

Sygnatura akt II Ca 1465/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Liliana Kaltenbek
Sędziowie:	SO Joanna Ćwik - Bielińska SO Weronika Oklejak (sprawozdawca)

Protokolant: sekretarz sądowy Elżbieta Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G. (1)

przeciwko G. (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 19 kwietnia 2016 r., sygnatura akt I C 1809/14/S

1. oddała apelację;
2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Weronika Oklejak SSO Liliana Kaltenbek SSO Joanna Ćwik--B.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 1809/14/S, zasądził od strony pozwanej G. (...) na rzecz powódki Z. G. (1) kwotę 743,70 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 października 2014 roku do dnia zapłaty (pkt I) oraz kwotę 835,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II). Nakazał także ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (...) w K. kwotę 4.420,00 zł tytułem części wynagrodzenia biegłego (pkt III). W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wyjaśnił, że powódka wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 743,70 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2014 r. do dnia

zapłaty tytułem części odszkodowania za szkodę powstałą na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z. G. (2) podniosła, że na skutek uchwalenia nowego planu należące do niej działki nr (...) weszły w T. L., a zgodnie z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego znajdowały się na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności. W związku z powyższym powódka argumentuje, że nie może korzystać z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tj. na cele budowlane i mieszkaniowe, co sprawia, że uległa również obniżeniu wartość nieruchomości. Dlatego też dochodzi od G. odszkodowania na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości rzeczywistej szkody. Dochodzona kwota ma stanowić (...) części przysługującego jej odszkodowania. W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Sąd Rejonowy ustalił, że zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K. zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta K. z dnia 16 listopada 1994 r. działka nr (...) znajdowała się w Terenie – O. Mieszkaniowy, O. Tras Komunikacyjnych oraz w O. Miejskiej Z. Publicznej, a działka nr (...) w Terenie– O. Mieszkaniowy, O. Tras Komunikacyjnych oraz w O. Rolnym.

W dniu 9 grudnia 2003 r. Z. G. (2) i F. G. nabyli nieruchomość położoną w K. – R., obejmującą działkę nr (...). Według wypisu z ewidencji gruntów na działce znajdowały się lasy i grunty leśne. Następnie działka nr (...) uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni (...), na działkę nr (...) o powierzchni (...) oraz na działkę (...) o powierzchni (...). Decyzją z dnia 9 grudnia 2010 r. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w K. zezwolił na trwałe wyłączenie z produkcji leśnej gruntu o powierzchni 0,2506 ha stanowiącego część działek nr (...) z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Następnie decyzją z dnia 21 lutego 2011 r. zezwoleniem objęto również powierzchnię 0,0163 ha z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego. Decyzją z 10 listopada 2010 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę A. S. budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce (...). Decyzją z 25 maja 2011 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono powódce pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce (...). Decyzją z 25 maja 2011 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono powódce pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce (...). Sąd I instancji wskazał także, iż uchwałą Rady Miasta K. z dnia 6 lipca 2011 r. został zatwierdzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru S. – W.. Zgodnie z ustaleniami tego planu działki nr (...) znajdowały się w całości w T. L.. Uchwałą z dnia 10 lipca 2013 r. został zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, niemniej działki (...) znajdują się nadal w terenach lasu. W dniu 31 marca 2014 r. powódka złożyła G. (...) wniosek o wypłatę odszkodowania za szkodę wynikłą w skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonanej uchwałą z dnia 10 lipca 2013 r. W uzasadnieniu wniosku powołała się na fakt zmiany przeznaczenia terenów na tereny leśne uchwałą z dnia z dnia 6 lipca 2011 r. W odpowiedzi strona pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania wskazując, że ani w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S. W., ani w związku z jego zmianą korzystanie dotychczasowy sposób z nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) nie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, gdyż zarówno w dacie wejścia w życie planu tj. 9 września 2011 r. jak również w dniu wejścia w życie zmiany tego planu tj. 7 sierpnia 2013 r., jak i obecnie działki stanowią użytki gruntowe, lasy i grunty leśne. Wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przy uwzględnieniu jej przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i obecnie obowiązujących cen wynosi 495.044 zł. Wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przy uwzględnieniu jej przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. oraz wydanej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę i przy przyjęciu obecnie obowiązujących cen wynosi 306.171 zł. Natomiast wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przy uwzględnieniu jej przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i obecnie obowiązujących cen wynosi 441.187 zł. Z kolei wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przy uwzględnieniu jej przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. oraz wydanej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę i przy przyjęciu obecnie obowiązujących cen wynosi 267.618 zł. Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów oraz opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości P. P.. Sąd I instancji podkreślił, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła jedynie części roszczenia w kwocie 743,70 zł, a zatem dokładne ustalenie wartości nieruchomości nie było konieczne dla rozpoznania niniejszej sprawy. Dla ustalenia wysokości szkody wystarczające było ustalenie, że wartość nieruchomości uległa obniżeniu o 743,70 zł, a to niewątpliwie wynikało z opinii biegłego.

Dlatego też za zbędne zostało uznane szczegółowe badanie zarzutów do opinii kwestionujących dobór nieruchomości podobnych, wysokość wagi cech i wysokość przyjętych współczynników korygujących. W oparciu o wyżej ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, wyjaśniając, że w pełni podziela stanowisko, zgodnie z którym przeznaczenie nieruchomości należy oceniać w oparciu o uprzednio obowiązujący plan, a w stosunku do przeznaczenia wynikającego z tego planu oceniać czy korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zostało podniesione, że dla ustalenia przeznaczenia nieruchomości nie ma znaczenia zakwalifikowanie nieruchomości w ewidencji gruntów jako gruntu leśnego, gdyż przeznaczenie nieruchomości określa plan zagospodarowania przestrzennego, a nie dane z ewidencji gruntów. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przed uchwaleniem planu zostały uwzględnione wnioski powódki o wyłączenie części działek z produkcji leśnej i uzyskanie pozwolenia na budowę. Brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, że takiej możliwości powódka nie miała w stosunku do pozostałej części nieruchomości, skoro z uprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego takie ograniczenia nie wynikały. Jednakże na skutek uchwalenia planu z 2011 r. Z. G. (2) ww. możliwości została pozbawiona, co sprawia, że utraciła możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, który wynikał z planu z 1994 r. W ocenie Sądu Rejonowego uzyskanie przez powódkę pozwoleń na budowę nie mogło zmienić powyższej oceny, bowiem pozwoleniem objęta była jedynie część nieruchomości, a odnośnie do pozostałej części nieruchomości powódka utraciła niewątpliwie możliwość korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w planie z 1994 r. W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że spełnione zostały przesłanki z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z art. 37 ust. 9 przedmiotowej ustawy odsetki ustawowe za opóźnienie zostały zasądzone od dnia 1 października 2014 r.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości oraz zarzucając mu: I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia w punktu widzenia zasad logicznego rozumowania oraz wysnuć wniosków w sposób przekraczający zakres swobodnego uznania sędziowskiego poprzez przyjęcie, że powódka poniosła rzeczywistą szkodę wynikającą z niemożliwości korzystania z nieruchomości składającej się z działek nr (...) obr. (...) P., w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, w związku z uchwaleniem przez Radę Miasta K. w dniu 6 lipca 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), pomimo nie wykazania przez powódkę przesłanek objętych dyspozycją art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wbrew znajdującym się w aktach sprawy dowodom z dokumentów; II. naruszenie prawa materialnego, a to art. 36 ust. 1 pkt. 1 w zw. z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) przeznaczenie działek nr (...) obr. (...)P. wynikało z Miejsowego (...) Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K., a w związku z tym wejście w życie planu spowodowało niemożność korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, pomimo iż wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz uzyskane na jej podstawie prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę nie wygasły w związku z wejściem w życie planu miejscowego i dawały powódce możliwość zabudowy nieruchomości objętych pozwem. W oparciu o powyższy zarzuty strona pozwana wniosła o: 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości; 2) zasądzenie od powódki rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki, kosztów postępowania apelacyjnego, wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej okazała się niezasadna.

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od

gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę”. Z orzecznictwa zarówno Sądu Najwyższego, jak i sądów apelacyjnych wynika, że zaistnienie tzw. luki planistycznej nie wyklucza dochodzenia roszczenia odszkodowawczego w stosunku do gminy, jeżeli w wyniku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego właściciel utracił możliwość wykonywania władztwa nad nieruchomością w określonym zakresie. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy, „brak planu zagospodarowania nie oznacza, że grunt nie ma konkretnego przeznaczenia” (wyrok SN z dnia 9 września 2015 r., sygn. akt IV CSK 754/14). Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził dobitnie, że „ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności” (wyrok SA w Warszawie z dnia 9 lutego 2016 r., sygn. akt I ACa 714/15, por. także wyrok SA w Warszawie z dnia 24 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 1152/14). Z uzasadnienia powołanego wyroku wynika także, że na potrzeby orzekania w przedmiocie odszkodowania - gdy dany grunt w chwili uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego nie był objęty planem miejscowym - należy poczynić założenie ciągłości planistycznej. Wymaga to natomiast porównania przeznaczenia danej nieruchomości wynikającego z poprzedniego planu z jej przeznaczeniem, określonym w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Warto zauważyć, że obowiązkiem G. (...) było uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a powódka nie może ponosić negatywnych konsekwencji faktu, że przez określony czas jej nieruchomość nie była objęta planem miejscowym.

Orzekając w przedmiocie odszkodowania należnego powódce Sąd Okręgowy związany jest żądaniem pozwu (por. art. 321 § 1 k.p.c.). Należy wyjaśnić, że Z. G. (2) żąda od G. (...) zapłaty kwoty 743,70 zł tytułem poniesionej szkody w postaci utraty wartości nieruchomości. Wprawdzie z uzasadnienia pozwu wynika, że kwota ta stanowi, zdaniem powódki, jedynie 1/1000 część przysługującego jej roszczenia, lecz okoliczność ta nie może mieć wpływu na ocenę wysokości zasądanego świadczenia w ramach niniejszego postępowania. Oznacza to, że obowiązkiem Sądu pierwszej, jak i drugiej instancji było dokonanie oceny, czy skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka poniosła szkodę w wysokości 743,70 zł.

Sąd Okręgowy uznaje, że w związku z uchwaleniem przez stronę pozwaną nowego planu miejscowego, możliwość korzystania przez powódkę ze swojej nieruchomości uległa ograniczeniu, gdyż zmieniło się jej przeznaczenie. Działki Z. G. (2) znalazły się bowiem „w Terenach lasu o symbolu(...)” (k. 48). Należy zaznaczyć, że część nieruchomości powódki objęta jest decyzjami zatwierdzającymi projekt budowlany i udzielającymi pozwolenia na budowę, a Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych co do części nieruchomości wydał zezwolenie o trwałym wyłączeniu z produkcji leśnej.

Obniżenie wartości działki wynika z jej specyficznego charakteru – działka zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w terenach leśnych, ma jednak pozwolenie na budowę, ale potencjalni nabywcy nie będą skłonni zapłacić za taką nieruchomość takiej samej ceny jak za nieruchomość, która ma szersze możliwości rozwojowe tzn. np. położona jest częściowo w terenach zieleni / rolnych / leśnych i częściowo budowlanych – ale ta część budowlana nie jest ograniczona w postaci narzuconego tylko jednego rozwiązania, wynikającego z pozwolenia na budowę. W przypadku przedmiotowych działek możliwości zainwestowania są znacznie ograniczone, ponieważ prawdopodobieństwo, że działki te mogłyby uzyskać pozwolenie na budowę na inny budynek, niż wynikający z istniejącej już decyzji (...) jest znikome. (vide: odpowiedź na zarzuty udzielona przez biegłego P. P. k.197). Niewątpliwie zatem spadek wartości nieruchomości Z. G. (2) wynosi co najmniej kwotę 734,70 zł. Uchwalenie planu miejscowego stanowi zatem istotne ograniczenie prawa własności, które ma wpływ na możliwą do uzyskania cenę w razie zbycia powołanej nieruchomości. Warto zauważyć, że orzecznictwie podnosi się, że „użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” (wyrok SN z dnia 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II CSK 336/14, por. także wyrok SN z dnia 25 listopada 2015 r., sygn. akt IV CSK 97/15 ). W związku z wysokością dochodzonego roszczenia Sąd

Okręgowy nie odnosi się do ewentualnego dalszego spadku wartości nieruchomości, spowodowanego niemożnością uzyskania pozwolenia na budowę dla pozostałej części nieruchomości, dotąd nie objętej pozwoleniami na budowę.

Z tych też przyczyny orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Joanna Ćwik-Bielińska SSO Liliana Kaltenbek SSO Weronika Oklejak