



Sygn. akt I CSK 352/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa M. C. i A. C.

przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 sierpnia 2019 r.,

skarg kasacyjnych powodów i strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 22 stycznia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala obie skargi kasacyjne i znosi wzajemnie koszty
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powodów - M. C. i A.C. oraz pozwanego W. wyrokiem z dnia 22 stycznia 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) częściowo zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 10 listopada 2015 r. (sygn. akt I C (...)) w ten sposób, że w punkcie pierwszym po słowach „oddala powództwo” dodał zwrot

„o złożenie oświadczenia woli” i zasądził na rzecz M. C. i A. C. od W. kwotę 6 095 826 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 29 października 2012 r. do dnia zapłaty i dodał zwrot „oddalając powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie.” Ponadto Sąd Apelacyjny sprostował w zaskarżonym wyroku oznaczenie przedmiotu sprawy oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono co następuje:

Powodom A. C. i M. C. przysługuje prawo własności nieruchomości położonej w W. przy ul. R., o powierzchni 39 842 m² stanowiącej działkę ewidencyjną nr 6 położoną w obrębie [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o nr. (...). Przedmiotowa nieruchomość jest działką o nieregularnym kształcie zbliżonym do trapezu. Znajduje się w obszarze P. Jest płaska, nieogrodzona, rosną na niej drzewa, nie jest zabudowana, nie ma na niej żadnej infrastruktury. Jest fragmentem parku, który rozciąga się na północ i na zachód od działki. Po zachodniej stronie działki, na ogrodzonym terenie działki ewidencyjnej nr 2 znajdują się zabudowania – 3-kondygnacyjnego budynku biurowego, wraz z kompleksem parkingowym. Po stronie południowej działki za ul. R., w kierunku południowo-zachodnim rozciąga się kompleks ogródków działkowych. Dalej po południowej stronie ul. R. i w kierunku południa usytuowane są zabudowania kompleksu osiedla mieszkaniowego m.in. „B.” z budynkami 4-kondygnacyjnymi.

Od strony ul. R. oraz bliżej ul. B., znajduje się rozległy parterowy, częściowo fragmentarycznie piętrowy, budynek - M. Na wschód od działki nr 6, za ul. B. znajduje się osiedle budynków wielorodzinnych, w tym wzdłuż ulicy posadowione są budynki 11-kondygnacyjne.

Powodowie nabyli tę nieruchomość od „D.” sp. z o.o. Dnia 30 grudnia 2003 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 20 ml zł. W dniu 21 grudnia 2004 r. zawarta została umowa sprzedaży tej nieruchomości pod warunkiem, że Prezydent W. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego W. Następnie w dniu 24 stycznia 2005 r. powodowie i „D.” sp. z o.o. zawarli umowę przeniesienia własność tej nieruchomości za cenę 20 ml zł.

Dnia 4 października 2004 r. powód złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowej nieruchomości.

Dwukrotnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchylało decyzje Prezydenta W. odmawiające ustalenia warunków zabudowy i sprawę przekazywało do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu decyzji z dnia 13 czerwca 2005 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, iż analiza przeprowadzona przez organ nie odpowiada przepisom, brak jest analizy tekstowej i graficznej, której wyniki stanowią załączniki do decyzji. Analiza winna wyznaczyć obszar w taki sposób, aby ustalić rzeczywiste sąsiedztwo, opisać jego funkcję i formę i dopiero na tej podstawie dokonać oceny zasadności wniosku. W uzasadnieniu decyzji z dnia 27 marca 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, iż w aktach sprawy brak jest dokumentacji potwierdzającej, że przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład parku. Ponadto organ nie zebrał w sposób wyczerpujący materiału dowodowego, a brak dokumentacji dotyczącej parku, na którą organ powołał się w uzasadnieniu decyzji, uniemożliwia dokonanie oceny tego dowodu i ustalenie, czy może on stanowić podstawę wydania decyzji o warunkach zabudowy w sprawie planowanej inwestycji.

W dniu 18 czerwca 2009 r. Rada Miasta W. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego P. Uchwała, po opublikowaniu w stosownym dzienniku urzędowym weszła w życie z dniem 31 sierpnia 2009 r. Plan ten obejmuje nieruchomość powodów.

Decyzją z dnia 7 września 2009 roku Prezydent W. umorzył postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, z uwagi na wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje przedmiotową nieruchomość.

Uchwałą nr 17 Rady Narodowej Miasta W. z dnia 9 listopada 1988 r. w sprawie upamiętnienia historycznych zdarzeń i osób związanych z odzyskaniem niepodległości przez Polskę w 1918 r. nadano parkowi położonemu w granicach ulic: Ż., W., A., ulic W., B., R., nazwę Park im. (...).

Zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnego Zagospodarowania W., zatwierdzonym Uchwałą Nr (...) przez Radę W. w dniu 28 września 1992 r., dla nieruchomości położonej w obszarze C-1.3 ustalono: utrzymanie terenów zieleni miejskiej, dopuszczenie lokalizacji obiektów stwarzających warunki dla użytkowników i mieszkańców strefy, centralnych funkcji miasta z zakresu wypoczynku biernego na terenach parkowych, uprawianie kwalifikowanego sportu oraz form rekreacji czynnej, funkcji wychowawczych i oświatowych, prezentację osiągnięć kultury rozrywki oraz imprez masowych na terenach otwartych, dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych III stopnia, których program wiązałby się z terenami zieleni, wykluczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowych, obiektów produkcyjnych oraz wszelkich obiektów i urządzeń uciążliwych. W strefie tej Plan dopuszcza realizację obiektów kubaturowych wyższych niż obiekty otaczające przy zastosowaniu wymogów specjalnych podanych w „warunkach szczególnych realizacji Planu” nr 5. Obszar znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej - G2. Część obszaru znajduje się w pasie korytarza wymiany powietrza.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 10 października 2006 r., obszary określone symbolem ZP1, co dotyczy przedmiotowej nieruchomości, są to tereny zieleni urządzonej, na którym ustalono ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PCB) minimum 90% na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody oraz na terenach położonych w ich otulinach, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 70% na pozostałych terenach, z wyjątkiem terenów P. i Parku S., dla których określa się minimum 80% PBC, istniejących urządzonych terenów zieleni, na których wskaźnik PBC jest mniejszy niż 70%, gdzie dopuszcza się jego zachowanie bez możliwości pomniejszania.

Na terenach tych studium dopuszcza: modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcje usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, groty) oraz komunikacyjną (ścieżki, schody, mostki), urządzenia wodne (fontanny, studnie, stawy), urządzenia

związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne, a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia. Zachowanie, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, przekształcenie ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Na obszarach korytarzy wymiany powietrza ustala się następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystanie wpływać na jakość powietrza, zakaz lokalizowania zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza, obowiązek zagospodarowania obszaru w sposób sprzyjający wymianie powietrza, zagospodarowanie obszarów na warunkach określonych w studium. Zgodnie ze studium prawie cały obszar P. znajduje się w zasięgu Systemu Przyrodniczego W.

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego P., zatwierdzonym Uchwałą Nr (...) Rady W. z 18 czerwca 2009 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem C4ZP. Plan ten ustala dla terenów zieleni urządzonej - „ZP”: przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona, zieleń parkowa; przeznaczenie dopuszczalne - komunikacja piesza i rowerowa, usługi z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie: nowych pawilonów parkowych z toaletami publicznymi do 8 m wysokości i rozpiętości do 30 m, jeden pawilon na wyznaczonej strefie na rysunku planu o $P_u < 400 \text{ m}^2$ z tarasem o powierzchni $< 400 \text{ m}^2$ przykryty lekkimi zadaszeniami; lokalizacje budynków i obiektów o wysokich walorach architektonicznych min. 75% przeszklonych lub otwartych elewacji z wyłączeniem części wbudowanych w skarpę ziemną; dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia do 20° , a szklane do 35° oraz dachy pokryte zielenią o kształtach nieregularnych.

Dla obszaru C4ZP plan ustalał przeznaczenie terenu jako tereny zielone zgodnie z powyższymi wskazaniem. Dodatkowo w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania przestrzennego plan ustalił powierzchnię biologicznie czynną min. 95%, zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem tarasów i ogródków kawiarnianych przy pawilonach parkowych, zakaz umieszczania reklam z wyłączeniem szyldów. Dopuszczał ogrodzenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych parku jednym wspólnym ogrodzeniem. Ustalał zachowanie i kształtowanie: głównych alei parkowych, alejek i ścieżek parkowych, terenów zieleni, miejsc rekreacji i wypoczynku itp.; teren

jest położony w całości w zasięgu terenów rekreacyjno-wypoczynkowych parku i w zasięgu terenów na organizowanie imprez masowych. Plan przewidywał zachowanie i ochronę już istniejącego Parku im. (...). Przedmiotowa nieruchomość przed uchwaleniem planu miejscowego z 2009 r. nie była parkiem w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Od kilkudziesięciu lat na przedmiotowej nieruchomości funkcjonowały tereny zielone powiązane z ogólnodostępnymi funkcjami rekreacji i wypoczynku. Obecnie na przedmiotowej nieruchomości znajdują się różnego rodzaju gatunki drzew i krzewów również pochodzące z samosiewu, nie pielęgnowane, opanowane przez szkodliwe grzyby. Znajduje się posusz, drzewa złomy, wykroty i suche. Miejscami występuje liczne samoodnowienie. Na części działki drzewostan nie występuje, ta część jest porośnięta trawą. Teren nie zadrzewiony obejmuje obszar 1,2703 ha.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dowodów z dokumentów oraz na opiniach biegłych. W opinii z dnia 16 września 2011 r. biegły Z. G. wskazał, iż możliwe było uzyskanie przez powodów warunków zagospodarowania nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej lub usługowej przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia formalno-prawnego. Jednak biorąc pod uwagę przyjętą strategię przestrzennego rozwoju miasta, wydanie warunków zagospodarowania nieruchomości na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej na terenach oznaczonych jako C-1.3 w miejscowym planie ogólnym - „Mpo 092” i jako ZP 1 w Studium Uwarunkowań - „St” zablokowałoby realizację założeń planistycznych gminy.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 18 czerwca 2009 r. nie zmieniło i tym samym nie ograniczyło możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości i jej zagospodarowania przez powodów w porównaniu ze stanem faktycznym. Od kilkudziesięciu lat funkcjonowały na przedmiotowej nieruchomości tereny zielone powiązane z ogólnodostępnymi funkcjami rekreacji i wypoczynku. Opracowania planistyczne przyjmowały istniejące funkcje w swoich opracowaniach i były akceptowane w uchwałach gminy. Natomiast w porównaniu ze stanem prawnym teoretycznie korzystanie

z przedmiotowej nieruchomości w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście w życie miejscowego planu „Mp 09” zostało ograniczone. Występująca każda istniejąca funkcja, w analizowanym obszarze - na etapie postępowania administracyjnego związanego z określeniem warunków zabudowy - mogła być objęta wnioskiem o wydanie decyzji WZiZT na nieruchomości nr 6, pomimo istniejącej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w uchwalonym Studium. Okresu zmian prawnych w zakresie planowania przestrzennego i w tym okresie nie można traktować jak białe plamy. Jednocześnie biegły Z. G. wskazał, iż plan z 2009 r. w stosunku do planu z 1992 r. nie zmienił przeznaczenia tej nieruchomości, zmieniły się ograniczenia w zakresie ogrodzenia, powierzchni biologicznie czynnej i wielkości obiektów.

Biegła M. M. w opinii z listopada 2012 r. wskazała, iż na właściciela przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 6, zgodnie z miejscowym planem z 2009 r., nałożono istotne ograniczenia warunkujące sposób użytkowania tej nieruchomości poprzez zakaz zabudowy, ogólną dostępność terenu Parku, wyznaczenie obszarów pod zieleń wysoką, przebieg projektowanej linii tramwajowej w południowej części działki, ustalenie przebiegu ważniejszych ścieżek przecinających teren działki. Na skutek uchwalenia planu, teren działki należy udostępnić bez ograniczeń społeczeństwu, a hipotetyczna powierzchnia zajęta przez usługi nie została wyznaczona na terenie działki nr 6. Zdaniem biegłej, w sytuacji braku obowiązującego planu miejscowego, na złożony wniosek inwestor powinien otrzymać warunki zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, odpowiednio do uwarunkowań wynikających z przepisów i otoczenia nieruchomości. Teren, na którym jest zlokalizowana działka położona przy ul. R. - o statusie drogi publicznej, sąsiaduje pośrednio z działkami o zabudowie biurowej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenem parku, który nie był poddany ochronie prawnej. Zdaniem biegłej, ogólna dostępność terenu działki, zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń oraz ustanowienie na terenie działki obszaru na imprezy masowe ograniczyło możliwość korzystania z nieruchomości w porównaniu do możliwości z 2004 r., to jest z daty wniosku o wydanie warunków zabudowy.

W latach 2004-2009 działkę można było ogrodzić, a na jej terenie można było posadzić obiekty budowlane, o funkcji co najmniej usługowej. W opinii

uzupełniającej biegła M. M. wskazała, że przedmiotowy teren był parkiem przed uchwaleniem planu z 2009 r., ale nie podlegał on ochronie prawnej zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z 2004 r. Biegła również wskazała, że z porównania planu ogólnego z 1992 r. ze studium z 2006 r. wynika, iż niektóre tereny przeznaczone pod zieleń w 1992 r. zostały zabudowane, a skutkiem tego była zmiana uwarunkowań dla tego terenu wyrażona w studium z 2006 r. Ponadto część terenów zieleni miejskiej - pas napowietrzający został w znacznym obszarze zabudowany.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że na wniosek strony pozwanej na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013 r. dopuścił dowód z konfrontacji biegłych, ale ostatecznie potraktował ten dowód jako ustne wyjaśnienia biegłych do opinii złożonych na piśmie. W toku wyjaśnień biegli podtrzymali ustalenia zawarte w ich opiniach pisemnych, przy czym biegły Z. G. wskazał, iż nic nie zmieniło się w możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości po wprowadzeniu planu miejscowego w 2009 r., natomiast biegła M. M., podtrzymując ustalenia zawarte w opinii pisemnej, podała, iż uległy zmianie możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie biegli zgodnie wskazali, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji, w której nie obowiązuje na danym terenie plan, ma charakter uznaniowy, jak również podali, iż przedmiotowa nieruchomość przed uchwaleniem planu miejscowego nie była parkiem zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na opiniach biegłych w takim zakresie, w jakim ich ustalenia były zbieżne, w tym przede wszystkim co do ustaleń, jakie było przeznaczenie przedmiotowego gruntu i możliwości korzystania z niego zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi w poszczególnych okresach. Natomiast ustalenia biegłej M. M., w zakresie zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości i możliwości potencjalnego korzystania z niej w odniesieniu do okresu bezpośrednio przed wejściem planu miejscowego, co związane było jej zdaniem z możliwością uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, Sąd Okręgowy pominął, albowiem, jak biegła wyjaśniła, decyzja o warunkach zabudowy ma charakter uznaniowy, tym samym brak było podstaw do przyjęcia, iż decyzja pozytywna zostałaby ostatecznie wydana.

Ponadto biegła, wydając opinię, powoływała się między innymi na okoliczność, iż niektóre tereny przeznaczone pod zielen w 1992 r. zostały zabudowane, a skutkiem tego była zmiana uwarunkowań dla tego terenu wyrażona w studium z 2006 r., a część terenów zieleni miejskiej - pas napowietrzający został w znacznym obszarze zabudowany. To, w ocenie Sądu Okręgowego, nie może uzasadniać stanowiska, że i w tym wypadku dla przedmiotowej nieruchomości dla takich zmian organ wydający decyzję wyraziłby zgodę.

W tak ustalonym stanie faktycznym, wyrokiem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Rozpoznający apelację powodów Sąd II instancji stwierdził, że gdy chodzi o warunki zabudowy przedmiotowej działki, to ustalenie Sądu Okręgowego, iż nawet po wprowadzeniu planu z 2009 r. istnieje możliwość zabudowy działki powodów jest błędne. Biegła M. M. jednoznacznie wskazała, że działka powodów jest położna na obszarze, co do którego istnieje całkowity zakaz zabudowy. Potwierdziła to biegła A. G. Zatem ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy wymagają w tym zakresie korekty.

Po wejściu w życie planu z 2009 r. działka powodów nie może być już zabudowana, a wcześniej, taka możliwość aczkolwiek znacznie ograniczona, istniała. Jeśli chodzi o możliwość zabudowy pod rządami planu z 1992 r., to biegła M. M. w swej opinii potwierdziła, że plan ten na obszarze, na którym znajduje się działka powodów, pomimo tego, że preferowane było utrzymanie terenów zieleni miejskiej, dopuszczał zabudowę kubaturową i to nawet obiektami wyższymi niż obiekty otaczające - przy zastosowaniu wymogów specjalnych podanych w warunkach szczególnych realizacji Planu nr 5. Stanowisko biegłej M. M. znajduje potwierdzenie w treści opinii A. G. sporządzonej w toku postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny dopuścił ten dowód z urzędu, uznając, że dotychczasowy materiał dowodowy uprawdopodobniał roszczenie powodów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, biorąc pod uwagę wyjaśnienia ujęte w uzupełniającej opinii A. G. oraz ustne wyjaśnienia tej biegłej uznać należy, że opinia ta jest rzetelna i tym samym może być podstawą ustaleń faktycznych.

Sąd Apelacyjny uznał, że ostateczna ocena czy w istocie ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wprowadzone przez plan z 2009 r. są istotnymi ograniczeniami możliwości korzystania z nieruchomości należy do sądu. Według Sądu Apelacyjnego w sytuacji, gdy w świetle postanowień obecnie obowiązującego planu powodowie nie mogą już ogrodzić swej nieruchomości, ma to być teren powszechnie dostępny, nie mają już możliwości jakiegokolwiek zabudowy obiektem kubaturowym związanym z funkcją zieleni miejskiej, a takie możliwości mieli przed wejściem w życie tego planu, obecnie obowiązani są utrzymać powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 95% powierzchni działki, to uzasadnione jest stanowisko powodów, iż na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania z 2009 r. nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania z ich nieruchomości.

Sąd Okręgowy dopuszczał możliwość uznania, że te ograniczenia są istotnymi ograniczeniami w możliwości korzystania z nieruchomości, uznał jednak, że powodowie nie wykazali, w jakim stopniu ograniczenia te wpłynęły na wartość nieruchomości, gdyż nie zgłosili wniosku o przeprowadzenie stosownej opinii biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w takiej sytuacji, sąd winien był rozważyć konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, w szczególności, gdy powodowie wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości, a jedynie odmiennie od powodów, Sąd Okręgowy ustalił ograniczenia w możliwości korzystania z nieruchomości.

W konsekwencji Sąd II instancji stwierdził, że roszczenia powodów z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. należy uznać za słuszne co do zasady i można zgodzić się ze stanowiskiem powodów, iż dla oceny czy wejście w życie planu z 2009 r. istotnie ograniczyło możliwość korzystania z ich nieruchomości, należy dokonać porównania ograniczeń wprowadzonych tym planem z tymi możliwościami, które istniały przed wejściem w życie planu. Nie mają jednak racji powodowie twierdząc, że za możliwości korzystania z ich nieruchomości, które istniały przed wejściem w życie planu, należy uznać ich zamierzenia inwestycyjne ujęte we wniosku o wydanie warunków zabudowy, w sytuacji, gdy nie znalazły one potwierdzenia w pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

Powodowie swe stanowisko o tym, że przed wejściem w życie planu z 2009 r. mogli zrealizować zamierzoną inwestycję, wywodzą z faktu, że przed wejściem w życie planu z 2009 r. nie obowiązywał żaden plan, gdyż plan z 1992 r. przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r. Sam fakt, iż okres pomiędzy dniem 31 grudnia 2003 r. do dnia wejścia w życie planu uchwalonego 18 czerwca 2009 r. to tzw. okres bezplanowy, nie oznacza, że powodowie, jako właściciele nieruchomości mieli nieograniczone możliwości korzystania z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny wskazał, że istota problemów występujących w sprawie dotyczy zakresu prawa własności, tj. granic uprawnienia właściciela do korzystania z nieruchomości po utracie mocy planu zagospodarowania przestrzennego, w okresie tzw. luki planistycznej.

Według Sądu II instancji, przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. znajduje zastosowanie zarówno wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą właściciel nieruchomości utraci możliwość korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie prezentowane jest stanowisko, iż ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz uwzględniać także należy sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny, nawet, jeśli nie został zrealizowany przez uprawnionego. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje bowiem możliwość realizacji określonych projektów i zamierzeń. Jednocześnie wskazuje się, że ta potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona, musi być realna w okolicznościach sprawy, a więc musi chodzić o konkretną możliwość korzystania z nieruchomości.

W orzecznictwie tym prezentowany jest pogląd, iż w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej przy ocenie, czy właściciel na skutek wejścia w życie nowego planu doznał ograniczeń w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to może być utożsamiane z określonym w poprzednio obowiązującym planie.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem, że brak ciągłości działań planistycznych, spowodowany utratą mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznacza możliwość realizacji w nieograniczony sposób abstrakcyjnego modelu prawa własności oraz że prawo własności wróciło do pierwotnej, niczym nieograniczonej postaci. Dla uzyskania pozwolenia na budowę niezbędne jest bowiem wcześniejsze uzyskanie swoistej promesy jego wydania w postaci decyzji o warunkach zabudowy, która w oparciu o obowiązujące przepisy rozstrzyga o dopuszczalności realizacji określonego rodzaju inwestycji na danym terenie. Ponadto określa ona warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Artykuł 59 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Powodowie nie uzyskali takiej decyzji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, sam fakt, iż powodowie ubiegali się o zmianę przeznaczenia nieruchomości, co miało im dopiero umożliwić korzystanie z niej w sposób przez nich postulowany, nie może przesądzać o potencjalnie możliwym przeznaczeniu nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy nie została wydana. Nie jest natomiast rzeczą sądu powszechnego badanie czy pomimo odmownych decyzji Prezydenta W. i następnie uchylających je orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego, uzyskanie warunków zabudowy było możliwe czy też nie. Przesądzanie tej kwestii, której konsekwencją mogło być ustalenie, że spełnione zostały warunki z art. 61 u.p.z.p. oznaczałoby nie tylko rozstrzygnięcie przez sąd kwestii, do rozstrzygnięcia której wyłącznie powołany został organ administracji publicznej w postępowaniu administracyjnym, ale i że dozwolone jest samodzielne wykreowanie przez sąd zdarzenia celem wykorzystania go, jako mającego znaczenie dla roszczenia powodów dochodzonego w niniejszej sprawie.

Powodowie nie wykazali, by w drodze decyzji o warunkach zabudowy doszło do zmiany przeznaczenia ich nieruchomości. Dlatego też Sąd Apelacyjny uznał, że

wobec faktu, iż nie doszło do wydania decyzji o warunkach zabudowy, na gruncie okoliczności faktycznych sprawy, należy przyjąć, że nieruchomość objęta dotąd planem zagospodarowania nie zmieniła swego przeznaczenia z datą utraty jego mocy. Co więcej, trafność tego stanowiska potwierdza fakt, że w istocie powodowie oraz ich poprzednicy prawni po wygaśnięciu planu nadal wykorzystywali nieruchomość w dotychczasowy sposób, a więc determinowany postanowieniami poprzedniego planu z 1992 r.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że w dacie zawarcia przez powodów umowy przedwstępnej, tj. dnia 30 grudnia 2003 r., kiedy to jeszcze obowiązywał plan ogólny z 1992 r., bądź też w dacie nabycia przez powodów własności działki, kiedy to plan ogólny pełnił funkcję studium, aż do momentu uchwalenia planu zagospodarowania z 18 czerwca 2009 r., nieruchomość mogła być przeznaczona na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, jak usiłują wykazać powodowie. Zatem uchwalenie miejscowego planu z 2009 r. nie pozbawiło powodów możliwości takiego właśnie korzystania z nieruchomości, bowiem jeszcze przez uchwaleniem takiego planu powodowie takiej możliwości nie mieli.

Inną natomiast kwestią jest ocena, czy uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadziło dalszych ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, trafna jest w tej kwestii ocena ujęta w opinii biegłej M. M., która jednoznacznie wskazała na nowe ograniczenia wynikające z planu z 2009 r. Biegła M. wskazała na istotne ograniczenia nałożone na powodów, jako właścicieli nieruchomości objętej planem z 2009 r., jak: - zakaz zabudowy nieruchomości, ogólna dostępność terenu, wyznaczenie terenów pod zielenią wysoką, przebieg projektowanej linii tramwajowej w południowej części działki, ustalenie przebiegu ważnych ścieżek przecinających teren działki, fakt, iż hipotetyczna powierzchnia 5% zajęta przez usługi nie została wyznaczona na terenie działki powodów. Również biegły Z. G. w swych ustnych wyjaśnieniach do pisemnej opinii wskazał na nowe ograniczenia, ale uznał, że są nieistotne, tj. wymagania co do powierzchni biologicznie czynnej i wielkości obiektów, które mogły być posadowione.

Jak zostało już wyżej wskazane, jeśli chodzi o nieruchomości powodów, to po wejściu w życie planu z 2009 r. możliwość zabudowy została całkowicie zniesiona. Powodowie utracili również możliwość ogrodzenia działki. W ocenie Sądu Apelacyjnego, są to istotne ograniczenia w możliwości korzystania z nieruchomości powodów powstałe w związku z prowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. Zatem co do zasady roszczenia powodów uznać należy za zasadne na gruncie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Te ograniczenia były zresztą wskazywane przez powodów w toku całego postępowania pierwszo-instancyjnego, aczkolwiek niewątpliwie powodowie swe roszczenia zarówno główne, jak i ewentualne, wywodzili z faktu niemożności wykorzystania nieruchomości na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej.

W tym też kierunku zmierzały wszystkie wnioski dowodowe. Dlatego też Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości powodów według jej stanu na dzień bezpośrednio poprzedzający wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 18 czerwca 2009 r. i cen aktualnych, przy założeniu możliwości jej zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem determinowanym wskazaniem wynikającym z Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania W. zatwierdzonego Uchwałą Nr (...) przez Radę W. w dniu 28 września 1992 r. oraz ustalenia wartości rynkowej tej nieruchomości według jej stanu na dzień bezpośrednio po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 18 czerwca 2009 r. i cen aktualnych. Z opinii tej wynika, że wartość nieruchomości przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 18 czerwca 2009 r. przy założeniu możliwości jej zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem determinowanym wskazaniem wynikającym z Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania W. zatwierdzonego Uchwałą Nr (...) przez Radę W. w dniu 28 września 1992 r. wynosiła 7 769 190 zł. Po wejściu w życie planu uchwalonego dnia 18 czerwca 2009 r. wartość nieruchomości wyniosła 1 673 364 zł. Szkoda powodów wyniosła zatem 6 095 826 zł. Podstawę odpowiedzialności cywilnej gminy stanowi bowiem

obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu na podstawie uchwalonego planu miejscowego lub uchwalonej zmiany tego planu.

Powodowie w ramach roszczenia głównego domagali się zobowiązania pozwanego do wykupu nieruchomości za cenę 205 052 496 zł. Na wypadek nieuwzględnienia tego roszczenia w takim właśnie kształcie, czyli zobowiązania pozwanego do wykupienia nieruchomości za tą konkretną cenę, powodowie zażądali zasądzenia odszkodowania zgłoszonego w ramach żądania ewentualnego. Powodowie nie są zainteresowani wykupem nieruchomości przez stronę pozwaną za cenę ustaloną w ostatniej opinii biegłej A. G. na etapie postępowania apelacyjnego, chociażby z tego powodu, że sami zapłacili kwotę znacznie wyższą niż wartość działki wynikająca z tej opinii. Zatem uwzględnieniu podlegało jedynie częściowo roszczenie ewentualne, obejmujące odszkodowanie dochodzone w kwocie 203 339 290 zł, a podlegające uwzględnieniu w zakresie kwoty 6 095 826 zł.

Powodowie, formułując roszczenie odszkodowawcze w pozwie, nie domagali się zasądzenia odszkodowania z odsetkami. Swe roszczenie ewentualne o odszkodowanie ostatecznie sprecyzowali w piśmie procesowym z dnia 29 października 2015 r., żądając zasądzenia odszkodowania w kwocie 203 339 290 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 27 listopada 2009 r. Pozwany w odpowiedzi na apelację podniósł zarzut przedawnienia i częściowo zarzut ten należy uznać za zasadny. W myśl 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe termin przedawnienia wynosi trzy lata. Zarzut przedawnienia podniesiony po raz pierwszy w załączniku do protokołu rozprawy z dnia 29 października 2015 r. nie jest spóźniony i może być on oceniony na gruncie materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji. Skoro roszczenie o odsetki od odszkodowania zostało zgłoszone dopiero 29 października 2015 r., to roszczenie o odsetki do dnia 29 października 2012 r. uległo przedawnieniu. Odsetki od kwoty należnego powodom odszkodowania mogły być zatem zasądzone od dnia 29 października 2012 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że po

słowach „oddala powództwo” dodał zwrot „o złożenie oświadczenia woli” i zasądził na rzecz M. C. i A. C. od miasta W. kwotę 6 095 826 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 29 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz dodał zwrot „oddalając powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie”.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli skargą kasacyjną powodowie oraz pozwany.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili: I. naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm., dalej: „u.p.z.p.”) w zw. z art. 87 ust. 3 u.p.z.p. w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. w zw. z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 63 ust. 1 i ust. 2 u.p.z.p. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w okresie tzw. luki planistycznej wyłącznym sposobem ustalenia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem, że decyzja ta, która ma być rzekomo wydawana w warunkach uznania administracyjnego, stanowić może tzw. wzorzec planistyczny w sprawach roszczeń z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., a w wypadku, gdy decyzja taka nie została wydana za wzorzec planistyczny uznać należy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który *ex lege* utracił moc obowiązującą na podstawie art. 87 ust. 3 u.p.z.p., a w konsekwencji przyjęcie, że plan taki może określać dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości i tym samym wpływać na zakres szkody wywołany uchwaleniem przez gminę nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) art. 140 k.c. w zw. z art. 64 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 Konstytucji RP w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności przez ich niewłaściwe zastosowanie w sprawie przez wywiedzenie ograniczeń prawa własności oraz sposobu wykonywania tego prawa z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił *ex lege* moc obowiązującą na podstawie art. 87 ust. 3 u.p.z.p., a także poprzez oddalenie roszczenia zasadniczego powodów o wykup oraz częściowe uwzględnienie roszczenia ewentualnego powodów

o odszkodowanie, w zakresie nieadekwatnym względem szkody planistycznej wywołanej uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: 1) art. 382 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 381 k.p.c. przez zastąpienie przez Sąd Apelacyjny dowodów z opinii biegłych sądowych – Z.G. (opinia z dnia 16 września 2011 r.) i M. M. (opinia z listopada 2012 r.), w zakresie dotyczącym potencjalnego zagospodarowania nieruchomości powodów na cel wskazany we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, własnymi ustaleniami, uwzględniającymi m.in. nieobowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i stwierdzenie nieprzydatności w tej części opinii wyżej wskazanych biegłych, mimo że przedmiotowe ustalenia wymagały wiadomości specjalnych, które to wiadomości Sąd Apelacyjny powinien uzyskać od biegłych, i miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, zaś w razie wątpliwości, co do treści opinii biegłej M. M., Sąd Apelacyjny powinien zażądać dodatkowej opinii biegłej oraz poprzez oddalenie wniosków dowodowych powodów zgłoszonych w toku postępowania apelacyjnego uznając je za zbędne,

2) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu architektury i urbanistyki na okoliczności wskazane przez biegłą sądową A. G. w piśmie z dnia 29 września 2017 r. w sytuacji, gdy przedmiotowe okoliczności wymagały wiadomości specjalnych, były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich nieustalenie rzutowało negatywnie na treść opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, co w konsekwencji mogło doprowadzić do wadliwego ustalenia wartości nieruchomości powodów w świetle postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił: I. naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 36 ust. 1 u.p.z.p. polegające na błędnej jego wykładni przez uznanie: a) że ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub w sposób z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać na porównaniu

przeznaczenia tej nieruchomości według nowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia w poprzednio obowiązującym planie ogólnym o charakterze studium do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji, gdy przez kilka lat przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązywało studium do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, b) że ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać na porównaniu przeznaczenia tej nieruchomości według nowego planu zagospodarowania przestrzennego i według poprzednio obowiązującego planu ogólnego o charakterze studium do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z pominięciem ustaleń studium obowiązującego w okresie nieobowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także z pominięciem okoliczności, iż dla nieruchomości były wydawane decyzje odmawiające wydania warunków zabudowy, jak również przeznaczenie faktycznie gruntu nigdy nie uległo zmianie,

2) art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w związku z art. 417² k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym i uznanie, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie ponieśli szkodę;

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: 1) art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 k.p.c. przez rozstrzygnięcie w wyroku co do żądania ewentualnego w sytuacji, gdy dopuszczalne było rozstrzygnięcie co do żądanie głównego; 2) art. 193 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że dopuszczalna jest modyfikacja/zmiana powództwa w postaci: a) zgłoszenia żądania odsetek podczas rozprawy, b) uzależnienia, którego z roszczeń dochodzą powodowie: głównego czy ewentualnego - w zależności od wysokości kwoty, którą sąd miałby w tym orzeczeniu przyjąć (obu bez zachowania formy pisemnej); 3) art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. przez niewyjaśnienie szczegółowo motywów zmiany oceny dowodów i dokonanie nowej oceny stanu faktycznego.

Sad Najwyższy zważył, co następuje.

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy ma ustalenie, jak ocenić uprawnienia właściciela nieruchomości w okresie, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym nieruchomość się znajduje. Trafnie w skardze kasacyjnej powodowie wskazują, że brak podstaw, aby przy ocenie uprawnień właściciela nieruchomości wprost odnosić się do planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., który utracił moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 r. oraz do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 10 października 2006 r., gdyż miało ono znaczenie tylko dla pozwanego przy okazji uchwalania nowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie ma mocy wiążącej dla osób trzecich. Powodowie twierdzą, że skoro brak było ograniczeń wynikających z ustawy, które zakazywałyby korzystania z należącej do nich nieruchomości, to orzekające w sprawie sądy powinny zbadać, czy dopuszczalne było zabudowanie tej nieruchomości zgodnie z ich planami, które zostały sprecyzowane we wniosku z dnia 4 października 2004 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowych na przedmiotowej nieruchomości. Stanowisko takie nie znajduje jednak oparcia w przepisach regulujących uprawnienia właściciela nieruchomości. Każda nieruchomość jest położona w określonym miejscu. Nawet wobec tego, jeżeli brak szczegółowych przepisów z zakresu gospodarki przestrzennej, to zakres uprawnień jej właściciela należy ustalać mając na uwadze art. 140 k.c. Zgodnie z tym przepisem, właściciel nieruchomości może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego jej przeznaczenia. Proponowane przez powodów wykorzystanie nieruchomości nie było sprzeczne z ustawą, ani z zasadami współżycia społecznego. Wymagało wobec tego zbadania, co w istocie zrobił Sąd Apelacyjny, chociaż tego wprost nie wyartykułował, czy zamierzone przez powodów korzystanie z ich nieruchomości zgodne było z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Ustalenie takie wymagało wiedzy specjalistycznej. Słusznie wobec tego skorzystano z opinii biegłych. Z opinii tych wynika, że ze względu na jej położenie, już w chwili nabywania nieruchomości przez powodów istniały wyraźne ograniczenia, które w świetle dalszych działań pozwanego związanych z mającymi kilkudziesięcioletnią tradycją prowadzą do wniosku, że ten obszar miasta był przeznaczony na cele rekreacyjne. Z tego względu zabudowanie

nieruchomości powodów zabudową mieszkalną było wykluczone. Znalazło to wyraźne potwierdzenie w nieuzyskaniu przez powodów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Mając na uwadze, że powodowie w postępowaniu administracyjnym nie uzyskali zgody na proponowane przez nich wykorzystanie nieruchomości oraz zgodne stanowisko trzech występujących w sprawie biegłych, że nieruchomość powodów znajduje się na obszarze przeznaczonym dla wypoczynku, brak podstaw do uznania, że ustalenie przez Sąd Apelacyjny, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie ich nieruchomości nie pozwala na zabudowanie jej budynkami mieszkalnymi narusza art. 140 k.c. w zw. z art. 64 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 Konstytucji w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji w zw. z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w zw. z art. 87 ust. 3, art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 59 ust. 1 w zw. z art. 63 ust. 1 i ust 2 tej ustawy. Sąd Apelacyjny, ustalił przy pomocy opinii biegłych, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości powodów nie pozwala na jej zabudowę zgodnie z ich planami. W tej sytuacji nie miał podstaw do dalszego prowadzenia postępowania w celu ustalenia, czy pomimo nie uzyskania przez nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania należącej do nich nieruchomości, może ona być zabudowana budynkami mieszkalnymi. Jak była już o tym mowa, to że brak było planu zagospodarowania przestrzennego, nie oznacza, iż nieruchomość może być wykorzystana na każdy cel. W przypadku nieruchomości szczególne znaczenie nabiera jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Biegli, ustalając to przeznaczenie, mogli wziąć pod uwagę zarówno jakie było ono z punktu widzenia planów miasta, a w tym kontekście uwzględnić dawny plan zagospodarowania przestrzennego, jak i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania art. art. 382 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 381 k.p.c., a także art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. są oparte na założeniu, że Sąd Apelacyjny powinien prowadzić postępowanie w celu ustalenia, czy możliwe było zabudowanie

nieruchomości powodów planowanymi przez nich budynkami mieszkalnymi. Skoro jednak Sąd Apelacyjny przy pomocy opinii trzech biegłych ustalił, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości powodów, ze względu na jej położenie, nie pozwala na taką zabudowę, a ponadto powodowie nie uzyskali na drodze administracyjnej pozwolenia na taką zabudowę, to brak podstaw, aby zarzucać Sądowi Apelacyjnemu naruszenie wskazanych przepisów. Sąd ten nie miał podstaw do dalszego prowadzenia postępowania w celu ustalenia warunków zabudowy nieruchomości powodów budynkami mieszkalnymi, gdyż wystarczające było ustalenie biegłych, na czym oparł swoje rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości powodów, ze względu na jej położenie, wyklucza taką zabudowę.

Prawidłowo też Sąd Apelacyjny ustalił, że w związku z wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 czerwca 2009 r. powodowie ponieśli szkodę w rozumieniu art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Z niebudzącej wątpliwości i rzetelnej w ocenie Sądu Apelacyjnego opinii biegłej powołanej przez ten Sąd wynika, że przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. wartość nieruchomości powodów wynosiła 7 769 190 zł. Po wejściu w życie planu uchwalonego dnia 18 czerwca 2009 r. wartość nieruchomości wyniosła 1 673 364 zł. Szkada powodów wyniosła wobec tego 6 095 826 zł. To, że powodowie zakupili nieruchomość za 20 ml.zł pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powodowie, kupując nieruchomość, nie ustalili jej wartości biorąc pod uwagę społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i podjęli ryzyko licząc na to, że uzyskają decyzję o warunkach zabudowy pozwalającą na zabudowanie jej budynkami mieszkalnymi, co znacznie podniosło by jej wartość. Takie decyzji nie uzyskali, zaś Sąd Apelacyjny prawidłowo ustalił, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, ze względu na jej położenie nie pozwala na zabudowanie jej zgodnie z planami powodów. Mając jednak na uwadze, że wartość tej nieruchomości na skutek wejścia w życie

planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. zmniejszyła się o 6 095 826 zł, taką kwotę uznał za istotne ograniczenie możliwości korzystania z tej nieruchomości i zasądził ją na rzecz powodów. Rozstrzygnięcie to nie budzi wątpliwości zważywszy, że roszczenie główne powodów było roszczeniem o wykup tej nieruchomości za kwotę 203 339 290 zł.

Nie zasługują również na uwzględnienie zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej pozwanego. Zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 u.p.z.p. sprowadza się do kwestionowania w istocie opinii biegłych, przy pomocy których Sąd Apelacyjny ustalał czy społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości pozwala na wykorzystanie jej zgodnie z planami powodów pod zabudowę mieszkalną. Biegła powołana przez Sąd Apelacyjny, dokonując takiej oceny, wzięła pod uwagę zarówno dawny, jak i nowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji tak sformułowany zarzut należało zgłosić jako uwagi do opinii biegłej. Obecnie jest on spóźniony i w istocie nieuzasadniony, skoro przy ustalaniu czy nieruchomość powodów może być zabudowana budynkami mieszkalnymi biegła, a za nią Sąd Apelacyjny, ustalając, czy pozwala na to społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości, wzięli pod uwagę zarówno wnioski wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego oraz studia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie zasługuje także na uznanie zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w związku z art. 417² k.c. Jak już była o tym mowa, na skutek wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 6 095 826 zł. Pozwany nie zakwestionował skutecznie opinii biegłej powołanej przez Sąd Apelacyjny, wobec tego brak podstaw, aby kwestionować, że powodowie na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego ponieśli szkodę w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Brak natomiast jakichkolwiek podstaw, aby odpowiedzialność pozwanego rozważać na podstawie art. 417² k.c., skoro Sąd Apelacyjny ustalił, że zachodzą podstawy do odpowiedzialności pozwanego, przewidzianej w art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Sąd Apelacyjny nie naruszył również wskazanych w skardze kasacyjnej pozwanego przepisów postępowania. Powodowie sformułowali swoje roszczenie

w ten sposób, że żądali wykupu ich nieruchomości za określoną kwotę, ewentualnie odszkodowania. W sytuacji, gdy kwota jaką w opinii Sądu Apelacyjnego należała się powodom była wielokrotnie niższa od tej za jaką chcieli oni, aby pozwany wykupił ich nieruchomość prawidłowo oddalono roszczenie główne i zasądzono odszkodowanie w należytą powodom wysokości. Zaskarżony wyrok nie narusza wobec tego art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 k.p.c. Także zarzut naruszenia art. 193 § 2 i 3 k.p.c. jest niezasadny gdyż art. 192 § 2¹ k.p.c., który wymaga, aby z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa mogła być dokonana jedynie w piśmie procesowym został dodany przez ustawę z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r., nr 7, poz. 45). Zgodnie z art. 4 tej ustawy, do spraw wszczętych przed wejściem w życie tej ustawy stosuje się do czasu zakończenia postępowania w danej instancji przepisy dotychczasowe. Wspomniana ustawa weszła w życie 19 kwietnia 2010 r., powodowie wystąpili zaś z pozwem 27 listopada 2009 r. Przepis art. 193 k.p.c., do oceny zachowania powodów w sprawie zgłoszenia roszczenia o odsetki przed Sądem Okręgowym, należało więc stosować w wersji sprzed zaostrenia wymogów co do konieczności zmiany powództwa tylko w formie pisma procesowego. Sam pozwany przyznaje zaś, że zgłoszenia roszczenia o odsetki nastąpiło na rozprawie w jego obecności wobec tego zgodnie z art. 193 § 3 k.p.c. było skuteczne. Ponadto, jak ustalił Sąd Apelacyjny, powodowie zgłosili roszczenie o zasądzenie żądanej kwoty wraz z odszkodowaniem także w piśmie procesowym z dnia 29 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wyraźnie wskazał, że opiera swoje rozstrzygnięcie na opinii powołanej przez siebie biegłej, która wyliczyła wartość szkody jaką ponieśli powodowie w związku z wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ani powodowie, ani pozwany nie zakwestionowali skutecznie wspomnianej opinii, a Sąd Apelacyjny trafnie wskazał także podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. jest bezpodstawny.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił obie skargi kasacyjne, gdyż zarzuty w nich zawarte nie zasługiwały na uwzględnienie.

aj