istnienia szkody koniecznym było ustalenie jej wysokości.

Zdaniem Sądu w świetle poczynionych w sprawie ustaleń, a w szczególności wiarygodnych i przekonujących informacji wynikających z opinii biegłych W. K. oraz M. S. (1) jednoznacznie wynika, że przed wejściem w życie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), a więc przed dniem 21 maja 2011 r. nieruchomość należąca wówczas do strony powodowej była nieruchomością, która mogła zostać zabudowana, w tym zabudową kubaturową, a więc miała charakter budowlany w rozumieniu w rozumieniu art. 2 pkt 12 u.p.z.p. i taką właśnie wartość. Powyższa ocena - co należy podkreślić - jest przy tym dokonywana wyłącznie na potrzeby określenia wartości nieruchomości strony pozwanej w okresie przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w maju 2011 r., a więc w okresie „bezplanowym”

Stosownie do treści art. 2 pkt 12 u.p.z.p. przez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

Jak ustalono za taką oceną charakteru przedmiotowej nieruchomości z jednej strony przemawia to, że zarówno jej wielkość jak i cechy geometryczne dawały możliwość zabudowy, w tym zabudowy kubaturowej, miała ona także dostęp do drogi publicznej, a także możliwe było jej przyłączenie do miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej, jak również zapewniona była dostawa wody w ilości 10,2 m³/dobę i odbiór ścieków sanitarnych. Nieruchomość miała także zapewnioną dostawę energii elektrycznej o mocy łącznie 61 kW. Co więcej nie było innych uwarunkowań wskazujących na przepisy prawne mogące zawierać wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych na przedmiotowej nieruchomości, w tym obiektów kubaturowych. Z drugiej strony przedmiotowa nieruchomość także ze względu na warunki geologiczne nadawała się pod realizację inwestycji strony powodowej obejmujących budowę „(...)”. Warunki geologiczno-inżynierskie w obrębie działki ewidencyjnej (...), na której planowano zamierzenie inwestycyjne, były korzystne.

Wprawdzie w niniejszej sprawie nie doszło do wydania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, jednak mając na uwadze to, że strona powodowa wielokrotnie uzyskiwała pozytywne dla siebie decyzje strony pozwanej o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a nadto jak wynika z opinii biegłego M. S. (1) możliwe było uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych i to już w październiku 2009 r. Sąd doszedł do przekonania, że nieruchomość strony powodowej w związku z wejściem w życie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego (...) utraciła wartość. Podkreślić bowiem należy, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości nie ma prawnie określonego przeznaczenia.

Powyższe w ocenie Sądu pozwalało na przyjęcie, że w okresie przerwy planistycznej nieruchomości nabyta przez stronę powodową miała wartość nieruchomości budowlanej, która uległa obniżeniu w wyniku wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W kwestii ceny tej nieruchomości Sąd z jednej strony oparł się na opinii biegłej A. J., z której jednoznacznie wynika, że wartość tej nieruchomości o możliwościach developerskich - z założeniem budownictwa wielomieszkaniowego zgodnie z planami inwestycyjnymi strony powodowej - odpowiadała w marcu 2011 r. kwocie 4.708.324 zł.

W związku z tym, że nieruchomości ta została sprzedana za kwotę 1.450.000 zł w dniu 30 lipca 2015 r. Sąd stanął na stanowisku, że należne stronie powodowej odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. odpowiada kwocie 3.258.324 zł i taką też kwotę zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej w punkcie I wyroku, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2011 r. (następnego dnia po dniu posiedzenia w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Z.sygn. akt (...)). Termin żądania odsetek ustalony przez stronę powodową na dzień 30 listopada 2011 r. nie był kwestionowany przez stronę pozwaną. W szczególności strona pozwana nie kwestionowała tego, aby pozostawał on w sprzeczności z uregulowaniami wynikającymi z u.p.z.p. Żądanie pozwu w zakresie odsetek ustawowych nie zostało zmodyfikowane przez stronę powodową w toku niniejszego postępowania (art. 321 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie roszczenia strony powodowej oparte na przepisie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Sąd oddalił.

W ocenie Sądu nie zasługiwało również na uwzględnienie żądanie strony powodowej dotyczące zapłaty odszkodowania za utracone korzyści.

Główną podstawą tego żądania było to, że strona powodowa w terminie nie wydała decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wnioskami strony powodowej.

Zgodnie z art. 417¹ § 3 k.c. jeżeli szkoda została wyrządzona przez niewydanie orzeczenia lub decyzji, gdy obowiązek ich wydania przewiduje przepis prawa, jej naprawienia można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania orzeczenia lub decyzji, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Cytowany przepis reguluje odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przewlekłością postępowania sądowego lub administracyjnego, jeżeli obowiązek wydania orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej przewiduje przepis prawa. Także w tej sytuacji konieczną przesłanką żądania odszkodowania jest uprzednie stwierdzenie we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania orzeczenia lub decyzji. Przepisy odrębne mogą uchylić tę przesłankę. ***To właściwe postępowanie, w którym następuje stwierdzenie niezgodności z prawem orzeczenia lub decyzji, reguluje w odniesieniu do postępowania administracyjnego art. 37 k.p.a.***

Stosownie do § 1 tego przepisu w brzmieniu znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie na niezłatwienie sprawy w terminie określonym w art. 35, w przepisach szczególnych, ustalonym w myśl art. 36 lub na przewlekłe prowadzenie postępowania stronie służy zażalenie do organu wyższego stopnia, a jeżeli nie ma takiego organu - wezwanie do usunięcia naruszenia prawa. W myśl § 2 art. 37 organ wymieniony w § 1, uznając zażalenie za uzasadnione, wyznacza dodatkowy termin załatwienia sprawy oraz zarządza wyjaśnienie przyczyn i ustalenie osób winnych niezłatwienia sprawy w terminie, a w razie potrzeby także podjęcie środków zapobiegających naruszaniu terminów załatwiania spraw w przyszłości.

Z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń wynika, że powodowa spółka złożyła trzy wnioski o warunki zabudowy dla działek nr ew.(...) w Z., a to:

1) 07.09.2007 r. dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znak (...)(tu wnioskodawcą była spółka (...), a strona powodowa weszła w jej miejsce w trakcie postępowania);

2) 06.11.2008r. dla budowy budynku jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, znak (...);

3) 16.12.2008 r. dla budowy karczmy regionalnej, znak (...).

Postępowanie prowadzone pod znakiem (...) zostało zainicjowane 7 września 2007 r. wnioskiem spółki (...) sp. z o.o. w Z. o warunki zabudowy dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W toku tego postępowania w dniu 10 kwietnia 2008 r. wpłynęło pierwsze zażalenie wnioskodawcy na „niezałatwienie sprawy w terminie”, w wyniku którego postanowieniem SKO w N. z 26 maja 2008 r. uznano zażalenie za uzasadnione i wyznaczono organowi 14-dniowy termin na załatwienie sprawy. W dniu 30 grudnia 2008 r. doszło do zmiany wnioskodawcy, w wyniku której w miejsce spółki (...) do postępowania tego wstąpiła powodowa spółka. W wyniku kolejnego zażalenia na „niezałatwienie sprawy w terminie” SKO w N. postanowieniem z dnia 18.02.2009 r. uznało zażalenie za uzasadnione.

Na tym etapie postępowania dotyczyło ono wyłącznie ustalenia warunków zabudowy dla dwóch budynków mieszkalnych i jak wynika z opinii biegłego M. S. (1) wnioskowana przez stronę powodową inwestycja dotycząca budowy dwóch budynków wielorodzinnych, scharakteryzowana w pierwotnym wniosku z 7 września 2007 r. (k. 876) nie spełniała łącznie warunków wymaganych przepisem art. 61 ust. 1 u.p.z.p. ponieważ:

1) szerokość elewacji frontowej jednego z budynków wnioskowana to 32,84 m, a szerokość elewacji frontowej wynikająca z analizy jest możliwa maksymalnie 21,24 m;

2) wysokość budynków objęta wnioskiem wynosi 14,81 m, a wysokość budynków wynikająca z analizy jest możliwa maksymalnie 12,0 m.

Nie był zatem spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. co do parametrów budynku możliwego do ustalenia warunków zabudowy. Skutkować to powinno odmową ustalenia warunków zabudowy na wniosek z 07 września 2007 r. i winno to nastąpić, zgodnie z k.p.a. w okresie 2 miesięcy od złożenia wniosku.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika dalej, że dopiero w dniu 10 kwietnia 2009 r. strona powodowa dokonała zmiany projektu w kierunku zespołu trzech budynków wielorodzinnych i możliwe było uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych. Uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych, było przy tym ***możliwe najwcześniej w dniu 30 października 2009 r.***

Jednocześnie zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, ***ze po 10 kwietnia 2009 r. strona powodowa nie składała już kolejnych skarg na niezałatwienie sprawy w terminie, a po zmianie stanu prawnego skarg na przewlekłe prowadzenie postępowania.*** Także w odniesieniu do postępowań w sprawach znak:(...) i (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. nie stwierdziło, aby w czasie ich prowadzenia doszło do niezałatwienia sprawy w terminie lub przewlekłości postępowania.

W tym stanie rzecz Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała w odniesieniu do możliwego do zrealizowania przedsięwzięcia koniecznej przesłanki żądania odszkodowania, jakim jest uprzednie stwierdzenie we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania decyzji administracyjnej przez stronę pozwaną.

W ocenie Sądu strona powodowa niezasadnie wskazywała również, że bezprawność działania pozwanej gminy polegała na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym uniemożliwiono powodowej spółce realizację zamierzonej inwestycji. Jak podnosiła plan został uchwalony, mimo że strona pozwana uchyliła

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie uchwaliła nowego studium. Zgodnie natomiast z przepisem art. 20 u.p.z.p. plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium, a gmina ma obowiązek uchwalenia studium zgodnie z art. 9 ust. 1 u.p.z.p.

Zdaniem Sądu zarzuty te nie są uzasadnione, ponieważ zgodnie z art. 3 ust. 1 do zadań własnych gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina poprzez swoje organy, w zakresie swojej właściwości, podejmuje czynności prowadzące do uchwalenia planów miejscowych, zwłaszcza tych planów, które należą do obowiązkowych. W dalszej kolejności wskazać natomiast należy, że zagadnienie zgodności planu z ustaleniami studium ma znaczenie wyłącznie z punktu widzenia zapewnienia spójności polityki przestrzennej gminy, która może podlegać zmianom. Kwestia braku studium mogła być też przedmiotem zarzutów strony powodowej w ramach procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia nowego planu.

W dalszej kolejności wskazać również należy, że strona pozwana zasadnie zarzuciła, że niektóre koszty, np. koszty poniesione w związku z zakupem nieruchomości tj. cena, pośrednictwo, zlecane wyceny, obsługa prawna czy taksa notarialna nie pozostają w żadnym związku z jej działaniem. Nie da się również znaleźć uzasadnienia dla żądania od strony pozwanej zwrotu wynagrodzenia, jakie strona powodowa zapłaciła inż. arch. J. C. za przygotowanie treści uwag do projektu planu miejscowego składanych przez stronę powodową. Nieuzasadnione było również żądanie zwrotu zapłaty za kilka koncepcyjnych projektów budowlanych, gdyż wydatki te również nie pozostają w związku z działaniami strony pozwanej, w sytuacji gdy powodowa spółka nie dysponowała ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

W ocenie Sądu wątpliwości budzi również dochodzenie przez stronę powodową odszkodowania w kwotach brutto, a więc z uwzględnieniem podatku VAT.

Mając powyższe na uwadze, na mocy powołanych przepisów Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do wyniku postępowania, biorąc pod uwagę to, że powództwo zostało uwzględnione w około 26 %.

Niniejszy wyrok apelacją zaskarżyły obie strony.

Powód apelacją zaskarżył niniejszy wyrok w części dotyczącej oddalenia powództwa w zakresie kwoty 8.170.587,63 zł objętej pkt II sentencji wyroku oraz w części orzekającej o kosztach postępowania, tj. objętej punktem IV wyroku, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienia miały wpływ na treść zaskarżonej części oraz naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c.:

a) poprzez przekraczające granice swobodnej oceny dowodów nieprawidłowe ustalenie, że główną podstawą żądania Powoda o odszkodowanie w postaci utraconych korzyści było nie wydanie w terminie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budowy zespołu trzech budynków wielorodzinnych, oraz poprzez wybiórczą ocenę materiału dowodowego i przekraczające granice swobodnej oceny dowodów pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych wynikających z decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej jako „SKO”) z dnia 11 czerwca 2010 roku (znak: (...)) oraz z dnia 17 listopada 2010 roku (znak: (...)), w których SKO stwierdziło dwukrotnie niezgodne z prawem działanie Pozwanego, skutkujące uchynieniem kolejno decyzji z dnia 3 marca 2010 roku oraz z dnia 20 sierpnia 2010 roku o warunkach zabudowy na cele realizacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych (znak: (...)) i w konsekwencji pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności, iż działanie Pozwanego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na cele realizacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych było niezgodne z prawem, oraz

b) poprzez wybiórczą ocenę materiału dowodowego i przekraczające granice swobodnej oceny dowodów pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych wynikających z dokumentów - umów sprzedaży lokali dotyczących inwestycji przy ul. (...) oraz inwestycji (...) (złożonych na rozprawie w dniu 25 marca 2019 roku), dokumentów

znajdujących się w aktach KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Z. oraz operatu szacunkowego z dnia 15 lipca 2011 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. N. a także z zeznań świadka Z. K., z których to dowodów wynika, że Powód poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści w wysokości 7.770.000 zł, przy czym Sąd I instancji oparł się wyłącznie na nierzetelnej w tym zakresie (odnośnie kwoty utraconych korzyści) opinii biegłej A. J. i w konsekwencji błędnie przyjął, że szkoda w postaci utraconych korzyści wynosi 1.948.885,00 zł,

2. naruszenie przepisu art. 316 § 1 k.p.c. - poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, w następstwie wadliwego przyjęcia za podstawę orzekania, że główną podstawą żądania Powoda o odszkodowanie w postaci utraconych korzyści było nie wydanie w terminie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budowy zespołu trzech budynków wielorodzinnych, a polegające na zaniechaniu uwzględnienia przy wydawaniu Wyroku stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, tj. następujących okoliczności, wynikających z dopuszczonych i przeprowadzonych dowodów:

a) okoliczności wynikających z decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej jako „SKO”) z dnia 11 czerwca 2010 roku (znak: (...)) oraz z dnia 17 listopada 2010 roku (znak: (...)), w których SKO stwierdziło dwukrotnie niezgodne z prawem działanie Pozwanego, skutkujące uchynieniem kolejno decyzji z dnia 3 marca 2010 roku oraz z dnia 20 sierpnia 2010 roku o warunkach zabudowy na cele realizacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych (znak: (...)) i w konsekwencji nieuwzględnienie, iż działanie Pozwanego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele realizacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych było niezgodne z prawem, a stan ten został potwierdzony dokumentem urzędowym przez właściwy do tego organ w ramach obowiązującej procedury,

b) okoliczności wynikających z dokumentów - umów sprzedaży lokali dotyczących inwestycji przy ul. (...) oraz inwestycji (...) w Z. (złożonych na rozprawie w dniu 25 marca 2019 roku), dokumentów znajdujących się w aktach KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Z. oraz operatu szacunkowego z dnia 15 lipca 2011 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. N., a także z zeznań słuchanego w charakterze strony Z. K., z nieuwzględnieniem wynikających z tychże dowodów okoliczności poniesienia przez Powoda szkody w postaci utraconych korzyści w wysokości 7.770.000 zł, z oparciem się w tym zakresie wyłącznie na nierzetelnej (odnośnie kwoty utraconych korzyści) opinii biegłej A. J. i w konsekwencji błędne przyjęcie, że ta szkoda wynosi kwotę 1.948.885,00 zł,

3. naruszenie przepisu 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej Wyroku odnośnie oddalenia roszczenia Powoda dotyczącego odszkodowania za wydatki poniesione przez Powoda w związku z przygotowaniem inwestycji budowy zespołu trzech budynków wielorodzinnych, co uniemożliwia kontrolę instancyjną tej części Wyroku i tym samym narusza prawo Powoda do obrony,

4. stanowiące konsekwencję naruszeń wskazanych w pkt 1 i 2 powyżej:

a) naruszenie procesowych zasad iura novit curia oraz da mihi factum dabo tibi ius - przez ich nieprawidłowe zastosowanie, polegające na zaniechaniu dokonania oceny, czy stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy, wynikający z dopuszczonych i przeprowadzonych w toku postępowania dowodów, podpada także pod hipotezy innych norm prawa materialnego, niż te wskazane w uzasadnieniu Wyroku jako podstawa rozważań Sądu, tj. przepisy art. 36 ust. 1 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2018 roku, nr 1945) oraz art. 417¹ § 3 k.c., w szczególności, czy stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy podpada pod normę art. 417 § 1 k.c.,

b) naruszenie przepisu art. 417¹ § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie do oceny przesłanki niezgodności z prawem działania Pozwanego i w efekcie błędne przyjęcie, że Powód nie wykazał niezgodnego z prawem działania Pozwanego, skutkującego szkodą w postaci utraconych korzyści i w konsekwencji naruszenie przepisu art. 417 § 1 k.c. poprzez niezasadną odmowę jego zastosowania i oddalenie powództwa w zakresie odszkodowania za utracone korzyści w kwocie 7.770.000 zł

c) naruszenie przepisów art. 36 ust. 1 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2018 roku, nr 1945) poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niezasadną odmowę zastosowania przepisu art. 36 ust. 1 ww. ustawy dla ustalenia podstawy prawnej odpowiedzialności Pozwanego za rzeczywistą szkodę, obejmującą wydatki Powoda poniesione na nieruchomości celem przygotowania inwestycji budowy zespołu trzech budynków wielorodzinnych, co skutkowało bezzasadnym oddaleniem powództwa w zakresie tych wydatków w kwocie 400.587,63 zł,

d) naruszenie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2018 roku, nr 1945) w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie do oceny istnienia związku przyczynowego pomiędzy działaniem Pozwanego (uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) a szkodą Powoda w postaci wydatków poniesionych na nieruchomości celem przygotowania inwestycji budowy zespołu trzech budynków wielorodzinnych w kwocie 400.587,63 zł.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie także kwoty 8.170.587,63 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów procesu za obie instancje,

ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy oraz na wypadek nieuwzględnienia wniosku z punktu 1, wniósł o:

3. uchylenie zaskarżonego Wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Pozwany zaskarżył niniejszy wyrok w części objętej

1. pkt I: w zakresie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.258.324 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2011 r.

2. w pkt III: w zakresie zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w wysokości 24.152,26 zł

3. pkt IV: w zakresie obciążenia strony pozwanej wydatkami w wysokości 2 643, 46 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, polegające na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu :

- art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945) przez niezastosowanie tego przepisu i nieoddalenie powództwa mimo, że powód przed wydaniem wyroku zbył nieruchomość (a tym samym nie posiadał legitymacji czynnej do bycia stroną procesu).

- art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez zastosowanie tego przepisu mimo, że powód nie zmienił w piśmie procesowym powództwa oraz mimo, że wartość nieruchomości, którą powód zbył, nie uległa obniżeniu wskutek uchwalenia planu miejscowego

- art.481 § 1 k.c. polegające na zasądzeniu odsetek zwłoki od daty zawezwania strony pozwanej do ugody tj. od dnia 1 grudnia 2011 r. mimo, że zasadność, wysokość i podstawa prawna roszczenia ustalone zostały dopiero w wyniku sprawy,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia:

- art. 193 § 2¹ k.p.c., polegające na rozstrzygnięciu sprawy w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mimo, że powód nie zmienił podstawy prawnej powództwa w piśmie procesowym, a wobec tego powództwo oparte o art. 36 ust.1 cyt. ustawy powinno zostać oddalone,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i dokonanie dowolnej oceny dowodów, w tym niezgodne z zasadami logiki uznanie, że wartość nieruchomości powoda wskutek uchwalenia planu uległa obniżeniu oraz że w ciągu sześciu miesięcy było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla trzech budynków mieszkalnych,

- art. 233 k.p.c. w zw. z 328 § 2 k.p.c. w zw. z art.227 k.p.c. i art. 229 k.p.c. poprzez zaniechanie wizji lokalnej na miejscu sporu w sytuacji, gdy nieruchomość obecnie jest zabudowana obiektami o charakterze apartamentowca, a dotychczasowe ustalenia Sądu miały charakter jedynie teoretyczny w oparciu o opinie biegłych, które wskazywały na hipotetyczny stan nieruchomości, wówczas gdy obecnie jest ona zabudowana;

- art. 98 k. p. c. przez obciążenia kosztami postępowania i wydatkami strony pozwanej, mimo, że powództwo nie zasługiwało w żadnym stopniu na uwzględnienie,

3. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na ustaleniu, że:

- wskutek uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości powoda uległa obniżeniu, mimo wybudowania dwóch apartamentowców i sprzedaży apartamentów z zyskiem,

- wartość nieruchomości uległa obniżeniu o 3.258.324 zł mimo, że strona powodowa kupiła nieruchomość za 2.650.000 zł, a zbyła ją za 1.450.000 zł, a więc ewentualna różnica wynosiła 1.200.000 zł,

- po zmianie wniosku w dniu 10 kwietnia 2009 r. i uzupełnieniu koncepcji inwestycji w lipcu 2010 r. możliwe było wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla trzech budynków mieszkalnych do dnia 30 października 2009r. mimo, iż jedna ze stron przebywała za granicą i nie odbierała korespondencji, a koncepcja obiektów została przedłożona w lipcu 2010r.,

- możliwe było wybudowanie trzech budynków mieszkalnych bez ponoszenia dodatkowych kosztów umocnienia brzegów potoku M. i skarpy od strony wschodniej, mimo położenia nieruchomości w dolinie potoku i poniżej poziomu hotelu (...) i ulicy (...) w Z. o 8,5 do 9 metrów,

4. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, polegające na:

- niewyjaśnieniu, czy w ogóle i w jakim realnym czasie możliwe było wydanie warunków zabudowy, jakie byłyby rzeczywiste koszty budowy trzech budynków wraz z murem oporowym i umocnieniem skarpy.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę ww. wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa także w zaskarżonym zakresie, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i o przekazanie w tym zakresie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania apelacyjnego.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji strony przeciwnej, a nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Należy przypomnieć, że w niniejszej sprawie strona powodowa w związku ze wszczętymi przez siebie postępowaniami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 59 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej u.p.z.p.) oraz uchwaloną zmianą miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego wystąpiła z żądaniem zapłaty na jej rzecz przez stronę pozwaną kwoty 12.333.307,83 zł wraz z należnymi odsetkami w wysokości odsetek ustawowych liczonymi od dnia 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że na powyższą kwotę składają się:

- kwota 4.163.000 zł tytułem odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości,
- kwota 7.770.000 zł tytułem odszkodowania w związku z utraconymi korzyściami, jakie mogłaby osiągnąć, gdyby strona pozwana swym zachowaniem oraz wprowadzeniem odpowiednich regulacji prawnych nie uniemożliwiła realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
- kwota 400.407,83 zł tytułem kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Jako podstawę zgłoszonych roszczeń strona powodowa wskazała art. 36 u.p.z.p. oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Dla oceny zasadności apelacji wniesionych przez obie strony, a w konsekwencji oceny prawidłowości wyroku Sądu I instancji, a tym samym zasadności żądania pozwu, w pierwszej kolejności celowym jest odniesienie się do kwestii legitymacji czynnej strony dochodzącej roszczenia opartego na normie art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

W tym zakresie:

- zdaniem powoda istotne jedynie bycie właścicielem w chwili wejścia w życie planu miejscowego i wniesienia pozwu
- zdaniem pozwanego, koniecznym jest bycie właścicielem także na etapie wyroku Sądu I instancji
- Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 22.09.2015 II CSK 653/14, że:

„Legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych **roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są zgodnie z jego treścią właściele** albo użytkownicy wieczysti nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, **a status tych osób**, poza niemającym znaczenia w niniejszej sprawie zastrzeżeniem związanym ze zbyciem wierzytelności odszkodowawczej, **musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji.**”

W konsekwencji, wobec zbycia przedmiotowej nieruchomości w toku procesu w dniu 30 lipca 2015 r., powód nie posiada nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Tak więc roszczenie pozwu w tym zakresie oparte na tej podstawie materialnoprawnej winno podlegać oddaleniu.

Kolejną kwestią jest rozważenie zasadności zarzutu naruszenia procesowych zasad iura novit curia oraz da mihi factum dabo tibi ius - przez ich nieprawidłowe zastosowanie, polegające na zaniechaniu dokonania oceny, czy stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy, wynikający z dopuszczonych i przeprowadzonych w toku postępowania dowodów, podpada także pod hipotezy innych norm prawa materialnego, niż te wskazane w uzasadnieniu Wyroku jako podstawa rozważań Sądu, tj. przepisy art. 36 ust. 1 u.p.z.p. **oraz art. 36 ust. 3 u.p.z.p. oraz art. 417¹ § 3 k.c., w szczególności, czy stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy podpada pod normę art. 417 § 1 k.c.**

W zakresie żądania odszkodowania opartego na tej podstawie, iż strona powodowa w terminie nie wydała decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania ternu zgodnie z wnioskami strony powodowej Sąd I instancji trafnie wskazał, że zgodnie z art. 417¹ § 3 k.c. jeżeli szkoda została wyrządzona przez niewydanie orzeczenia lub decyzji, gdy obowiązek ich wydania przewiduje przepis prawa, jej naprawienia można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania orzeczenia lub decyzji, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Cytowany przepis reguluje odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przewlekłością postępowania sądowego lub administracyjnego, jeżeli obowiązek wydania orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej przewiduje przepis prawa. Także w tej sytuacji konieczną przesłanką żądania odszkodowania jest uprzednie stwierdzenie we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania orzeczenia lub decyzji. Przepisy odrębne mogą uchylić tę przesłankę. ***To właściwe postępowanie, w którym następuje stwierdzenie niezgodności z prawem orzeczenia lub decyzji, reguluje w odniesieniu do postępowania administracyjnego art. 37 k.p.a.***

Stosownie do § 1 tego przepisu w brzmieniu znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie na niezłatwienie sprawy w terminie określonym w art. 35, w przepisach szczególnych, ustalonym w myśl art. 36 lub na przewlekłe prowadzenie postępowania stronie służy zażalenie do organu wyższego stopnia, a jeżeli nie ma takiego organu - wezwanie do usunięcia naruszenia prawa. W myśl § 2 art. 37 organ wymieniony w § 1, uznając zażalenie za uzasadnione, wyznacza dodatkowy termin załatwienia sprawy oraz zarządza wyjaśnienie przyczyn i ustalenie osób winnych niezłatwienia sprawy w terminie, a w razie potrzeby także podjęcie środków zapobiegających naruszaniu terminów załatwiania spraw w przyszłości.

Z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń wynika, że powodowa spółka złożyła trzy wnioski o warunki zabudowy dla działek nr ew.(...) w Z., a to:

- 1) 07.09.2007 r. dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znak (...) (tu wnioskodawcą była spółka (...), a strona powodowa weszła w jej miejsce w trakcie postępowania);
- 2) 06.11.2008 r. dla budowy budynku jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, znak (...);
- 3) 16.12.2008 r. dla budowy karczmy regionalnej, znak (...).

Postępowanie prowadzone pod znakiem(...) zostało zainicjowane 7 września 2007 r. wnioskiem spółki (...) sp. z o.o. w Z. o warunki zabudowy dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W toku tego postępowania w dniu 10 kwietnia 2008 r. wpłynęło pierwsze zażalenie wnioskodawcy na „niezałatwienie sprawy w terminie”, w wyniku którego postanowieniem SKO w N. z 26 maja 2008 r. uznano zażalenie za uzasadnione i wyznaczono organowi 14-dniowy termin na załatwienie sprawy. W dniu 30 grudnia 2008 r. doszło do zmiany wnioskodawcy, w wyniku której w miejsce spółki (...) do postępowania tego wstąpiła powodowa spółka. W wyniku kolejnego zażalenia na „niezałatwienie sprawy w terminie” SKO w N. postanowieniem z dnia 18.02.2009 r. uznało zażalenie za uzasadnione.

Na tym etapie postępowania dotyczyło ono wyłącznie ustalenia warunków zabudowy dla dwóch budynków mieszkalnych i jak wynika z opinii biegłego M. S. (1) wnioskowana przez stronę powodową inwestycja dotycząca budowy dwóch budynków wielorodzinnych, scharakteryzowana w pierwotnym wniosku z 7 września 2007 r. (k. 876) nie spełniała łącznie warunków wymaganych przepisem art. 61 ust. 1 u.p.z.p. ponieważ:

- 1) szerokość elewacji frontowej jednego z budynków wnioskowana to 32,84 m, a szerokość elewacji frontowej wynikająca z analizy jest możliwa maksymalnie 21,24 m;
- 2) wysokość budynków objęta wnioskiem wynosi 14,81 m, a wysokość budynków wynikająca z analizy jest możliwa maksymalnie 12,0 m.

Nie był zatem spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. co do parametrów budynku możliwego do ustalenia warunków zabudowy. Skutkować to powinno odmową ustalenia warunków zabudowy na wnioszek z 07 września 2007 r. i winno to nastąpić, zgodnie z k.p.a. w okresie 2 miesięcy od złożenia wniosku.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika dalej, że dopiero w dniu 10 kwietnia 2009 r. strona powodowa dokonała zmiany projektu w kierunku zespołu trzech budynków wielorodzinnych i możliwe było uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych. Uzyskanie przez stronę powodową pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu dla planowanych przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych, było przy tym **możliwe najwcześniej w dniu 30 października 2009 r.**

Jednocześnie zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, **że po 10 kwietnia 2009 r. strona powodowa nie składała już kolejnych skarg na niezłałatwienie sprawy w terminie, a po zmianie stanu prawnego skarg na przewlekłe prowadzenie postępowania.** Także w odniesieniu do postępowań w sprawach znak: (...) i (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. nie stwierdziło, aby w czasie ich prowadzenia doszło do niezłałatwienia sprawy w terminie lub przewlekłości postępowania.

W tym stanie rzecz Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała w odniesieniu do możliwego do zrealizowania przedsięwzięcia koniecznej przestanki żądania odszkodowania, jakim jest uprzednie stwierdzenie we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem niewydania decyzji administracyjnej przez stronę pozwaną.

Tak więc brak podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 417¹ § 3 k.c.

Kolejną podstawą prawną wymagającą analizy jest ocena, czy stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy podpada pod normę art. 417 § 1 k.c.

W tym zakresie powódka w apelacji powołała się na pogląd prawny wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2017 r. sygn.. akt I CSK 611/16, zgodnie z którym **koniecznym jest podstawą odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkody spowodowane wydaniem nieostatecznej decyzji administracyjnej jest art. 417 k.c., wskazanie, że decyzja taka była niezgodna z prawem, wykazanie szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy decyzją a szkodą.** Przepis art. 417 k.c. nie zawiera żadnej regulacji dotyczącej pojmowania związku przyczynowego. Należy wobec tego uznać, że podstawą odpowiedzialności Skarbu Państwa jest istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem sprawczym a szkodą.

W tym zakresie powódka podniosła zarzut nieuwzględnienia okoliczności wynikających z decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej jako „SKO”) z dnia 11 czerwca 2010 roku (znak: (...)) oraz z dnia 17 listopada 2010 roku (znak: (...)), w których SKO stwierdziło dwukrotnie niezgodne z prawem działanie Pozwanego, skutkujące uchynieniem kolejno decyzji z dnia 3 marca 2010 roku oraz z dnia 20 sierpnia 2010 roku o warunkach zabudowy na cele realizacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych (znak: (...)) **i w konsekwencji nieuwzględnienie, iż działanie Pozwanego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele realizacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych było niezgodne z prawem,** a stan ten został potwierdzony dokumentem urzędowym przez właściwy do tego organ w ramach obowiązującej procedury.

Chociaż szkodę powódka wiąże z niezgodną z prawem decyzją nieostateczną, to w istocie w zakresie tego postępowania po jego zmodyfikowaniu nie zarzuca przewlekłości, a w wręcz w toku rozprawy apelacyjnej podniosła, że decyzje wydawane były dość szybko. Natomiast szkodę tą wiąże ze skutkami uchwalenia planu miejscowego, w powiązaniu z brakiem możliwości realizacji planowanej inwestycji, będącej następstwem nieuzyskaniem przed tą data ostatecznej decyzji administracyjnej.

W tym kontekście należy wskazać, że zmiany możliwości wykorzystania nieruchomości, jakie zaszły w czasie pomiędzy wydaniem nieostatecznych decyzji w sprawie wniosku powódki a po wprowadzeniu tego planu, nie były normalnym, typowym następstwem niezgodnej z prawem decyzji. Wydanie tych decyzji w niczym nie wpłynęło na dokonujące się zmiany w zakresie możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z planem. Ponadto należy podkreślić, że zmianą w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości dotknięta została nie tylko powódka, ale wszyscy właściciele nieruchomości z terenu objętego planem. **Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że istniał adekwatny związek przyczynowy pomiędzy brakiem wydania decyzji ostatecznej, a wejściem w życie planu, a tym samym szkodą powódki.**

Zgodnie z art. 417 § 1 k.c. Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem. Nie jest to jednak odpowiedzialność absolutna. Granice tej odpowiedzialności wyznacza konieczność pozostawiania tych niezgodnych z prawem działań lub zaniechań w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą, czego powódka nie wykazała w niniejszym postępowaniu.

Tym samym brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa także na podstawie art. 417 § 1 k.c.

Skoro brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 417¹ § 3 k.c. oraz art. 417 § 1 k.c., zasadnym jest dokonanie oceny zasadności żądania pozwu na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

W tym zakresie, wbrew zarzutom podniesionym w apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i co do zasady poczynione na ich podstawie rozważania prawne przez Sąd I instancji, **jednakże z poczynionymi poniżej zastrzeżeniami, skutkującymi w efekcie oddaleniem powództwa w całości.**

Tak więc co do zasady, wbrew zarzutom podniesionym w apelacji pozwanego zasadnym byłoby uwzględnienie powództwa w oparciu na **podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Zasadnym byłoby także uwzględnienie tego żądania, z tym, że jedynie w granicach określonych w zaskarżonym wyroku, wbrew zarzutom podniesionym w tym zakresie przez powoda, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.**

Jednakże należy dostrzec i podkreślić, że Sąd I instancji w swojej ocenie nie w pełni dokonał oceny skutków prawnych prawidłowo dokonanych przez siebie ustaleń w zakresie zbycia przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności okoliczności tych ustaleń zapoczątkowanych dopiero pismem pozwanego z dnia 21.02.2019 r., w reakcji na to oświadczeniem pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu 25 lutego 2019 r. przynajmniej fakt sprzedaży tej nieruchomości, przedłożeniem przez powoda odpisu aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w piśmie z dnia 28 lutego 2019 r.

Powód zresztą jeszcze w piśmie z dnia 17.06.2019 r. oświadczał, że dla uznania legitymacji procesowej do dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. wystarczy wykazanie, że był właścicielem nieruchomości w dacie wejścia w życie planu miejscowego oraz w dacie złożenia pozwu. Natomiast jedynie nadmienił, że wykazał także przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy z art. 36 ust. 3 u.p.z.p., wskazując, że od samego początku - we wniosku odszkodowawczym do gminy oraz w pozwie - domagał się między innymi odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Tak więc w realiach niniejszej sprawy fakt zbycia przedmiotowej nieruchomości w dniu 30.07.2015 r. został zatajony przez powoda, a ustalenie tego faktu nastąpiło dopiero w lutym 2019 r. w wyniku inicjatywy dowodowej pozwanego.

W tym kontekście ma rację powód powołując się na zasadę da mihi factum dabo tibi ius, co oznacza, że wbrew zarzutom pozwanego, co do zasady Sąd I instancji trafnie wskazuje, iż skoro **w toku postępowania powód sprzedał (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej w Z. w dniu 30 lipca 2015 r.** przedmiotową nieruchomość, to w **tym stanie rzeczy powodowi przysługuje żądanie oparte na treści**

art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Jednakże wbrew twierdzeniom powoda, jest to jedyne uprawnienie jakie przysługuje powodowi w realiach niniejszej sprawy.

Należy jednak podkreślić, że dla uwzględnienia powództwa na podstawie konkretnej normy prawnej, nawet nie wskazanej w żądaniu pozwu, niezbędne jest istnienie podstawy faktycznej pozwu.

W realiach niniejszej sprawy ta podstawa faktyczna pojawiła się najwcześniej w lutym 2019 r.

Tak więc jedynie na marginesie należy zauważyć, że wadliwym było uwzględnienia żądania pozwu z odsetkami **od dnia 1 grudnia 2.12.2011 r. na podstawie normy art. 36 ust. 3 u.p.z.p.** w sytuacji, gdy:

- podstawa faktyczna tego roszczenia powstała najwcześniej w dacie sprzedaży tej nieruchomości, **tj. w dniu 30.07.2015 r. , a więc dopiero od tej daty można tego** roszczenia dochodzić, albowiem wcześniej nie istnieje

- a ponadto, gdy zgodnie z art. 36 ust. 9 u.p.z.p.: Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, **następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku**, chyba że strony postanowią inaczej. **W przypadku opóźnienia** w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości **przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.**

Tak więc skoro najwcześniej w lutym 2019 r. w toku postępowania została ujawniona okoliczność sprzedaży tej nieruchomości, to brak było podstaw nie tylko do zasądzenia odsetek z datą wcześniejszą, a nawet do zasądzenia tych odsetek z datą wcześniejsza niż po upływie 6 miesięcy od lutego 2019 r.

Przed wszystkim jednak uwadze Sądu I instancji uwadze uszła treść art. 37 ust. 3 u.p.z.p., zgodnie z którym roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Kwestia przedawnienia roszczeń z art. 36 art. 36 ust. 3 u.p.z.p. była przedmiotem analizy m.in. w uzasadnieniu wyroku Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 marca 2015 r. sygn.. akt I ACa 74/15:

1. **Jeżeli art. 37 ust. 3 u.p.z.p. stanowi o roszczeniach, o których mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p.,** to dotyczy to wyłącznie roszczenia o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.), nie zaś roszczeń z art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p., gdyż w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. nie ma mowy o tych uprawnieniach, a jedynie o skutku nieskorzystania z nich. Gdyby zatem wolą ustawodawcy było objęcie **terminem zawitym określonym w art. 37 ust. 3 u.p.z.p.** również roszczenia o naprawienie szkody związanej z uniemożliwieniem lub ograniczeniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób przez uchwalenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przepisie tym musiałoby się znaleźć odesłanie nie tylko do art. 36 ust. 3 u.p.z.p., ale też do art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p.

2. Pięcioletni termin zawity nie powinien mieć zastosowania do roszczenia z art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p.

W komentarzu do **u.p.z.p.** Plucińska-Filipowicz Alicja(red.) Filipowicz Tomasz., Kosicki Artur (Lex), wyrażono następujące stanowisko:

Niezaspokojenie żądań uprawnionego określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. uprawnia od razu, bez dodatkowych warunków, do wystąpienia na drogę sądową, oczywiście z zachowaniem przewidzianego w prawie cywilnym terminu przedawnienia. Natomiast zwrócenie się do sądu powszechnego o zasądzenie odszkodowania z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. wymaga poprzedzającego powództwo sądowe zgłoszenia żądania gminie, i to z zachowaniem pięcioletniego terminu od momentu, gdy plan miejscowy albo jego zmiana stały się ostateczne. Termin ten w orzecznictwie sądowoadministracyjnym i orzecznictwie sądów powszechnych oraz w doktrynie jednolicie jest uznawany jako zawity. Należy

jednak podkreślić, że wyraźne sformułowanie art. 37 ust. 3 u.p.z.p. wskazuje, iż wolą ustawodawcy było, aby wyłącznie roszczenie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. było zgłoszone do gminy w określonym terminie, tj. wynoszącym pięć lat od chwili, kiedy plan miejscowy stał się obowiązujący.

Podsumowując poglądy w zakresie wykładni art. 37 ust. 3 u.p.z.p., to niezależnie od stanowiska, czy dochodzenie tego roszczenia na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. **wymaga poprzedzającego powództwo sądowe zgłoszenia żądania gminie, to jednoznacznie wskazuje się, że termin art. 37 ust. 3 u.p.z.p., w orzecnictwie sądowoadministracyjnym i orzecnictwie sądów powszechnych oraz w doktrynie jednolicie jest uznawany jako zawity.**

Zatem nawet przyjmując, że dopuszczalne jest zgłoszenie tego żądania bezpośrednio do sądu, to formą tego zgłoszenia jest wniesienie powództwa. Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. obligatoryjnymi elementami pozwu są dokładnie określone żądanie (petitum) **oraz podstawa faktyczna żądania (causa petendi).**

W sytuacji oparcia rozstrzygnięcia na elementach wykraczających poza tak określone granice w pozwie stanowić będzie orzeczenie ponad żądanie w rozumieniu art. 321 k.p.c. Jakkolwiek zgodne z zasadą da mihi factum dabo tibi ius możliwe jest oparcie rozstrzygnięcia na innej podstawie prawnej, to jednak nie jest dopuszczalne wykroczenie m.in. poza podstawę faktyczną pozwu.

W tej sytuacji w realiach niniejszej sprawy brak byłoby podstaw do oparcia rozstrzygnięcia na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. przed lutym 2019 r., albowiem fakt sprzedaży nieruchomości nie stanowił podstawy faktycznej powództwa. **Tak więc zgłoszenie tej podstawy faktycznej nastąpiło dopiero w lutym 2019 r., a więc miało miejsce po terminie 5 lat od dnia 21 maja 2011 r., tj. od daty wejścia w życie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...)**

Dlatego skoro termin art. 37 ust. 3 u.p.z.p. jednolicie jest uznawany jako zawity, to roszczenie powoda oparte na podstawie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. wygasło, co winien stwierdzić zarówno Sąd I, jak i Sąd II instancji.

Konsekwencją tego winno być stwierdzenie o braku możliwości uwzględnienia powództwa także na tej podstawie prawnej.

Dlatego Sąd Apelacyjny, uznając apelację pozwanego na podstawie powyżej przedstawionych motywów za uzasadnioną, orzekł jak pkt I sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c. Jakkolwiek zmiana polegała na zmianie pkt I sentencji przez oddalenie powództwa także w tym zakresie oraz na korekcie rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartych w pkt III i IV sentencji, to jednak ze względów redakcyjnych wyrokowi nadano nową treść.

O kosztach procesu pomiędzy stronami orzeczono **jak w pkt IV sentencji** według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c.

Natomiast wobec faktu, że kwota 10 167,12 zł pokryta została tymczasowo ze środków Skarbu Państwa, na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. orzeczono **jak w pkt III sentencji.**

Wobec faktu braku podstaw do uwzględnienia apelacji powoda, Sąd Apelacyjny orzekł w tym zakresie jak w pkt 2 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w pkt 3 sentencji według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a co do wysokości odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa, zgodnie z stawkami określonym w § 2 pkt 8 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października

2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 05.11.2015 r. poz. 1804; zm. Dz.U. z 12.10.2016 r. poz. 1667) w wysokości 11.250 zł + zwrot opłaty od apelacji w wysokości 1.000 zł, czyli łącznie 12.250 zł.

W tym kontekście należy wskazać, że wobec faktu, iż pozwany w odpowiedzi na apelację powoda nie domagał się zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, koszty postępowania apelacyjnego należnego pozwanemu zostały obliczone wg. powyżej wskazanej podstawy prawnej z § 2 pkt 8 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, wg. wpz apelacji pozwanego w wysokości 3.258.324 zł, bez uwzględnienia wpz apelacji powoda w wysokości 8.170.588 zł, co po zsumowaniu odpowiadałoby stawce z § 2 pkt 8 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 w/w rozporządzenia.

SSA Regina Kurek SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek