

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 z.zs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 260/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekretarz sądowy Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. Ż. i W. Ż. (1)

przeciwko Gminie Miejskiej (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 grudnia 2019 r. sygn. akt I C 1591/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz:**

**powoda W. Ż. (1) kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) a na rzecz powódki E. Ż. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) .**

SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt : I ACa 260/20

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej (...) powodowie E. i W. Ż. (1), domagali zasądzenia na ich rzecz solidarnie kwoty 140.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, a także obciążenia strony przeciwnej kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie podnosili , iż są współwłaścicielami działki ewidencyjnej nr (...) obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość znajduje się od wielu lat w granicach obszaru

przeznaczonego pod zabudowę. W 2016 roku powodowie otrzymali z Urzędu Miasta K. wypis i wyrys z obowiązującego od 31 grudnia 1994r do 31 grudnia 2002r Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K. zatwierdzonego Uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16.11.1994 r., który obejmował teren na którym znajduje się ich realność. Wynikało z zapisów planu , iż była położona w obszarze mieszkaniowym – (...) o symbolu (...)

Zatwierdzony uchwałą (...)Rady Miasta K. z dnia 5 grudnia 2012 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienił wprawdzie mieszkaniowego przeznaczenia ich realności ale wprowadził , dotąd nie istniejącą, linię zabudowy uniemożliwiającą zabudowę znacznej części ich działki nr (...).

Powodowie pismem z dnia 9 grudnia 2016 r. wezwali stronę pozwaną do ustalenia i wypłaty odszkodowania wyrównującego szkodę spowodowaną wejściem w życie planu i wynikającym z jego postanowień zmniejszeniem wartości nieruchomości. na podstawie art 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W swoim odmowym stanowisku Gmina argumentowała , iż nie wykazali aby w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Powodowie podkreślili , iż w okresie tzw. „ luki planistycznej „ działka na (...)była wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, czyli na cele mieszkaniowe, a ich prawo własności doznało ograniczenia w zakresie możliwości jego dalszego w sten sposób wykorzystywania właśnie z uwagi na treść postanowień nowego planu [ wobec wprowadzenia nim linii zabudowy na obszarze na którym jest położona ].

Odpowiadając na pozew strona przeciwna domagała się oddalenia powództwa oraz obciążenia powodów kosztami postępowania.

W swoim stanowisku podnosiła , iż na powodach ciąży obowiązek udowodnienia , że dotychczasowe przeznaczenie lub faktyczny sposób korzystania z nieruchomości uległy zmianie na skutek uchwalenia lub zmiany planu oraz, że jego wejście w życie spowodowało rzeczywistą szkodę w ich majątku.

Nie sprostali temu obowiązkowi. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2012r nie zmieniło przeznaczenia ich nieruchomości. Może być i jest w dalszym ciągu wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Wcześniej , w oparciu o plan poprzedni dla tego terenu , obowiązujący do 31 grudnia 2002r przedmiot ich własności nie mógł być zabudowany na całej powierzchni . Zabudowa była możliwa z ograniczeniami w postaci maksymalnej wysokości do 13m nad poziom terenu oraz przy zachowaniu intensywności zabudowy (netto) 0,4-0,85 , liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.

Powodowie nie przedstawili także żadnych decyzji czy zezwoleń administracyjnych, wydanych w okresie przed wejściem w życie obowiązującego planu, celem potwierdzenia rzeczywistej szkody powstałej na skutek jego wejścia w życie.

Strona pozwana podkreśliła , że pomiędzy 1 stycznia 2003r , a wejściem w życie planu z 2012r na obszarze „ Osiedla (...) , gdzie położona jest nieruchomość powodów , nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania i dlatego żądający odszkodowania nietrafnie odwołują do postanowień planu poprzedniego jako argumentu za zasadnością ich roszczenia.

Ponieważ plan we wskazanym okresie nie obowiązywał, to doniosłe jest nie przeznaczenie nieruchomości ale sposób jej faktycznego użytkowania , który w przypadku E. i W. Ż. (1), na skutek wejścia w życie planu nie zmienił się. Potwierdzenie takiego stanu rzeczy wyklucza zasadność zgłoszonego roszczenia.

Ponadto strona pozwana argumentowała , iż dla rozstrzygnięcia istotna jest nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , obowiązująca od dnia 1 stycznia 2018 r.

Ustawodawca dokonując tej nowelizacji, w art. 37 ust. 11 pkt 1 u.p.z.p. sformułował podstawy określania wartości nieruchomości, w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych nim, niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu faktycznym użytkowaniem, wartość nieruchomości określa się na podstawie wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu. Pojęcie dotychczasowego korzystania odnosi się wyłącznie do faktycznego użytkowania terenu, a więc brak jest możliwości uwzględniania jakichkolwiek potencjalnych możliwości w zakresie korzystania z nieruchomości.

Odnosząc się do tych argumentów powodowie, podtrzymując swoje stanowisko procesowe, podnosili dodatkowo, iż zgodnie z art. 36 i 37 u.p.z.p. sama możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z prawa własności. Pojęcie dotychczasowego przeznaczenia oznacza przeznaczenie zgodne z poprzednim planem zagospodarowania, bowiem należy uczynić założenie ciągłości planistycznej.

Ich zdaniem roszczenie odszkodowawcze jest uzasadnione albowiem po ich stronie ma miejsce druga z opisanych przez art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuacja, w postaci uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Aktualny plan, w tym przede wszystkim sposób wyznaczenia linii zabudowy powoduje, że nie jest możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem – jako działki budowlanej.

Planowali rozbudowę domu na działce nr (...), a nawet podjęli już faktyczne działania z tym związane, występując o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wejście w życie planu z 2012r przerwało ten proces, a co więcej uniemożliwiło planowaną inwestycję. Tylko na skutek ograniczeń wynikających z postanowień m.p.z.p. dla „Osiedla (...)”, znaczna część działki mimo, że formalnie ma przeznaczenie budowlane nie może być w ten sposób wykorzystana.

Powodowie zakwestionowali stanowisko Gminy co do zastosowania dla oceny ich roszczenia znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od 1 stycznia 2018r.

Podkreślili też, że na ich sytuację nie miałaby istotnego wpływu decyzja o warunkach zabudowy określająca linię zabudowy, bowiem zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię nowej zabudowy na działce wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Z uchwalonego planu miejscowego wynika natomiast linia od strony ul. (...) jak i tego rodzaju linia, biegnąca prostopadle do tej ulicy. I to jej ustanowienie wyłącza obecnie zabudowę ich nieruchomości.

Twierdzili, że przystąpili do realizacji inwestycji rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego także poprzez uzyskanie warunków przyłączenia sieci gazowej określenia możliwości przyłączenia sieci elektroenergetycznej, zasilania w wodę i odprowadzania ścieków. Postępowanie administracyjne w przedmiocie ich wydania na ich wniosek warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zostało wszczęte ale wobec wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Osiedla (...)”, zostało umorzone postanowieniem z dnia 14 stycznia 2013r.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019r, Sąd Okręgowy w Krakowie :

-zasądził od strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) na rzecz:

powódki E. Ź. kwotę 42.916,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 19 września 2017 r. do dnia zapłaty;

powoda W. Ź. (1) kwotę 60.083,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 19 września 2017 r. do dnia zapłaty[ pkt I],

- w pozostałej części powództwo oddalił[ pkt II],

- zasądził od pozwanej Gminy Miejskiej (...) na rzecz powodów E. Ż. i W. Ż. (1) kwoty po 5194 zł , tytułem kosztów procesu [ pkt III] oraz ,

-nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych, od każdego z powodów kwoty po 380,83 zł , a od strony pozwanej 667,77 zł [ pkt IV sentencji wyroku ].

Za okoliczności niesporne pomiędzy stronami Sąd Okręgowy uznał następujące fakty:

Powodowie E. Ż. i W. Ż. (1) są współwłaścicielami działki ewidencyjnej nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). E. Ż. przysługuje udział 5/12, a W. Ż. (1) udział 7/12 w jej współwłasności.

W okresie od 31.12.1994 r. do 1.01.2003 r. zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K., zatwierdzonego Uchwałą nr (...)Rady Miasta K. z dnia 16.11.1994 r., działka powodów znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowym – (...) o symbolu (...)

Ich nieruchomości w okresie do 2 stycznia 2003 r. do 14 stycznia 2013 r. nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym okresie znajdowała się ona w obszarze obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. z dnia 3 marca 2010 r. (przyjętego uchwałą Rady Miasta K. nr(...) z dnia 6 kwietnia 2003 r., zmienionej uchwałą nr (...) z dnia 3 marca 2010 r.). Zgodnie z jego założeniami była położona na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności – obszar oznaczony symbolem (...).

W dniu 14 stycznia 2013 r. działka powodów objęta została miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)” zatwierdzonym uchwałą (...)Rady Miasta K. z dnia 5 grudnia 2012 r. Zgodnie z postanowieniami planu nieruchomości znajdowała się w obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej – obszar oznaczony w planie symbolem (...)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)” nie zmienił jej mieszkaniowego przeznaczenia ale wprowadził ograniczenie w postaci linii zabudowy. Powodowie wykorzystywali przedmiot swojej własności na cele mieszkaniowe , zarówno w okresie obowiązywania planu poprzedniego ,w okresie gdy ten teren nie był takim aktem objęty , jak i obecnie , podczas obowiązywania planu z 2012r.

Powodowie w dniu 9 grudnia 2016r wezwali stronę pozwaną do ustalenia i wypłaty odszkodowania , na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Strona pozwana odmówiła spełnienia tego świadczenia argumentując , że współwłaściciele działki nr (...) nie wykazali, aby w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

W zakresie okoliczności spornych Sąd I instancji ustalił , że E. i W. Ż. (1), przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)” planowali rozbudowę budynku mieszkalnego (w szerz).

Uzyskali w związku z planowaną inwestycją warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 13 marca 2012 r., oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektromagnetycznej z dnia 19 marca 2012 r., oświadczenie (...) w sprawie zasilania w wodę i odprowadzania ścieków z dnia 26 marca 2012 r.

Następnie złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. .Postępowanie administracyjne zostało wszczęte dniu 14 listopada 2012 r. Dotyczyło ono wydania warunków zabudowy dla inwestycji „ Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne na dz.(...) przy ul. (...)w K. ”.

Decyzją nr (...) z dnia 14 stycznia 2013 r. Prezydent Miasta K. umorzył to postępowanie wskazując, iż brak jest podstaw do ustalania warunków zabudowy bowiem teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)” obowiązującego od dnia 14 stycznia 2013 r.

Wprowadzona przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedla (...)” linia zabudowy spowodowała brak możliwości zabudowy powierzchni 245 m<sup>2</sup> działki nr (...), przy uwzględnieniu linii zabudowy istniejącego budynku oraz wymaganych przez przepisy szczególne odległości od granic działki a także intensywności zabudowy.

Skutkiem wejścia w życie planu z tak określoną linią zabudowy, wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 103 000 złotych, w porównaniu z jej wartością sprzed jego wejścia w życie.

Ocenę prawną roszczenia powodów, które Sąd I instancji uznał za w znacznej części uzasadnione, oparł na stwierdzeniach i wnioskach prawnych, które można podsumować w następujący sposób:

a/ zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu (dalej: 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń wynika, iż powodowie zamierzali rozbudować znajdujący się na przedmiotowej działce budynek mieszkalny w związku z czym po otrzymaniu warunków przyłączenia sieci gazowej, elektromagnetycznej oraz wody, wystąpili o ustalenie warunków zabudowy. Postępowanie zostało jednakże umorzone w dniu 14 stycznia 2013 r., w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)” obowiązującego od dnia 14 stycznia 2013 r., którym została objęta także nieruchomość E. i W. Ż. (1),

b/ na skutek wejścia w życie planu, rozbudowa budynku na działce powodów, zgodna z ich zamierzeniami okazała się niemożliwa albowiem wprowadzono linię zabudowy, która wykluczała ją, wyłączając zabudowę na powierzchni 245 m<sup>2</sup> jej powierzchni.

Te okoliczności uzasadniają wniosek, iż wejście w życie planu doprowadziło do uniemożliwienia powodom korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, w rozumieniu art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.,

c/ pojęcie korzystania z nieruchomości z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny.

Wobec tego bezzasadny jest zarzut strony pozwanej, że skoro powodowie przez wejściem planu z 2012 r w życie nie korzystali z nieruchomości w ten właśnie sposób – poprzez dokonywania zabudowy gruntu i biorąc pod uwagę fakt, iż sposób korzystania z działki, tak zarówno przed tą datą jak i po jego wprowadzeniu, nie uległ zmianie, żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie.

W tym zakresie wskazać należy, iż okoliczność, że do tej pory działka powodów nie była w ten sposób wykorzystywana nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przesłankę zasądzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., w postaci zmiany sposobu korzystania z nieruchomości [ na skutek wejścia w życie postanowień m.p.z.p. ] należy rozumieć w ten sposób, iż chodzi nie o faktyczną zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, ale o zmianę możliwości w sposobie korzystania.

Przy tym art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy także takiej sytuacji, w której stronie, [ ubiegającej się o odszkodowanie ] przysługiwało wynikające z prawa własności uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeśli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał.

Ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana lecz potencjalnie mogła być wykorzystana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, godzi w prawo własności,

d/ bezpośrednio przed wejściem w życie miejscowego planu „Osiedle (...)” nieruchomość powodów objęta była studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. z dnia 3 marca 2010 r. i według przyjętych w nim założeń znajdowała się na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności – obszar oznaczony symbolem (...).

W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, podstawą uzyskania pozwolenia na budowę i późniejszą realizację inwestycji jest decyzja o warunkach zabudowy (art. 59 u.p.z.p.).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego w 2012 r. powodowie złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy, podjęli zatem realne działania zmierzające do faktycznego wykorzystania należącej do nich nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, zaś to wprowadzenie miejscowego planu „Osiedle (...)” uniemożliwiło im realizację planowanej inwestycji w związku z wytyczeniem linii zabudowy.

W ocenie Sądu I instancji skoro zgodnie ze Studium można było wykorzystać działkę na cele mieszkaniowe bez ograniczeń dotyczących linii zabudowy, to oznacza to, że uchwalenie planu z 2012r. spowodowało niemożność zabudowy znacznej części działki,

e/ niezasadny jest zarzut Gminy Miejskiej (...) zgodnie z którym przeciwnicy procesowi niezasadnie powoływali się postanowienia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta K., bowiem ten przestał obowiązywać w dniu 1 stycznia 2003 r. / właściwie 31 grudnia 2002 r /i w dniu wejścia w życie obowiązującego planu, nieruchomość powodów nie była objęta żadnym tego rodzaju aktem prawa miejscowego.

Obywatel nie może ponosić ujemnych skutków związanych z zaistnieniem „luki planistycznej” Gdyby nawet przyjąć, że w okresie gdy nie obowiązywał plan, nie można było wykorzystać działki we wskazany sposób, należałoby się odnieść właśnie do poprzedniego planu. W tym zakresie zakres ograniczeń wprowadzony nowym planem, tak zarówno w odniesieniu do Studium jak i planu ogólnego obowiązującego od 31 grudnia 1994 r., byłby taki sam.

Niewątpliwym jest zatem, iż po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle (...)”, w którym wprowadzono linię zabudowy, niemożliwym stało się zrealizowanie planowanej przez powodów inwestycji .

Skoro zarówno na gruncie poprzednio obowiązującego planu miejscowego planu jak i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. ich nieruchomość miała przewidziany kierunek zagospodarowania jako obszar przeznaczony do zabudowy mieszkalnej - bez ograniczenia linią zabudowy to mieli potencjalną - ale i realną - możliwość zabudowy tej działki.

O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową nie decyduje to , czy zabudowa taka faktycznie istnieje i czy jest już realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na danym terenie jest dopuszczalna. Taki wniosek został także potwierdzony w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, w której stwierdzono, iż wprowadzona linia zabudowy spowodowała brak możliwości zabudowy działki nr (...) na powierzchni 245 m<sup>2</sup>.

f/ zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. wysokość odszkodowania określona została jako odszkodowanie za „szkodę rzeczyswistą”, a zatem za stratę którą poniósł poszkodowany . Polega ona na obniżeniu wartości nieruchomości, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą jej przeznaczenia.

Określenie jej rozmiarów zależy i jest pochodną ustalenia wpływu działań planistycznych na wartość nieruchomości, z uwagi na ograniczenie celów możliwych do realizacji na niej.

W rozstrzyganej sprawie, na podstawie opinii biegłego, biorąc pod rozwagę stan nieruchomości powodów sprzed wejścia w życie planu z 2012r, zmniejszenie to wynosi 103 000 złotych,

g/ niezasadny jest zarzut strony pozwanej odwołujący się do zmiany legislacyjnej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującej od 1 stycznia 2018r.

Sąd Okręgowy za Sądem Najwyższym i wyrażonym przez niego poglądem zawartym w orzeczeniu z dnia 4 kwietnia 2019r - sygn. III CSK 265/18, uznał, iż wprowadzony wówczas do porządku prawnego przepis art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w nowym brzmieniu - nie ma do oceny roszczenia E. i W. Ż. (1)-zastosowania,

h/ Sąd I instancji nie znalazł podstaw do przyjęcia po stronie powodów solidarności czynnej, stąd też żądanie zasądzenia w ten sposób odszkodowania na ich rzecz, ocenil jako nieuzasadnione.

Każdy z uprawnionych może domagać się odszkodowania w wysokości przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), tj. powódka E. Ż. w wysokości 5/12 a powód W. Ż. (1) 7/12.

Przy przyjęciu tego założenia Sąd zasądził na rzecz każdego z uprawnionych kwoty odpowiadające iloczynowi sumy 103 000 złotych oraz jego udziału w prawie własności nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 19 września 2017 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie roszczenie zgłoszone w pozwie, jako nieuzasadnione, zostało oddalone.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 100 kpc, w ramach zastosowania której Sąd rozdzielił je pomiędzy stronami sporu stosunkowo, biorąc pod rozwagę w jakim zakresie powodowie wykazali zasadność roszczenia i w jakim strona przeciwna skutecznie obroniła się przed nim [74 % : 26 %]

W motywach wskazane zostały szczegóły rozliczenia opartego na tym założeniu. Nie pokrytą dotąd częścią wydatków związanych z postępowaniem, wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, strony sporu zostały obciążone, przy zastosowaniu tej samej proporcji, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelacją od tego orzeczenia Gmina Miejska (...) objęła punkty I, III i IV jego sentencji, we wniosku środka odwoławczego domagając się wydania przez Sąd Apelacyjny wyroku reformatoryjnego, którym powództwo zostanie oddalone w całości, a każdy z powodów odrębnie obciążony na rzecz skarżącej kosztami procesu i postępowania przed Sądem II instancji.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Podnoszonej nieprawidłowości skarżąca upatrywała w przyjęciu przez Sąd Okręgowy, iż :

a/ na podstawie uprzedniego ogólnego planu zagospodarowania Miasta K. z 1994r., dla terenu na którym znajduje się nieruchomość powodów, mieli oni nieograniczoną w żaden sposób możliwość jej zabudowy o charakterze mieszkaniowym mimo, iż ograniczenia te - wskazane szczegółowo przez Gminę w motywach zarzutu - istniały, a ustalanie linii zabudowy było dokonywane dopiero w indywidualnych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

b/ postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta K. z 2010r umożliwiły taką nieograniczoną zabudowę tej nieruchomości, w warunkach gdy Studium nie będąc aktem prawa miejscowego, nie stanowi źródła ustanawiania takich ograniczeń ani żadnych uprawnień dla właścicieli

nieruchomości położonych na terenie , którego dotyczy . Jego założenia nie są też wiążącymi wskazaniem dla treści decyzji administracyjnych o w.z. i zt.,

c/ ograniczenie zabudowy nieruchomości powodów dotyczyło powierzchni 245 m. kw. chociaż z dowodów , które zgłosili nie wynika ani takie ograniczenie ani przyjęty przez Sąd I instancji jego wymiar powierzchniowy,

d/ samo złożenie wniosku o wydanie decyzji o takich warunkach zabudowy przesądzało o tym , że będzie ona miała z punktu widzenia zamierzenia inwestycyjnego powodów pozytywną treść , a wejście w życie planu miejscowego zniweczyło taką możliwość ,

e/ w nieprawidłowym określeniu przez Sąd Okręgowy skali zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów mimo , że dowody zgromadzone w sprawie nie dawały dla niego wystarczających podstaw,

- błędy w ustaleniach faktycznych , który był konsekwencją nieprawidłowej oceny dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. A. i na podstawie jej wniosków przyjęcie rozmiaru zmniejszenia się wartości działki nr (...) na skutek wejścia w życie planu z 2012r,

- naruszenia prawa procesowego , a to :

1/ art. 278 par. 1 kpc w zw. z art. 227 kpc , wobec bezzasadnego przerwania na biegłego dokonania części ustaleń faktycznych oraz przeprowadzenia przezeń wykładni norm prawa materialnego mających dla oceny roszczenia zgłoszonego w pozwie doniosłe znaczenie mimo , iż jest to wyłączna kompetencja Sądu I instancji oraz oparcia na wnioskach jego opracowania , w sposób bezkrytyczny , orzeczenia objętego apelacją,

2/ art. 232 kpc w zw z art. 6 kc, w następstwie przerwania na stronę skarżącą obowiązku dowodzenia okoliczności faktycznych okoliczności faktycznych , które miały potwierdzać zasadności powództwa ,

- naruszenia prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nieprawidłowości tej strona pozwana upatrywała w stanowisku Sądu niższej instancji , przyjmując , iż uznał on , że

I/ ocenę tego , czy nieruchomość powodów może być wykorzystywana w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem należało odnosić tak do miejscowego planu „ Osiedla (...)” i porównywać go z postanowieniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta K. z 1994r , który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r oraz założeniami Studium .

Skarżąca podnosiła , że obydwa plany nie różniły się w zakresie przeznaczenia nieruchomości E. i W. Ż. (1) , przewidując ograniczenia w zabudowie , a Studium z uwagi na swój charakter prawny opisany przez art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mogło zawierać takich ograniczeń na które powołują się oponenti procesowi apelującej [ w zakresie stałej linii zabudowy ],

II/ weryfikacja prowadzącej do obniżenia wartości nieruchomości , na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinna być dokonywana także w oparciu o analizę tego jakie działania podejmowali jej właściciele przed tą datą w ramach korzystania z niej , chociaż nie uzyskali w tym czasie wymaganych decyzji i pozwoleń , świadczących o ich zamierzeniach inwestycyjnych dotyczących przedmiotu ich własności.

Powodowie domagali się oddalenia apelacji jako pozbawionej uzasadnionych podstaw oraz obciążenia apelującej kosztami postępowania apelacyjnego.

**Rozpoznając apelacje , Sąd Apelacyjny rozważył :**

Środek odwoławczy strony pozwanej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.



Nie można podzielić żadnego z zarzutów na których opiera się jej konstrukcja.

Na wstępie należy dostrzec , że strona pozwana odnosi sformułowany zarzut procesowy wadliwej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów , tylko opinii biegłego R. A. / k. 144-189 akt / .

Argumenty , które powołała dla jego uzasadnienia nie są uzasadnione albowiem sprowadzają się jedynie do kontynuowania polemiki z jej wnioskami , które w zakresie obniżenia wartości nieruchomości sformułował on w swoim opracowaniu , podtrzymując w kolejnych wypowiedziach opiniodawczych , a które Sąd I instancji przyjął jako podstawę poczynionych ustaleń.

Z motywów uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jakie przyczyny zdecydowały o ocenie Sądu I instancji zgodnie z którą opracowanie to ma wszystkie takie cechy aby można je było uznać za podstawę ustaleń istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia./ por. k. 207-208 akt / . Powtarzanie ich tym miejscu nie jest celowe.

To , że strona skarżąca nie akceptuje tej oceny, a co za tym idzie neguje wniosek Sądu Okręgowego oparty na opracowaniu biegłego co do skali zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów , którą ekspert jednoznacznie powiązał z wyłączeniem z zabudowy , na skutek wejścia w życie z dniem 14 stycznia 2013r miejscowego planu zagospodarowania „ Osiedla (...)” , części nieruchomości powodów o powierzchni 245 m. kw, która dotąd nie doznawała takich ograniczeń w zakresie zagospodarowania , nie jest wystarczające do tego , aby ocenę tego dowodu przez Sąd skutecznie podważyć.

Trzeba także zwrócić uwagę , że Gmina nie wносиła , podnosząc zarzuty do kolejnych wypowiedzi biegłego do których J. A. odnosił się , nie wnioskowała o przeprowadzenie opinii kolejnej , innego biegłego tej samej specjalności [ wskazując jedynie , że dla rozstrzygnięcia konieczne jest sięgnięcie po opracowanie biegłego z zakresu urbanistyki ] .

W związku z taką oceną tego zarzutu nie można także podzielić tego , w ramach którego skarżąca , odwołując się do przepisu art. 278 par. 1 kpc w zw z art. 227 kpc podnosi , iż Sąd I instancji przerzucił na tego opiniodawcę ustalanie stanu faktycznego oraz ocenę prawną w zakresie przyczyn zmniejszenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). Pozostaje to jedynie sferze nieusprawiedliwionego stwierdzenia skarżącej.

Nie ma racji apelująca podnosząc zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego , w sposób przez nią w motywach tego zarzutu wskazany.

Analiza treści tych motywów, zważywszy , że poza wskazanym wyżej dowodem nie podważa ona sposobu przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy oceny innych zgromadzonych dowodów, prowadzi do wniosku , że krytyka ustaleń Sądu I instancji sprowadza się tylko do przedstawienia przez gminę innej ich wersji , jej zdaniem zgodnej z rzeczywistym stanem rzeczy , w świetle której ustalenia na których oparte zostało kontrolowane instancyjnie rozstrzygnięcie, są niepoprawne.

Już z tych powodów zarzut ten należy odeprzeć.

Zatem jedynie na marginesie , w formie uwag uzupełniających wskazać należy , że wbrew stanowisku apelującej Sąd I instancji podejmując ocenę roszczenia powodów nie skonstatował , że na podstawie ogólnego planu zagospodarowania miasta K. , który obowiązywał do 31 grudnia 2002r. , na terenie na którym położona jest nieruchomość E. i W. Ż. (1) , budowlany- z zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności sposób jej przeznaczenia nie doznawał żadnych ograniczeń.

Sąd I instancji odnosił się jedynie do tego ograniczenia , które wprowadził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2012r , który po raz pierwszy wprowadzał m. in. dla realności żądających odszkodowania - dotąd nie limitującą sposób korzystania niej - jako gruntu budowlanego - stałej linii zabudowy.

Nawiązanie przez Sąd I instancji do założeń Studium z 2010r miało tylko uzupełniający charakter do zasadniczego ustalenia , że miejscowy plan - obowiązujący od dnia 14 stycznia 2013r po raz pierwszy wprowadził wskazane

ograniczenie , wskazując , że założenia przyjęte w Studium / wiążące przy realizacji przez stronę pozwaną jej kompetencji planistycznej- opracowania planu miejscowego / także nie przewidywały tego rodzaju ograniczenia , które ostatecznie w akcie prawa miejscowego przyjęte, skutkowało niemożliwością zabudowy realności powodów w sposób przez nich zaplanowany / rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wszzer/ , do czego podjęli uprzednio, w czasie trwania „ luki planistycznej” przewidziane prawem przygotowania , uzyskując wstępne warunki przyłączy od podmiotów dostarczających media do przedmiotu ich własności oraz występując o wydanie decyzji o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z ustaleń Sądu I instancji nie wynika , wbrew kolejnemu argumentowi skarżącej w ramach omawianego zarzutu , że decyzja o wz. i zt. byłaby z punktu ich zamierzenia inwestycyjnego powodów dla nich pozytywna.

W warunkach wejścia w życie miejscowego planu organ administracyjny nie mógł wydać innej decyzji aniżeli ta o umorzeniu postępowania , skoro decyzja o warunkach / z przyczyn natury formalnej / nie mogła być wydana.

Niezasadnie apelująca krytykuje też poprawność konstatacji Sądu Okręgowego zgodnie z którą wprowadzenie postanowieniami planu miejscowego linii zabudowy wykluczyło możliwość zabudowania gruntu powodów na powierzchni 245 m. kw. Dlaczego niemożliwość ta dotyczy właśnie takiej powierzchni - przyjętej jako pewnej wielkości szacunkowej , wyjaśnił biegły A., wskazując na takie czynniki jak istniejącą w miejscu położenia działki nr (...) - według stanu przed 14 stycznia 2013r - intensywność zabudowy , linię zabudowy już istniejącego budynku powodów i sąsiednich oraz wymagane przez obowiązujący porządek prawny , konieczne do zachowania - przy prowadzeniu zamierzonej inwestycji jego rozbudowy - odległości od granic nieruchomości graniczących z realnością powodów.

Niezasadnie też skarżąca wyklucza poprawność ustalenia faktycznego , iż działka powodów w ogóle mogła być zabudowywana. Takie przeznaczenie jej - o czym była już mowa - wynikało nie tylko z poprzednio obowiązującego planu ogólnego oraz założeń Studium.

Z ustaleń faktycznych nie negowanych w apelacji przez pozwaną, wynika też , że powodowie także korzystali z niej w ten właśnie sposób - jako gruntu budowlanego na potrzeby mieszkaniowe , nieprzerwanie , także w czasie trwania stanu tzw. „ luki planistycznej „ pomiędzy 1 stycznia 2003 i 14 stycznia 2013r.

Nie może zostać podzielone też stanowisko skarżącej , która upatruje uzasadnienia dla stawianego zarzutu w ustaleniu przez Sąd niższej instancji , iż działka nr (...) na skutek wejścia w życie planu z 2012r utraciła część swojej wartości. Przyczyny dla których ustalenie to jest poprawne, zostały już wskazane wyżej.

Z tych samych powodów podeprzeć należy zarzut błędu w ustaleniach faktycznych , który w przyjęciu tego obniżenia co do zasady, upatruje także i jego trafności .

Wobec uznania , że żaden z dotąd ocenionych zarzutów nie jest trafny , ustalenia poczynione przez Sąd I instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne .

Nie ma też racji Gmina Miejska (...) podnosząc pierwszy z zarzutów materialnych , naruszenia art. 6 kc w zw z art. 232 kpc., w sposób przez siebie opisany. Uwzględniając w części powództwo Sąd Okręgowy nie „ odwrócił „ jak twierdzi ciężaru dowodzenia, obarczając ją, w miejsce powodów, obowiązkiem wykazania przesłanek zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tak nieprawidłowość nie wynika z motywów prawnych orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia tego przepisu, w pierwszej kolejności i dla porządku wskazać należy , że został on wadliwie skonstruowany.

Skarżąca podnosi , że Sąd I instancji popełnił błąd jego wykładni.

W warunkach , gdy [ jak wynika z motywów apelacji ] apelująca budując argumentację dla potwierdzenia jego realizacji, odwołuje się do okoliczności faktycznych ustalonych w rozstrzyganej sprawie , mamy do czynienia z

zarzutem wady zastosowania przepisu materialnego [ błędu subsumpcji ] a nie błędu wykładni - rozumienia przez Sąd niższej instancji przesłanek relewantnej dla rozstrzygnięcia normy tego rodzaju. Może on bowiem zachodzić tylko niezależnie od okoliczności faktycznych konkretnego sporu.

W konsekwencji przyjąć należy , że w istocie strona pozwana stawia zarzut materialny w postaci niepoprawnego zastosowania przepisu , który powołuje.

Nie jest uzasadniony.

W zależności od okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy o spełnieniu przesłanek z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [ jedn. tekst Dzu z 2021 poz741 ] decyduje to czy właściciel nieruchomości ma potencjalną , a jednocześnie realną możliwość konkretnego - biorąc pod uwagę jego zamierzenia - tym natury inwestycyjnej, korzystania z przedmiotu swojej własności. Nie jest z rozważanego punktu widzenia decydujące to , że dla swoich planów nie uzyskał przed zamknięciem okresu tzw. „ luki planistycznej „ decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Doniosłe jest natomiast , że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doznaje , wcześniej nieistniejących , ograniczeń w wykonywaniu swojego prawa , które prowadzą do obniżenia wartości nieruchomości.

/ por. w tej kwestii także , wrażliwy zbieżny z tym stanowiskiem pogląd Sądu Najwyższego , zawarty w judykacie z dnia 23 października 2020r , sygn.. I CSK 274/20 /

Odwołując się do ustaleń dokonanych w rozstrzyganej sprawie przypomnieć należy , że :

a/ nieruchomość powodów stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) , na podstawie postanowień planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta K. obowiązującego do 31 grudnia 2002r ., była przeznaczona pod zabudowę mieszkalną o niskiej intensywności i tak też , w celach mieszkaniowych, była przez E. i W. Ż. (1) faktycznie wykorzystywana, również w czasie , gdy dla tego terenu żaden plan nie obowiązywał,

b/ w czasie trwania „ luki planistycznej zdecydowali oni o zamierzeniu instancyjnym w postaci rozbudowy budynku mieszkalnego i w tym celu przedsięwzięli kroki aby uzyskać określenie warunków na jakich miały być wykonane na potrzeby inwestycji : przyłącza wody i kanalizacji oraz zapewnienie dostawy gazu i energii elektrycznej. Te warunki zostały określone w uzyskanych przez nich dokumentach , pochodzących od podmiotów dostarczających te media. Wystąpili również wystąpili do Prezydenta Miasta K. o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby planowanej rozbudowy.

Możliwość wydania merytorycznej decyzji organu administracyjnego zniweczył fakt wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania dla „ Osiedla (...)” w granicach którego położona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot ich współwłasności.

c/ plan ten przewidywał dla obszaru jej położenia , w granicach ulic (...) w K. , stałą linię zabudowy , która wcześniej nie obowiązywała jako element ograniczający sposób zainwestowania m. in. działki powodów - a jak wynika z niekwestionowanych przez powodów twierdzeń strony pozwanej, nie mając wczesnej takiego charakteru, była określana indywidualnie w ramach konkretnych decyzji Prezydenta Miasta o warunkach zabudowy , przy uwzględnieniu dotąd istniejącej zabudowy w miejscu planowanej inwestycji,

d/ wskazane ograniczenie przyjęte przez plan z 2012r wykluczyło z możliwości zabudowy planowanej przez powodów / rozbudowy ich budynku mieszkalnego w szerz / powierzchnię 245 m. kw. ich nieruchomości , co skutkowało ograniczeniem jej wartości o kwotę 103 000 złotych,

e/ założenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. z dnia 3 marca 2010 r, dla tego terenu , utrzymując dotychczasowe - przewidziane jeszcze przez już nieobowiązujący plan ogólny przeznaczenie dla nieruchomości powodów - zabudowę mieszkalną o niskiej intensywności , nie wskazywały

na planowane inne, dalej idące ograniczenia w korzystaniu z tego gruntu niż te wynikające z dotychczasowego budowlanego przeznaczenia tego obszaru , w przyszłym akcie prawa miejscowego.

Ustalenia te dają podstawę do następujących ocen i wniosków , w świetle których oceniany zarzut strony pozwanej nie może być uznany za zasadny.

W realiach rozstrzyganej sprawy uzasadnionym jest uznanie , że ograniczenie prawa własności prowadzące do zmniejszenia wartości nieruchomości do której jako podstawy zgłoszonego roszczenia odszkodowawczego odwołują się E. iW. Ż. (1) zostało wywołane dopiero przez fakt wejścia w życie uchwały Rady Miasta K. z dnia 5 grudnia 2012r o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla „ Osiedla (...)” w K. i objęcie na podstawie jego postanowień , obszaru na którym położona jest nieruchomość powodów , stałą linią zabudowy , która dotąd nie limitowała ani sposobu wykorzystywania przez nich przedmiotu ich własności , na podstawie planu ogólnego , który utracił moc ani tym bardziej nie ograniczała faktycznego jego wykorzystywania na cele mieszkaniowe , które było niezmiennie przez cały okres pomiędzy 1 stycznia 2003r a 14 stycznia 2013r - daty wejścia w życie tego ograniczenia planistycznego .

Ta zgodność dotychczasowego przeznaczenia [ w starym planie ] z faktycznym korzystaniem z nieruchomości przez właścicieli pozwala na przeprowadzenie weryfikacji istnienia przesłanek zastosowania art. 36 ust. 1 ustawy we wzajemnym ich powiązaniu z punktu widzenia wpływu wejścia z w życie planu z 2012r., na możliwość korzystania przez powodów z ich nieruchomości , w tym jej dalszej zabudowy według powziętego zamierzenia inwestycyjnego do realizacji którego - jak wynika z ustaleń - podjęli przed dniem 14 stycznia 2013r rzeczywiste , realne starania, zniweczone wejściem w życie aktu prawa miejscowego.

Ta wzmiankowana zbieżność, w okolicznościach faktycznych tej indywidualnie rozstrzyganej sprawy , pozwala także na to , aby jako argument za potwierdzeniem doznania przez powodów ograniczenia w sposobie korzystania z ich działki powołać także założenia planistyczne zawarte w Studium z 2010r. Na ich podstawie , w sposób usprawiedliwiony okolicznościami mogli zakładać , że ich planowana rozbudowa nie dozna ograniczeń szerszych zakresowo lub innego rodzaju niż te , które odnosiły się do potencjalnego inwestowania w realność w czasie sprzed „ luki planistycznej „, a wskazane w planie , który utracił moc z dniem 31 grudnia 2002r. Nic też nie wskazywało na to , że takie szersze ograniczenia takie mogą wynikać z treści decyzji o warunkach zabudowy o wydanie której wystąpili.

/ por. w tej materii także stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w judykatach z 22 marca 2019r , sygn. akt : I CSK 52/18 i z dnia 22 listopada 2018 , sygn. V CSK 235/18 /

W tym kontekście chybiony jest argument strony skarżącej w ramach którego podnosi , iż na skutek wejścia w życie planu z 2012r przeznaczenie nieruchomości E. W. Ż. (1) nie uległo zmianie albowiem nadal pozostaje ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.

Przewidzenie w planie takiego samego przeznaczenia nieruchomości [ w rozstrzyganej sprawie - wynikające tak z postanowień planu poprzedniego jak i potwierdzone zgodnym z nim sposobem faktycznego korzystania z niej przez powodów później do czasu jego wejścia w życie ] samo przez się nie powoduje , że roszczenie odszkodowawcze oparte na przesłankach z art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r jest wykluczone.

/ por. w tej kwestii także stanowisko SN zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 marca 2018 , sygn. II CSK 271/17 /.

Zdaniem Sądu II instancji o odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy decyduje to , że wprowadzone postanowieniami planu miejscowego , dotąd nieistniejące ograniczenie wpływające limitująco na sposób korzystania z nieruchomości przez jej współwłaścicieli uniemożliwiło im przeprowadzenie zakładanej inwestycji, stanowiąc ograniczenie ich uprawnień właścicielskich , które było powiązane przyczynowo z realizacją przez stronę pozwaną kompetencji planistycznej , którą w granicach jednostki samorządowej/ miasta / wykonuje jako podmiot wyłącznie uprawniony. Wobec wprowadzenia w akcie prawa miejscowego stałej linii zabudowy , rozbudowa domu mieszkalnego

wedle założeń i planów powodów , których realizację przedsięwzięli realnie w czasie trwania „ luki planistycznej , nie była już możliwa.

To , dotąd nieistniejące ograniczenie za którego następstwa - w granicach opisanych przez ustawę z 27 marca 2003r.- odpowiada Gmina wyłączyło z możliwości zabudowy część tej nieruchomości, powodując zmniejszenie jej wartości, w rozmiarze przyjętym niewadliwie przez Sąd Okręgowy.

Z podanych przyczyn w uznaniu apelacji za nieuzasadnioną Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [ jedn. tekst DzU z 2021 poz. 741]

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd zastosował art. 98 par. 1 i 3 oraz art. 99 w zw z art. 108 par. 1 i 391 par. 1 kpc i wynikającą z niego , dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu , zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Przyjmując , że po stronie każdego z wygrywających powodów , koszty te wyczerpywały się wynagrodzeniu zastępującego ich pełnomocnika- radcy prawnego , Sąd II instancji uznał , iż kwota kosztów należna jest każdemu ze współwłaścicieli odrębnie , przy czym jej wysokość jest pochodną wysokości roszczenia , które na ich rzecz uwzględnił Sąd Okręgowy w zaskarżonym nieskutecznie orzeczeniu.

Zatem w odniesieniu do W. Ż. (1) jest to suma 4050 zł ustalona na podstawie par. 2 pkt 6 , a w odniesieniu do E. Ż. na podstawie par. 2 pkt 5 w zw. z par 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 [ jedn. tekst DzU z 2018 poz. 265] .

SSA Grzegorz Kręzolek