

Sygn. akt I ACa 533/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.) SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa: **(...) sp. z o.o. w Z.**

przeciwko: **Gminie M. Z., Skarbowi Państwa – Staroście (...)**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 30 listopada 2011 r. sygn. akt I C 118/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w punkcie I oddala powództwo w stosunku do pozwanej Gminy M. Z., co do kwoty 3 549 776,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;

- punktowi V nadaje treść: „zasądza od strony powodowej (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz strony pozwanej Gminy M. Z. kwotę 7 217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu”;

- punktowi VI nadaje treść: „nakazuje pobrać od strony powodowej (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 2 220,28 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia złotych 28/100) tytułem zwrotu wydatków”;

- uchyla punkt VII;

2. oddala apelację strony powodowej;

3. zasądza od strony powodowej (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz pozwanej Gminy M. Z. kwotę 108 400,00 zł (sto osiem tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje pobrać od strony powodowej (...) sp. z o.o. w Z. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 2 003,73 (dwa tysiące trzy złote 73/100) tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt I ACa 533/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od strony pozwanej Gminy M. Z. na rzecz strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. kwotę 3.549.776 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty (punkt I), w pozostałym zakresie powództwo w stosunku do Gminy M. Z. oddalił (punkt II), a także oddalił w całości powództwo w stosunku do pozwanego Skarbu Państwa - Starosty (...) (punkt III) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt IV), zasądził od Gminy M. Z. na rzecz strony powodowej kwotę 25.394 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (punkt V), nakazał ściągnąć od strony powodowej z zasądzonego na jej rzecz w punkcie I świadczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 1.598,28 zł tytułem zwrotu części wydatków tymczasowo wypłaconych ze środków budżetowych tego Sądu (punkt VI) i nakazał ściągnąć od Gminy M. Z. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 622 zł tytułem zwrotu części wydatków tymczasowo wypłaconych ze środków budżetowych tego Sądu (punkt VII).

Sąd Okręgowy ustalił, że (...) sp. z o.o. w Z. nabyła na podstawie umowy warunkowej sprzedaży z dnia 17 czerwca 2004 r. /Rep A nr (...)/, a następnie umowy przenoszącej własność z dnia 19 sierpnia 2004 r. /Rep A nr (...)/ działkę ewid. nr (...) o pow. 0,2304 ha od J. G. za kwotę 126.000 zł i na podstawie umowy warunkowej sprzedaży z dnia 2 września 2004 r. /Rep A nr (...)/, a następnie umowy przenoszącej własność z dnia 26 października 2004 r. /Rep A nr (...)/ własność dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1338 ha oraz nr (...) o pow. 0,026 ha od A. K. za kwotę 100.000 zł. Decyzją Starosty Powiatowego z dnia 2 grudnia 2004 r., znak GG. (...), działki zostały połączone w działkę o nr (...). W związku ze sprzedażą działki stronie powodowej, A. K. odstąpił od planowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. budowy budynków mieszkalnych z zamiarem ustanowienia odrębnej własności lokali celem ich odsprzedaży. (...) zobowiązał się w zamian do wypłaty na rzecz A. K. odszkodowania za niezrealizowaną inwestycję w kwocie nie mniejszej niż 300.000 zł, pod warunkiem przedłożenia przez A. K. dokumentu ustanowienia służebności gruntowej przejazdu do zbytej działki oraz otrzymania przez (...) pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego o pow. użytkowej nie mniejszej niż 1200 m⁽⁽²⁾⁾ i 400 m⁽⁽²⁾⁾ pow. garażowej. Zgodnie z miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy (...) z dnia 17 listopada 1994 r. /Dz. Urz. Województwa (...) nr 23 poz. 232/, obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. działka nr (...) obr. (...) położona była w jednostce strukturalnej (...) w terenach oznaczonych symbolami: (...) - tereny zielone urządzonej częściowo lub nieurządzonej (zasadnicza część działki), (...) - tereny mieszkalnictwa o niskiej intensywności (niewielki fragment działki). Działka leżała w strefie ochrony krajobrazu i powiązań wizualnych oraz w strefie podstawowej ochrony wartości kulturowych. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 15 grudnia 1999 r., działka nr (...) położona była w strefie (...) - terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony. Decyzją z dnia 4 grudnia 1998 r. A. K. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Firma (...) uzyskał zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę zespołu 8 budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej na działce nr (...) obr. (...) Zgodnie z poczynionymi ustaleniami, (...) sp. z o.o. w Z. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań i nabyła nieruchomość stanowiącą dz. ewid. nr (...) celem realizacji inwestycji deweloperskiej. W dniu 26 kwietnia 2005 r. (...) zawarła umowę o wykonanie prac projektowych z (...) P. L., na mocy której zleceniobiorca zobowiązał się wykonać dokumentację projektową w orientacyjnym terminie 4 miesięcy od uzyskania (...) oraz projekt koncepcyjny do uzyskania (...) do dnia 31 maja 2005 r. W dniu 26 sierpnia 2005 r. (...) złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy m.in. dla działki

nr (...) przy ul. (...) celem realizacji inwestycji w postaci budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Decyzją z dnia 21 czerwca 2006 r. Burmistrz Miasta Z. wydał decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce (...) z tej przyczyny, iż (...) nie posiadał zapewnionej drogi dojazdowej do nieruchomości o odpowiedniej szerokości. Decyzją z dnia 23 sierpnia 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. uchyliło decyzję Burmistrza i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. Decyzją z dnia 31 października 2006 r. Starosta (...) zatwierdził projekt prac geologicznych na wykonanie otworu poszukiwawczego za wodą w utworach trzeciorzędowych dla projektowanych 3 budynków mieszkalnych zlokalizowanych m.in. na działce (...) w Z.. Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. uznało za uzasadnione zażalenie (...) na pozostawienie bez rozpoznania sprawy skarżącego pomimo uzupełnienia w wyznaczonym terminie braku wniosku o warunki zabudowy i wyznaczyło Burmistrzowi Miasta (...) -dniowy termin na załatwienie sprawy, tj. ustalenie warunków zabudowy dla działek nr (...) w obr. 12 na cele realizacji przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr (...) oraz budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr (...) z podziemnymi parkingami, z zewnętrzną infrastrukturą i przyłączami wody, kanalizacji i energii elektrycznej oraz odprowadzeniem wód opadowych. W dniu 27 czerwca 2006 r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie utworzenia parku kulturowego, która została uchylona przez uchwałę Rady Miasta Z. z dnia 28 września 2006 r. nr (...) w sprawie utworzenia P. Kulturowego Kotliny Z.. W dniu 1 marca 2007 r. została uchwalona uchwała Rady Miasta Z. nr (...) w sprawie utworzenia parku kulturowego, powołująca do życia P. Kulturowy Kotliny Z., obejmujący m.in. zabudowę śródmiejską Z. (...)), którą uchylono uchwałę z dnia 28 września 2006 r. w sprawie utworzenia tego parku. Na skutek jej zaskarżenia, Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. wyrokiem z dnia 18 grudnia 2007 r. sygn. III SA/Kr 569/07 stwierdził jej nieważność, natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 28 października 2008 r. sygn. I OSK 645/08 uchylił zaskarżony wyrok i skargę oddalił. Uchwałą z dnia 20 grudnia 2007 r. nr (...) dokonano zmiany uchwały dotyczącej utworzenia P. Kulturowego Kotliny Z. poprzez określenie ograniczeń w budowie za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej przez plan ochrony parku kulturowego lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy wydaną przed 16 listopada 2006 r. Według postanowień uchwały ustanawiającej park kulturowy: w rejonach P. Kulturowego Kotliny Z. ochronie podlega krajobraz kulturowy. W tym celu zabrania się prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej lub usługowej, które mogą prowadzić do: zniszczenia historycznie ukształtowanej formy, skali i funkcji miasta, zniszczenia osi i otwarcie widokowych, zniszczenia kompozycji zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i terenów otwartych oraz otwartych terenów rolnych. Dla przedmiotowej działki nr (...) nie zostały wydane warunki zabudowy, pomimo złożenia wniosku w tym przedmiocie jeszcze przed wejściem w życie uchwał dot. parku krajobrazowego. W dniu 20 września 2007 r. do Starostwa Powiatowego w Z. wpłynął wniosek (...) o ustalenie odszkodowania w kwocie 3.000.000 zł za zmniejszenie wartości nieruchomości obejmującej dz. ewid. nr (...) na podstawie art. 131-134 Ustawy prawo ochrony środowiska oraz 17 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Decyzją z dnia 30 maja 2008 r. Starosta (...) orzekł o odmowie ustalenia wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...) w związku z podjęciem przez Radę Miasta Z. uchwały o utworzeniu Parku Krajobrazowego Kotliny Z.. W uzasadnieniu decyzji Starosta wskazał, iż brak jest dowodów, że faktycznie miało miejsce zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek ustanowienia parku krajobrazowego. Podkreślił, że o przeznaczeniu działki przesądzi, będący wówczas w fazie opracowania, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r. Starosta (...), na wniosek (...), dokonał sprostowania błędnego pouczenia dokonanego w powyższej decyzji. Sprostowanie zostało doręczone pełnomocnikowi strony powodowej w dniu 5 stycznia 2009 r. Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2008 r. burmistrz Miasta Z. zawiesił do czasu uchwalenia planu postępowanie z wniosku (...) w sprawie ustalenia warunków zabudowy na działce (...). Niezakończenie w terminie ustawowym procedury ustalenia warunków zabudowy dla działki (...) wynikało z ówczesnej polityki Rady Miasta Z., której celem była ochrona niezabudowanych dotychczas obszarów Z., nieobjętych wcześniejszymi planami miejscowymi. Na tym tle została wypracowana koncepcja utworzenia parku kulturowego w Z., pozwalająca na wstrzymanie wydawania decyzji w sprawie warunków zabudowy do czasu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Osoby mieszkające w sąsiedztwie działki nr (...) wywierały nacisk na Burmistrza, Radę Miasta oraz Wydział Architektury, by decyzja ustalająca warunki zabudowy nie została wydana. Współwłaściciele budynku przy ul. (...) na B. 9a, którzy pozostawali w konflikcie z inwestorem A. K., uzurpowali sobie prawa do działki nabytej przez (...) twierdząc, iż inwestor miał im zapewnić na tym obszarze enklawę

zieleni. W przypadku konfliktów lokalnych Burmistrz wstrzymywał się z wydaniem decyzji na okres 12 miesięcy, ale jego działania były kwestionowane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. W sąsiedztwie działki (...) były realizowane inwestycje budowlane. Po 2003 r. na terenie Z. były wydawane decyzje o warunkach zabudowy dla działek, które w poprzednim MPZP były oznaczone jako tereny zielone – niebudowlane podobnie jak działka (...). Decyzja o warunkach zabudowy dla działki (...) nie została wydana. Według ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Gminy (...) z dnia 17 listopada 1994 r. obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. teren objęty dz. ewid. nr 693 położony był w jednostce strukturalnej (...) i zakwalifikowany jako (...) – tereny zieleni urządzonej częściowo lub nieurządzonej (zasadnicza część działki) oraz (...) - tereny mieszkalnictwa o niskiej intensywności (niewielki fragment działki). Możliwość zabudowy była dopuszczalna na niewielkim fragmencie działki. Na obszarze oznaczonym symbolem (...) dopuszczalna była budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, budynków dwu-, trzyrodzinnych w zabudowie wolnostojącej, a niedopuszczalna była budowa domów dwu-, trzyrodzinnych w zabudowie szeregowej. Do dnia 31 grudnia 2003 r. nie było możliwości zlokalizowania na przedmiotowej działce budynku deweloperskiego wielorodzinnego. Od dnia 1 stycznia 2004 r., kiedy poprzedni plan przestał obowiązywać, na podstawie warunków zabudowy, przy uwzględnieniu tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa”, prawdopodobne było wzniesienie na działce nr (...) budynku wielorodzinnego deweloperskiego. Od 1 stycznia 2004 r. do 7 kwietnia 2010 r. dla działki (...) nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Z., zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 15 grudnia 1999 r., przedmiotowa działka znajdowała się w strefie (...) – strefie terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony. Wprowadzenie na przełomie 2006 oraz 2007 r. parku kulturowego obejmującego działkę nr (...) wymusiło zawieszenie postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy do czasu uchwalenia (...). Od dnia 7 kwietnia 2010 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony uchwałą nr (...) z dnia 28 stycznia 2010 r. Rady Miasta Z. (...) Na (...), w którym działka (...) położona jest w obszarze o symbolu (...) (pow. 0,3920 ha) z kwalifikacją określoną jako podstawowe przeznaczenie terenu: łąki, pastwiska, nieużytki, uzupełniające przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonatowa dopuszczona do zachowania, konieczne obiekty i sieci infrastruktury technicznej. Od momentu uchwalenia MPZP niedopuszczalne jest ustalenie warunków zabudowy przy uwzględnieniu zasady dobrego sąsiedztwa. Do czasu uchwalenia planu w 2010 r. na tej zasadzie dopuszczalna była na działce budowa budynków jedno- i wielorodzinnych. Wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną (...), w czasie jej nabycia przez stronę powodową, czyli w 2004 r. wynosiła 243.316 zł. Wartość nieruchomości w dniu poprzedzającym wejście w życie uchwały tworzącej park kulturowy, przy założeniu, że działka ma charakter budowlany i dopuszczalne jest w jej granicy prowadzenie inwestycji budowlanych w zakresie budownictwa wielorodzinnego wielomieszkaniowego wynosiła 3.813.711 zł. Wartość nieruchomości w chwili wejścia w życie uchwały tworzącej park kulturowy (listopad 2006 r.) w oparciu o założenie, że działka wyłączona jest z działalności inwestycyjnej i nie jest możliwe prowadzenie w jej granicach działalności budowlanej w zakresie budownictwa wielorodzinnego wielomieszkaniowego wynosiła 263.935 zł. W wyniku wejścia w życie uchwały tworzącej park kulturowy wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 693 spadła o 3.549.776 zł (1.445%). Gdyby strona powodowa wzniosła na przedmiotowej nieruchomości planowane budynki wielomieszkaniowe, mogłaby uzyskać ze sprzedaży mieszkań korzyści w kwocie 2.860.608 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części, powołując się na treść art. 17 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568) dotyczącą zakazów i ograniczeń działalności na terenie parku kulturowego, a także na stosowane odpowiednio przepisy art. 131-134 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. nr 25, poz. 150 t.j.). Sąd stwierdził, że pozew został złożony w terminie wynikającym z art. 131 prawa ochrony środowiska, bowiem decyzja Starosty z dnia 30 maja 2008 r. odmawiająca wypłaty odszkodowania, została doręczona stronie powodowej z błędnym pouczeniem o prawie zaskarżenia, a postanowienie z dnia 27 listopada 2008 r. o uzupełnieniu decyzji zostało doręczone pełnomocnikowi (...) w dniu 5 stycznia 2009 r. i wtedy dopiero rozpoczął bieg termin 30 dni do złożenia pozwu do sądu powszechnego, skoro stosownie do art. 111 § 1, § 1b i § 2 k.p.a. w przypadku wydania postanowienia na skutek wniosku o uzupełnienie co do rozstrzygnięcia bądź co do prawa odwołania, wniesienia w stosunku do decyzji powództwa do sądu powszechnego lub skargi do sądu

administracyjnego albo sprostowania zamieszczonego w decyzji pouczenia w tych kwestiach, termin dla strony do wniesienia odwołania, powództwa lub skargi biegnie od dnia jego doręczenia lub ogłoszenia. W konsekwencji termin do złożenia powództwa upłynął on z dniem 6 lutego 2009 r., a pozew został nadany w placówce pocztowej w dniu 3 lutego 2009 r. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro strona powodowa wywodziła szkodę z faktu uchwalenia aktu prawa miejscowego, czyli uchwały o utworzeniu P. Kulturowego Kotliny Z., to podmiotem legitymowanym biernie i zobowiązanym do wypłaty ewentualnego odszkodowania z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości jest jednostka samorządu terytorialnego, czyli Gmina M. Z.. W jego ocenie, brak jest podstaw prawnych dla odpowiedzialności Skarbu Państwa – Starosty (...), wobec czego oddalił w całości powództwo w stosunku do tego pozwanego. Sąd Okręgowy uznał powództwo w stosunku do pozwanej Gminy Z. za częściowo zasadne z tego względu, że na skutek wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez uchwałę o utworzeniu parku kulturowego, wartość nieruchomości spadła o 3.549.776 zł, natomiast gdyby uchwała ta nie została podjęta, nie było podstaw do zawieszenia postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i burmistrz byłby obowiązany do wydania merytorycznej decyzji w sprawie. Sąd stwierdził, że warunki zabudowy na przedmiotowej działce mogły zostać wydane, bowiem działka strony powodowej nie jest położona w obszarze, który zasługiwałby na bardzo wysoki reżim ochrony z uwagi na dziedzictwo kulturowe, bądź też ochronę przyrody, zlokalizowana jest stosunkowo blisko centrum Z., a w bezpośrednim sąsiedztwie tej działki znajduje się wiele budynków wielomieszkaniowych, także typu deweloperskiego. Sąd wskazał, że w momencie zakupu tej nieruchomości powodowa spółka miała podstawy do przyjęcia, że działka będzie mogła zostać wykorzystana w celach budowlanych, zwłaszcza że nabycie tej nieruchomości miało miejsce przed podjęciem uchwały o utworzeniu P. Kulturowego Kotliny Z.. Zdaniem Sądu, podjęcie uchwały o utworzeniu parku kulturowego, pozbawiło stronę powodową możliwości wykorzystania działki nr (...) w celu, w jakim została nabyta, co wskazuje na istnienie związku przyczynowego pomiędzy spadkiem wartości nieruchomości a utworzeniem parku. Wobec powyższego, na zasadzie art. 17 ustawy o ochronie zabytków oraz art. 131 ustawy o ochronie środowiska, Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 3.549.776 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia wyroku, tj. 30 listopada 2011 r., mając na względzie, że dopiero w toku niniejszego postępowania ustalona została zasadność oraz wysokość odszkodowania należnego (...). Sąd Okręgowy oddalił powództwo z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w pozostałym zakresie, gdyż nie zostało wykazane, by spadek ten był większy niż ten wynikający z opinii biegłego. Sąd nie uwzględnił również żądania (...) dotyczącego zwrotu utraconych korzyści oszacowanych na kwotę 8.763.000 zł, bowiem żądanie to nie zostało wykazane. Wyjaśnił, iż na mocy art. 361 k.c. obowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła i naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, zaś na przedmiotowej działce powód nie rozpoczął jeszcze działalności inwestycyjnej. Sąd argumentował, że obniżenie wartości działki jest bezpośrednim następstwem utworzenia parku kulturowego, natomiast brak jest bezpośredniego związku pomiędzy uchwałą a domniemanymi korzyściami ze sprzedaży mieszkań. Nie zostało bowiem przesądzone, czy powód byłby w stanie wybudować na działce planowane budynki, np. z uwagi na sprzeciw okolicznych mieszkańców – sąsiadów, warunki geologiczne, czy też byłby zmuszony do wzniesienia mniejszej architektury, nie poczynił na tę inwestycję żadnych nakładów, nie poniósł zatem straty, w jego majątku nie powstał uszczerbek majątkowy. O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł, mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w około 0,28 części, a koszty sądowe wyniosły: opłata od pozwu uiszczona przez stronę powodową – 100.000 zł, wynagrodzenie dla biegłego za sporządzenie opinii – 4.220,28 zł (zaliczka uiszczona przez stronę powodową – 2.000 zł). Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a na podstawie art. 100 k.p.c., po dokonaniu wzajemnej kompensacji kosztów, zasądził od strony pozwanej Gminy Z. na rzecz strony powodowej kwotę 25.392 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu. Na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od strony pozwanej Gminy Z. kwotę 622 zł, a od strony powodowej z zasądzonych na jej rzecz świadczenia kwotę 1.598,28 zł tytułem zwrotu wydatku w postaci części wynagrodzenia biegłego tymczasowo wypłaconego ze środków budżetowych Sądu - w częściach w jakich powództwo zostało odpowiednio uwzględnione i oddalone.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Strona pozwana Gmina Miasta Z. zaskarżyła wyrok częściowo, to jest w punktach I, V i VII, zarzucając mu: naruszenie prawa materialnego, to jest art. 131 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami) poprzez częściowe uwzględnienie powództwa pomimo wniesienia go do Sądu z przekroczeniem 30 dniowego terminu wskazanego w tym przepisie, art. 131 ust. 1 tej ustawy przez zasądzenie odszkodowania pomimo braku przesłanki „ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości” wymienionej w tym przepisie, jak również sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie ustalenia, że do czasu uchwalenia MPZP w 2010 r. na działce strony powodowej była dopuszczalna budowa budynków jedno- i wielorodzinnych na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” oraz że działka ta w dniu poprzedzającym wejście w życie uchwały o utworzeniu P. była otoczona budynkami wielomieszkaniowymi i miała charakter budowlany a w związku z tym jej wartość odpowiada kwocie 3.813.711 zł, a także naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść wyroku, a to art. 328 § 2 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez: niewskazanie, na jakiej podstawie faktycznej i prawnej Sąd oparł wyrok na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, w szczególności zaniechanie wyjaśnienia, jakie okoliczności faktyczne przemawiały za jej zastosowaniem, a także zaniechanie ustosunkowania się do zarzutów i twierdzeń pozwanej Gminy odnośnie tego, że warunki geologiczne terenu sprzeciwiają się możliwości realizowania inwestycji zamierzonej przez stronę powodową; oparcie ustaleń odnoszących się do wskazanej zasady „dobrego sąsiedztwa” na opinii biegłego sądowego mgr inż. A. W., którego specjalność nie obejmuje uprawnień do opiniowania w zakresie szczegółowych zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym, w tym do rozstrzygania o istnieniu przesłanek pozwalających odwołać się do zasady „dobrego sąsiedztwa”, a nadto odwołanie się do zeznań świadków, nieposiadających wiedzy specjalnej jako jednej z podstaw ustalenia, że warunki zabudowy na przedmiotowej działce mogły zostać wydane; nieuwzględnienie wniosku o powołanie biegłego działającego poza terenem właściwości Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, skutkujące możliwością zaistnienia wątpliwości co do bezstronności i obiektywizmu biegłego w sytuacji relatywnie wąskiego kręgu osób i podmiotów działających na rynku inwestycji budowlanych na terenie S.; wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wyroku, w którym Sąd Okręgowy przyjmuje, że na działce strony powodowej możliwe było wzniesienie budynku wielorodzinnego i jednocześnie, że nie zostało przesądzone, czy powód byłby w stanie wybudować na działce planowane budynki. Mając na uwadze wskazane wyżej zarzuty pozwana Gmina wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I i oddalenie powództwa w całości w stosunku do niej oraz o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie V przez zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, a nadto o uchylenie orzeczenia zamieszczonego w punkcie VII wyroku i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego przy uwzględnieniu opłaty od apelacji i kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 7.500 zł, ewentualnie o uchylenie wyroku w części objętej apelacją i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu.

W odpowiedzi na apelację pozwanej Gminy, pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) zgodził się z poglądem Sądu pierwszej instancji co do oddalenia powództwa w stosunku do niego oraz podzielił poglądy zaprezentowane w tej apelacji.

Strona powodowa wniosła natomiast o oddalenie apelacji pozwanej Gminy M. Z. i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, podnosząc, że podniesione w apelacji zarzuty są bezzasadne, a zarzuty dotyczące prawa procesowego nadto błędnie skonstruowane.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w zakresie punktu II, V i VI (w całości) oraz punktu I (w zakresie orzeczenia o odsetkach), wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku, w zakresie punktu I i II poprzez zasądzenie kwoty 6.410.384,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 września 2007 r. do dnia zapłaty i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, względnie o uchylenie tego wyroku w zakresie objętym zaskarżeniem oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Strona powodowa zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 359 § 1 k.c. w zw. z art. 17 ustawy o ochronie zabytków w zw. z art. 131 ustawy - Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 481 k.c. poprzez błędne orzeczenie w zakresie odsetek od kwoty odszkodowania orzeczonej tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości, tj. poprzez orzeczenie ich wymagalności od dnia ogłoszenia wyroku w sytuacji, kiedy roszczenie zostało skonkretyzowane i stało się wymagalne już w dniu złożenia przez nią do Starosty (...) wniosku o przyznanie odszkodowania, tj. w dniu 20 września 2007 r. Nadto zarzuciła naruszenie art. 361 § 1

k.c. w zw. z art. 417¹ § 3 k.c. w zw. z art. 417 § 1 k.c. poprzez oddalenie powództwa o naprawienie szkody w postaci utraconych korzyści w związku z niewydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podjęciem uchwały tworzącej P. Kulturowy Kotliny Z., na skutek błędnego przyjęcia, że nie zachodzi bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy działaniem strony pozwanej i jej organów a powstaniem szkody w majątku powodowej spółki w postaci utraconych korzyści, a to w sytuacji kiedy w sposób oczywisty pomiędzy brakiem wydania decyzji ustalającej wzięt wobec istnienia takowego obowiązku oraz kolejno podjęciu rozstrzygnięć uniemożliwiających realizację inwestycji zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym. Nadto zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nienależyte uzasadnienie zaskarżonego wyroku w części odnoszącej się do jego punktu I i II, polegające na niewskazaniu motywów, którymi kierował się Sąd I instancji odmawiając przyznania odszkodowania za utracone korzyści ani motywów, dla których Sąd I instancji przyjął za zasadne orzeczenie o odsetkach należnych od świadczenia głównego - utraty wartości nieruchomości od dnia wydania orzeczenia, a nie od dnia zgłoszenia wniosku o naprawienie szkody, a także naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego polegające na przyjęciu, że nie zostało przesądzone, czy strona powodowa byłaby w stanie wybudować na nieruchomości planowane budynki czy też byłaby zmuszona do wzniesienia mniejszej architektury, a ponadto poprzez przyjęcie, że strona powodowa nie poniosła żadnych nakładów w celu realizacji inwestycji, a to w sytuacji kiedy już tylko poprzez zlecenie sporządzenia opinii oraz koncepcji architektonicznej poniosła niezbędne nakłady na realizację zamierzenia inwestycyjnego.

W odpowiedzi na apelację strony powodowej pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej Gminy Z. jest zasadna, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty można uznać za trafne.

Na uwzględnienie zasługiwał przede wszystkim zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. Rzeczywiście bowiem Sąd pierwszej instancji oparł część istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń, odnoszących się do możliwości realizacji przez powodową spółkę zamierzonej inwestycji budowlanej, na opinii biegłego o specjalności nieobejmującej planowania przestrzennego, pomimo że biegły wywodził istnienie tej perspektywy z zasady „dobrego sąsiedztwa”, która należy właśnie do zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym. Należy także podzielić stanowisko strony pozwanej, iż zgromadzony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym materiał dowodowy nie daje podstaw do rozstrzygnięcia o istnieniu przesłanek pozwalających odwołać się do zasady „dobrego sąsiedztwa”, jak również podstaw do ustalenia, iż wniosek strony powodowej o ustalenie warunków zabudowy dla spornej działki mógł zostać rozpoznany pozytywnie. W szczególności podstawy do przyjęcia takiego stanu faktycznego nie mogą stanowić zeznania świadków, bowiem nie posiadają oni wiedzy specjalnej, która jest wymagana dla stwierdzenia tego rodzaju faktów.

Uwzględniając powyższy zarzut pozwanej Gminy Z., Sąd Apelacyjny przeprowadził uzupełniające postępowanie dowodowe, dopuszczając dowód z opinii biegłego urbanisty architekta na okoliczność, czy w okresie od nabycia przez stronę powodową działki nr (...) położonej w Z. do czasu podjęcia w dniu 28 września 2006 r. przez Radę Miasta Z. uchwały nr (...)w sprawie utworzenia P. Kulturowego Kotliny Z. istniała możliwość traktowania tej działki jako budowlanej i czy możliwe było uzyskanie przez stronę powodową na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej przez nią inwestycji – budynku wielomieszkaniowego. Na podstawie opinii biegłej mgr inż. E. S. sporządzonej w maju 2013 r. (k. 855 - 972), uzupełniającej opinii biegłej z dnia 2 grudnia 2013 r. (k. 1128 - 1152), stanowiącej odpowiedź na zarzuty strony powodowej oraz uzupełniającej opinii ustnej z dnia 4 kwietnia 2014 r. (k. 1234), Sąd Apelacyjny ustalił, co następuje.

Planowana przez (...) sp. z o.o. w Z. inwestycja, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z miejscami parkingowymi w poziomie piwnic, z dojazdem i dojściem pieszym z urządzeniami terenowymi (rampy, murki oporowe, schody terenowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, co do której wniosek o ustalenie warunków zabudowy został złożony w dniu 26 sierpnia 2005 r. (sprawa znak (...)) nie mieściła się w parametrach, cechach, wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu z działek

sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej oraz z obszaru analizowanego w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycji i w zakresie szerokości elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki. Natomiast funkcja planowanej inwestycji była zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich, to jest na działkach o nr ewidencyjnych (...) obręb(...) Z.. Teren przedmiotowej inwestycji posiadał pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej ul. (...), poprzez ustanowioną służebność gruntową. Z kolei istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu nie było wystarczające dla projektowanego zamierzenia w zakresie infrastruktury komunikacyjnej. Teren nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla tej inwestycji nie uzyskałby pozytywnego uzgodnienia zarządcy drogi gminnej. W konsekwencji, nie zostały spełnione łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późn. zm., a zatem brak było możliwości ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia.

Z kolei planowana (...) spółki (...), polegająca na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących, połączonych tarasami nad dwukondygnacyjnym garażem wbudowanym w poziomie piwnic i przyziemia, usytuowanym na skarpie terenowej wraz z budową infrastruktury zewnętrznej ze stacją transformatorową wbudowaną, co do której wnioski o ustalenie warunków zabudowy został złożony dnia 25 lipca 2006 r. (sprawa znak: (...)), również nie spełniała wymogów art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie nie mieściła się w parametrach, cechach, wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu z działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej oraz z obszaru analizowanego w zakresie: wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycji szerokości elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki i geometrii dachu, wysokości kalenicy. Funkcja planowanej inwestycji była natomiast zgodna z funkcją występującą na działkach sąsiednich, tj. na działkach o nr ewidencyjnych (...) - obręb(...) Z.. Teren inwestycji posiadał pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej ul. (...) poprzez ustanowioną służebność gruntową. I. lub projektowane uzbrojenie terenu nie było wystarczające dla projektowanego zamierzenia, w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, zaś teren nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto, przedmiotowa inwestycja nie była zgodna z przepisami odrębnymi, w zakresie obsługi komunikacyjnej, gdyż projekt decyzji o warunkach zabudowy nie uzyskałby pozytywnego uzgodnienia zarządcy drogi gminnej. W konsekwencji, nie było możliwości ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia. Co więcej, poza wskazanymi przyczynami, powyższy wniosek posiadał niskie prawdopodobieństwo pozytywnego załatwienia z tego powodu, że dwa miesiące po jego wpłynięciu w dniu 28 września 2006 r. podjęta została przez Radę Miasta Z. uchwała Nr(...)w sprawie utworzenia P. Kulturowego Kotliny Z., która weszła w życie 16 listopada 2006 r., co zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 r., poz. 1568, z późn. zm.) obligowało do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym parkiem kulturowym i tym samym do zawieszenia postępowania do czasu uchwalenia planu miejscowego (art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ustalenie warunków zabudowy na działce nr (...) - obręb(...)w Z., w okresie od dnia 19 sierpnia 2004 r. do dnia 28 września 2006 r. było możliwe, ale nie dla inwestycji o parametrach określonych we wnioskach z dnia 26 sierpnia 2005 r. i z dnia 25 lipca 2006 r. i przy określeniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Wydanie decyzji ustalających warunki zabudowy dla wnioskowanych inwestycji nie gwarantuje jednak uzyskania pozwolenia na budowę, bowiem realizacja inwestycji jest uzależniona również między innymi od wyników wymaganych badań geologiczno – gruntowych, które mogłyby wykluczyć posadowienie na przedmiotowej działce jakichkolwiek budynków, powodzenia poszukiwania wody dla zaopatrzenia inwestycji oraz możliwości przebudowy zjazdu z drogi publicznej na drogę wewnętrzną.

Sąd Apelacyjny uznał powyższą opinię techniczną wraz z opinią uzupełniającą za pełne, jasne, logiczne i rzetelne. Opinie te zawierały wyczerpującą odpowiedź na postawione przez Sąd pytanie i dokładnie wyjaśniały logiczny proces prowadzący do postawionych w nich wniosków. Jednocześnie, należy stwierdzić, iż postawione przez stronę powodową względem opinii technicznej zarzuty (k. 997) nie zasługiwały na uwzględnienie. Biegła odniosła się do tych

zastrzeżeń, wykazując przekonująco ich bezzasadność w świetle obowiązujących przepisów prawnych i wynikających z nich wymogów uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W szczególności biegła wyjaśniła, że zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi stanowi warunek konieczny wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz wskazała, jakie przepisy odrębne wymagają uwzględnienia i w jaki sposób rozstrzyga się kwestię takiej zgodności, zaznaczając, iż w swej opinii ustaliła ją po uzyskaniu opinii właściwych organów co do zagadnień odrębnych, które poddała również właściwej ocenie i wyciągnęła z nich logiczne wnioski na podstawie posiadanych wiadomości specjalnych, a nie tylko na podstawie samej treści opinii tych organów. Wyjaśniła także, iż przedmiotem jej opinii nie było stwierdzenie możliwości połączenia przedmiotowej działki z drogą publiczną, lecz stwierdzenie możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej wnioskowanych inwestycji. Podkreśliła jednocześnie, że do opiniowania w zakresie zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi uprawnione są jedynie określone przepisami organy, zaś tożsamość tych organów z jedną ze stron postępowania jest okolicznością niezależną od niej. Nadto podała, iż jej opinia uwzględniała wyłącznie rozwiązania objęte wnioskiem strony powodowej i stąd nie mogła odnosić się do warunków w tym wniosku niewskazanych, w tym alternatywnych możliwości dojazdu do przedmiotowej działki z drogi publicznej. Biegła wyjaśniła także dostatecznie szczegółowo proces logiczny prowadzący do zamieszczenia w opinii kwestionowanych wniosków, w tym co do braku gwarancji możliwości realizacji zamierzonych inwestycji ze względów gruntowo – geologicznych. Dodatkowo wskazała i omówiła źródła prawne definicji używanych przez nią pojęć, a także uzasadniła źródła swoich ustaleń co do przyjętych przez nią w opinii warunków fizyczno-geograficznych przedmiotowego terenu, charakteru prawnego pobliskiego zalesionego terenu czy usytuowania nieruchomości w układzie urbanistycznym, wyjaśniła wpływ tych ustaleń na wnioski opinii oraz niektóre z nich skorygowała zgodnie z zarzutem strony powodowej. Biegła wyjaśniła także bezzasadność ustalania parametrów takich jak kubatura oraz ilość PUM na potrzebny sporządzonej opinii. Powołała się również na orzecznictwo wykazujące, na czym polega związanie organu wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Przedmiotowa odpowiedź biegłej na zarzuty nie została skutecznie zakwestionowana przez stronę powodową, bowiem w piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2014 r. (k. 1166) powodowa spółka jedynie ponowiła dotychczasowe zarzuty, co do których w większości biegła udzieliła już przekonujących wyjaśnień, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje, zaś pozostałe wątpliwości zostały przez biegłą szczegółowo i wyczerpująco wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej podczas rozprawy w dniu 4 kwietnia 2014 r. (k. 1234). Strona powodowa nie zgłaszała dalszych zastrzeżeń co do tej opinii.

Poza zmianą w ustaleniach faktycznych wynikającą z przeprowadzonego w ramach postępowania apelacyjnego postępowania dowodowego, która wcześniej została przedstawiona, Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu Okręgowego. Chodzi tu oczywiście o okoliczności nabycia przedmiotowej nieruchomości przez stronę powodową oraz opisane przez Sąd Okręgowy postępowania administracyjne. Ustalenia te poczynione zostały w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych i nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Całość tych ustaleń w tym wynikających z opinii biegłej E. S. dają w ocenie sądu Apelacyjnego podstawę do przyjęcia, że w sprawie doszło do naruszenia art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W ustawie tej określono w jakich przypadkach roszczenia odszkodowawcze, wynikające z tytułu ograniczenia korzystania z nieruchomości, będą mogły być formułowane na podstawie art. 129 p.o.ś., a w jakich w oparciu o przepisy szczególne. Rozróżnienie to staje się bardzo istotne z punktu widzenia art. 131 p.o.ś., określającego zasady prowadzenia postępowania w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. W art. 131 ust. 1 p.o.ś. mowa jest o odszkodowaniu należnym w razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Ponieważ przepis ten nie definiuje „ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości” sięgnąć wypada do art. 129 p.o.ś. który kształtuje roszczenia jeżeli „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone”.

Szczególnie istotne jest zwrócenie uwagi na dotychczasowe przeznaczenie, co w odniesieniu do działki powodów nr (...) oznacza, że do 31 grudnia 2003 r. gdy obowiązywał poprzedni miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. tylko niewielki jej fragment był terenem mieszkalnym o niskiej zabudowie. Natomiast zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. działka ewidencyjna nr (...) położona była w strefie terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony. Studium to obowiązywało

także po tym jak przestał obowiązywać wspomniany miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego. Zarówno w oparciu o plan obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. jak i studium uwarunkowań nie ulega wątpliwości, że działka nr (...) nie była przeznaczona do zabudowy domami wielomieszkaniowymi lub inaczej do budownictwa deweloperskiego. Nie można też umniejszać znaczenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 ze zm.), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy gminie do określenia kierunków jej polityki przestrzennej. Stąd zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, jego postanowienia wyznaczają z zasady ogólne kierunki działalności i wskaźniki dla wydzielonych obszarów. Studium zawiera diagnozę zagospodarowania przestrzennego i określa politykę gminy z zakresie zagospodarowania przestrzennego, zwykle w dłuższym czasie. Postanowienia studium są dla organu sporządzającego plan wiążące (art. 9 ust. 4 ustawy), co oznacza, że zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przestrzennego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 11 lutego 2008 r., II SA /GI 817/ 06, Lex nr 437513; por. też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2007 r., II OSK 614/04, Lex nr 334317).

Uwagi te poczynione zostały w tym kontekście, że w okresie gdy nie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. jako kierowane do organów gminy i wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego nie powinny być uznane za obojętne nawet dla jednostkowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla pełnego obrazu dodać należy, że strona powodowa zakupiła dwie działki ewidencyjne o nr (...) od J. K., który wcześniej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudował budynek wielomieszkaniowy przy ul (...) na (...) a. Budynek ten miał być brany pod uwagę przy ocenie według zasady dobrego sąsiedztwa planowanej przez powodową Spółkę inwestycji, a do tego J. K. pozostawał w konflikcie z osobami, które nabyły od niego mieszkania w tym domu. Powodem konfliktu był protest właścicieli lokali co do planowanej zabudowy przedmiotowej działki. Konflikt ten zapewne był znany stronie powodowej, która zobowiązała się wypłacić sprzedającemu odszkodowanie w wysokości 300 000 zł za niezrealizowanie przez niego inwestycji pod warunkiem przedłożenia przez A. K. dokumentu ustanowienia służebności gruntowej przejazdu do zbytej działki oraz otrzymania przez (...) pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego o pow. użytkowej nie mniejszej niż 1200 m² i 400 m² pow. garażowej. Z takiego zapisu umowy wynika też, że strona powodowa miała świadomość braku właściwego dojazdu do działki jak i tego, że otrzymanie pozwolenia na budowę tak dużej inwestycji nie jest pewne. Dodatkowo wspomniany konflikt mógł w stopniu prawdopodobnym graniczącym z pewnością spowodować co najmniej przedłużenie się postępowania administracyjnego związanego z otrzymaniem decyzji administracyjnych zezwalających na budowę.

Całokształt przedstawionych okoliczności prowadzi do wniosku, że nabycie przedmiotowej nieruchomości w roku 2004 r. po tym jak przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. natomiast nadal funkcjonowało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Z. – w celu wybudowania domów wielomieszkaniowych – nastąpiło na ryzyko powodowej Spółki. Chodzi tu oczywiście o ryzyko związane z tym, że w chwili zakupu tej nieruchomości nie był to teren, na którym bez problemów, a z całą pewnością można było otrzymać stosowne decyzje pozwalające na realizację inwestycji, której dotyczyły wnioski strony powodowej złożone w dniach 26 sierpnia 2005 r. i 25 lipca 2006 r.

Skoro tak to nie można postawić znaku równości między taką niepewną sytuacją związaną ze sposobem wykorzystania nieruchomości, gdzie jedyną drogą uzyskania warunków zabudowy było łączne spełnienie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie dobrego sąsiedztwa nie jest równoznaczna z tym, że działka która w okresie obowiązywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego tylko w niewielkim fragmencie przeznaczona była dla celów budownictwa

mieszkaniowego o niskiej zabudowie, po tym jak plan ten przestał obowiązywać stała się terenem przeznaczonym do budownictwa wielomieszkaniowego i wielopoziomowego.

O tym, że brak jest podstaw do zasądzenia odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dobitnie świadczą też ustalenia wynikające z opinii biegłej E. S.. Konkluzja opinii jest jednoznaczna i wynika z niej, że ustalenie warunków zabudowy na działce nr (...) - obręb(...)w Z., w okresie od dnia 19 sierpnia 2004 r. do dnia 28 września 2006 r. było możliwe, ale nie dla inwestycji o parametrach określonych we wnioskach z dnia 26 sierpnia 2005 r. i z dnia 25 lipca 2006 r. i przy określeniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Co więcej wydanie decyzji ustalających warunki zabudowy dla wnioskowanych inwestycji nie gwarantowałyby uzyskania pozwolenia na budowę, co uwarunkowane jest dalszymi wymogami.

To, że strona powodowa mogła zmienić założenia inwestycji poprzez korektę jej parametrów nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy ponieważ nie rozważamy jakiegokolwiek wniosku o wydanie warunków zabudowy dla działki nr (...) tylko, te które faktycznie zostały złożone przez stronę powodową. Do tego drugi wniosek wpłynął w dniu 25 lipca 2006 r. a uchwała Rady Miasta Z. w sprawie utworzenia P. Kulturowego Kotliny Z. podjęta została w dniu 28 września 2006 r. Oznacza to, że praktycznie nie było szans na zmianę założeń inwestycji poprzez jej „zmniejszenie” co zapewne wiązało się z koniecznością opracowania nowych planów.

Wszystko to doprowadziło do wniosku, iż brak jest podstaw do zasądzenia odszkodowania w oparciu o art. 131 ustawy Prawo ochrony środowiska co skutkowało zmianą wyroku w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.

Nie doszło natomiast do naruszenia art. 131 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska bowiem strona powodowa skorzystała z możliwości przewidzianej w art. 111 § 1 k.p.c. i złożyła wniosek o uzupełnienie decyzji Starosty (...) z dnia 30 maja 2008 r. o odmowie ustalenia wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...) Postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r. Starosta (...) dokonał sprostowania błędnego pouczenia w decyzji z dnia 30 maja 2008 r. Postanowienie to doręczone zostało stronie powodowej w dniu 5 stycznia 2009 r. i od tego momentu należy liczyć termin przewidziany w art. 131 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. Nie ulega wątpliwości, że postanowienie z dnia 27 listopada 2008 r. wydane zostało na wniosek strony o uzupełnienie decyzji w zakresie pouczenia i dopiero od chwili gdy decyzja ma jednolitą treść w tym w zakresie pouczenia można przyjąć, że wywołuje ona skutki co do rozpoczęcia biegu terminu, w którym dopuszczalne jest wniesienie powództwa o odszkodowanie z art. 131 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Nie doszło także do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. bowiem uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymagane elementy i brak jest podstaw do przyjęcia by mogło mieć wpływ na treść orzeczenia.

Apelacja strony powodowej w całości jest bezzasadna. Argumenty i zarzuty w niej podniesione musiałyby być rozpatrywane tylko w sytuacji gdyby istniały podstawy do zasądzenia odszkodowania na podstawie art. 131 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. Tylko bowiem przyjęcie istnienia podstawy do zasądzenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości rodziłoby ewentualnie dalsze roszczenia w tym o utracone korzyści. Skoro taka sytuacja nie zachodzi to uznać należy zarzuty apelacji strony powodowej za niezasadne i bezprzedmiotowe.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z art. 98 k.p.c.

Na koszty procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu plus opłata od pełnomocnictwa. Natomiast na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać od strony powodowej koszty opinii tymczasowo pokryte przez Skarb Państwa.

Na koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust.1 pkt 2 cyt. rozporządzenia oraz opłata od apelacji (100 000 zł) i wpłacona zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 3000 zł.