

*Sygn. akt: I ACa 996/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Hanna Rojewska (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Lilla Mateuszczyk</b> <b>SSO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.**

przeciwko **Miastu Ł.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 14 czerwca 2012 r. sygn. akt II C 1457/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda W. M. na rzecz pozwanego Miasta Ł. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt I ACa 996/12*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo W. M. przeciwko Miastu Ł. o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkami handlowo - usługowymi, o powierzchni gruntu 0,4653 ha, oznaczonej jako działka numerem (...), położonej w Ł., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KW (...) oraz przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,2987 ha, oznaczonej

numerem geodezyjnym jako działka (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) wraz z prawem własności budynków i budowli posadowionych na tej nieruchomości, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Dla przedmiotowych nieruchomości brak jest obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poprzednio obowiązujący plan utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 roku.

W dniu 25 listopada 2009 roku powód złożył w Urzędzie Miasta Ł. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek handlowy w Ł., przy ulicy (...) (działka nr (...) w obrębie W-25).

W dniu 15 grudnia 2009 roku powód złożył w Urzędzie Miasta Ł. kolejny wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku hali w celu wybudowania pasażu handlowego z częścią biurową, przebudową budynku usługowo - magazynowego i zjazdów, budowy portierni i miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji na nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...).

W dniu 21 grudnia 2009 roku powód zawarł z (...) S.A. z siedzibą w K. umowę najmu. Na mocy powyższej umowy powód zobowiązał się oddać najemcy w najem lokal znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, o powierzchni ok. 913 m<sup>2</sup> wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi (w tym wraz z miejscami parkingowymi, drogami dojazdowymi, przejściami dla pieszych i innymi elementami infrastruktury, niezbędnymi do używania nieruchomości, zgodnie z tą umową). W umowie zastrzeżono między innymi, że:

- na podstawie przedstawionej przez najemcę koncepcji architektonicznej oraz przedstawionej przez wynajmującego i zaakceptowanej przez najemcę koncepcji zagospodarowania terenu wynajmujący niezwłocznie wystąpi do miejscowego urzędu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy;

- na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz na podstawie koncepcji architektonicznej i koncepcji zagospodarowania terenu, a także na podstawie doręczonych przez najemcę i zaakceptowanych przez wynajmującego wytycznych technologicznych (...) wynajmujący niezwłocznie sporządzi projekt budowlany na potrzeby wykonania prac adaptacyjnych na nieruchomości na potrzeby sklepu (...);

- w przypadku gdy do dnia 01.10.2010 roku wynajmujący nie otrzyma i nie doręczy najemcy, z przyczyn od wynajmującego niezależnych, pomimo dołożenia przez wynajmującego należytej staranności, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, najemca uprawniony będzie do odstąpienia od przedmiotowej umowy w terminie 3 miesięcy począwszy od daty, o której mowa powyżej; w przypadku rozwiązania umowy na powyższych zasadach strony nie będą miały wobec siebie żadnych roszczeń.

W umowie zawarto również postanowienie, że za powierzchnię oddaną do używania najemca będzie płacił wynajmującemu w stosunku miesięcznym czynsz netto w wysokości 44.000 złotych.

W toku postępowań wywołanych wnioskami powoda, Zarząd Dróg i Transportu w Ł., wydał dwa postanowienia. W dniu 19 lutego 2010 roku wydano postanowienie o nieuzgodnieniu w obszarze przyległym do pasa drogowego ulicy (...) projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek handlowy w Ł., przy ul. (...) (działka nr ew. 16 w obrębie W - 25). W uzasadnieniu wskazano, że planowana do zagospodarowania działka znajduje się w korytarzu trasy ul. (...). Budowa drogi ujęta jest w planach inwestycji ZDiT na lata 2010 - 2012 z planowanym terminem rozpoczęcia realizacji w 2011 r. Podkreślono również, że wskazana w projekcie decyzji o warunkach zabudowy obsługa komunikacyjna nieruchomości przez zjazd z ul. (...) nie ma charakteru trwałego, bowiem po budowie ul. (...) nieruchomość straci dostęp do tej drogi.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2010 roku Zarząd Dróg i (...) w Ł. nie uzgodnił w obszarze przyległym do pasa drogowego ulicy (...) projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pasażu handlowego z częścią biurową (którego realizacja polega na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków magazynowych na funkcje handlowo- biurowe, budowie portierni, wewnętrznego układu

komunikacji, urządzeń budowlanych i przebudowie istniejących zjazdów z ul. (...) i ul. (...)) w Ł., przy ul. (...), (działka nr (...) w obrębie (...)- oraz fragmenty działek drogowych nr (...) w obrębie (...) w obrębie (...)). W uzasadnieniu wskazano, że planowana do zagospodarowania działka znajduje się w korytarzu trasy ul. (...), której budowa ujęta jest w planach inwestycji ZDiT na lata 2010 - 2012 z planowanym terminem rozpoczęcia realizacji w 2011 r. W związku z powyższym wskazana w projekcie decyzji o **warunkach zabudowy obsługa komunikacyjna nieruchomości przez zjazd z ul. (...) nie ma charakteru trwałego, bowiem po budowie ul. (...) nieruchomość straci dostęp do tej drogi.**

**W dniu 4 maja 2010 roku Prezydent Miasta Ł. wydał decyzję nr (...), na mocy której odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego obiektu magazynowego na budynek handlowy w Ł., przy ul. (...) (działka nr (...) w obrębie (...)). W uzasadnieniu wskazano, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie może być wydana, gdyż projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji nie uzyskał uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Podobnie uzasadniono decyzję Prezydenta Miasta Ł. z dnia 4 maja 2010 roku nr (...), na mocy której odmówiono powodowi ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pasażu handlowego z częścią biurową (którego realizacja polega na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków magazynowych na funkcje handlowo-biurowe, budowie portierni, wewnętrznego układu komunikacji, urządzeń budowlanych i przebudowie istniejących zjazdów z ul. (...) i ul. (...)) w Ł. przy ul. (...). (działka nr (...) w obrębie (...)- oraz fragmenty działek drogowych nr (...) w obrębie (...) nr (...) w obrębie (...)).**

**Powód nie zaskarżył w toku postępowania administracyjnego żadnej z powyższych decyzji.**

**W dniu 21 maja 2010 roku powód skierował do strony pozwanej pismo z żądaniem wykupienia przedmiotowych nieruchomości za cenę 19.160.000 złotych. Strona pozwana odmówiła wykupienia nieruchomości.**

Na przełomie 2010 i 2011 roku powód prowadził negocjacje z firmą (...) sp. z o.o. w Ł., dotyczące zawarcia umowy najmu budynku magazynowego o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, położonego w Ł., przy ul. (...). Kontrahent wskazał powodowi, że minimalny okres najmu takiego lokalu, którym firma byłaby zainteresowana, wynosi 5 lat.

Zarówno przed wydaniem przedmiotowych decyzji administracyjnych, jak po ich wydaniu aż do chwili obecnej, powód wynajmuje wszystkie lokale znajdujące się na nieruchomościach, poza halą magazynową. Wcześniej w hali prowadzono magazyn i handel hurtowy. Powód planował wynajmować halę dla celów handlu detalicznego, jednak z uwagi na planowaną inwestycję drogową i związane z tym „wywłaszczenie” żaden kontrahent nie chce zdecydować się na wynajęcie od powoda tego lokalu.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), obręb W-25, działka nr (...), oszacowana w podejściu porównawczym, wynosi 3.869.000 złotych. Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), obręb (...), działka nr (...), oszacowana w podejściu kosztowym, wynosi 1.565.000 złotych przy uwzględnieniu wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 1.132.000 złotych i wartości rynkowej odtworzeniowej naniesień budowlanych w kwocie 433.000 złotych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy na wstępie stwierdził, że podstawę materialnoprawną dochodzonego pozwem roszczenia stanowi przepis art. 36 ust. 1 pkt. 2 w zw. z art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 ze zm. - dalej powoływana jako u.p.z.p.) Następnie uznał, że nie ulega wątpliwości, iż decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji jest również decyzją administracyjną o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ zobowiązany jest wydać decyzję zgodną z żądaniem wnioskodawcy, jeśli nie stwierdzi niezgodności wniosku z przepisami prawa, zaś

w przeciwnym przypadku ma obowiązek wydać decyzję odmowną. Obie z powyżej wskazanych decyzji zawierają rozstrzygnięcie sprawy i każda z nich wpływa na zakres uprawnień strony postępowania administracyjnego.

A zatem mimo wydania w przedmiotowej sprawie dwóch decyzji odmownych o ustaleniu warunków zabudowy, znajdzie zastosowanie przepis art. 63 ust.3 w zw. z art. 36 u.p.z.p.

***Dalej Sąd stwierdził, że dopuszczając zastosowanie wskazanej normy w przypadku wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy należy zauważyć, że znaczenie praktyczne wskazanej konstrukcji prawnej do tego rodzaju decyzji będzie marginalne, gdyż w zasadzie decyzja tego rodzaju nie ingeruje w istniejącą sytuację. Trudno sobie bowiem wyobrazić taki stan faktyczny, gdy w wyniku decyzji odmownej dochodzi do uniemożliwienia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem bądź do ograniczenia możliwości takiego korzystania z nieruchomości. Celem przyznania właścicielowi i użytkownikowi wieczystemu nieruchomości roszczeń przewidzianych w przepisie art. 63 ust. 3 w zw. z art. 36 u.p.z.p. jest udzielenie tym podmiotom ochrony, która pozwala na swobodne korzystanie z nieruchomości i planowanie inwestycji w ramach istniejącego stanu rzeczy. Jeśli dla danej nieruchomości brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, a decyzja o warunkach zabudowy nie została wydana, wówczas właściciel i użytkownik wieczysty nieruchomości objęty jest ochroną przed wydaniem takiej decyzji, w konsekwencji której dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości byłby uniemożliwiony lub utrudniony. Z samego jednak faktu, że dla nieruchomości brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i nie wydano dotychczas decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości nie mogą wysnuć wniosku, że każde ich zamierzenie inwestycyjne jest dopuszczalne i winno zyskać odzwierciedlenie w wydaniu stosownej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.***

Analizując ustalony w sprawie stan faktyczny, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że przedmiotowe decyzje odmowne w żaden sposób nie uniemożliwiły ani nie ograniczyły korzystania z nieruchomości przez powoda w dotychczasowy sposób. Sam powód zeznał, że w chwili obecnej wszystkie lokale użytkowe są wynajmowane, tak jak miało to miejsce wcześniej, powód nadal prowadzi działalność gospodarczą na dotychczasowych zasadach, a brak zawarcia przez niego długoterminowych umów najmu co do hali magazynowej wynika z wiedzy potencjalnych najemców o planowanej inwestycji drogowej. Nie może być przedmiotem sporu, że w planach inwestycji Zarządu Dróg i Transportu na lata 2010- 2012 znajduje się budowa drogi, w korytarzu której położona jest przedmiotowa nieruchomość. Zdaniem Sądu w istocie to nie odmowa uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu miała znaczenie dla decyzji potencjalnych kontrahentów powoda, a świadomość, że w niedalekiej przyszłości ów teren może zostać nabyty pod inwestycję drogową za odszkodowaniem w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (***Dz.U. z 2008, Nr 193, poz. 1194 ze zm.***). W takiej bowiem sytuacji dokonywanie inwestycji na tym terenie nie jest gospodarczo uzasadnione dla wynajmującego, jak i dla najemcy.

Skoro zatem sposób i zakres korzystania przez powoda z nieruchomości nie uległ żadnej zmianie w stosunku do stanu sprzed wydania przedmiotowych decyzji, to nie została spełniona przesłanka roszczenia z art. 63 ust. 3 w zw. z art. 36 u.p.z.p., a w konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36 par.1 u.p.z.p. poprzez niewłaściwą wykładnię, polegającą na zawężającym rozumieniu pojęcia „ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości w ***dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem***". ***Przyjęta przez Sąd Okręgowy wykładnia przepisu prowadzi do wniosku, że niemożliwość wynajęcia nieruchomości przez powoda na***

*cele zgodne z jej przeznaczeniem, w sytuacji gdy powód prowadzi działalność polegającą na wynajmie nieruchomości osobom trzecim, nie mieści się w pojęciu „ograniczenia korzystania z nieruchomości”, o którym mowa w powołanym przepisie;*

*2) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów:*

*a) w sposób niewszechstronny, albowiem z pominięciem powoływanych przez powoda okoliczności faktycznych i dokumentów wskazujących na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oraz nabycie jej z przeznaczeniem na cele długotrwałego najmu oraz wskazujących na przyczyny odmowy zawarcia z powodem długoterminowych umów najmu przedmiotowych nieruchomości, wynikające z faktu wydania przez pozwanego decyzji o odmowie określenia warunków zabudowy dla nieruchomości powoda;*

*b) w sposób nieobiektywny, z uwzględnieniem wyłącznie twierdzeń przedstawionych przez pozwanego, w zakresie ustalenia wpływu planowanej przez pozwanego inwestycji drogowej oraz odmowy określenia warunków zabudowy nieruchomości, na możliwość korzystania przez powoda z nieruchomości oraz powodów odmowy zawierania przez osoby trzecie z powodem długoterminowych umów najmu nieruchomości;*

*c) w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, poprzez przyjęcie że:*

*- nie istniał związek pomiędzy wydanymi przez pozwanego decyzjami o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości powoda, a niemożliwością zawarcia przez powoda umów najmu długotrwałego nieruchomości będących przedmiotem tych decyzji;*

*- niemożliwość wynajęcia hali magazynowej stanowiącej największy obiekt na nieruchomości powoda nie stanowi ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości;*

*- okoliczność, iż powód wynajmuje niektóre lokale położone na przedmiotowej nieruchomości, świadczy o korzystaniu ze spornej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem i nieograniczony w stosunku do dotychczasowego korzystania;*

*- inwestycja drogowa, będąca jak dotąd jedynie w planach na lata 2010-2012, w zakresie której nie zostały podjęte do połowy 2012 roku żadne formalne decyzje organów administracji świadczące o skierowaniu inwestycji do realizacji, będzie w przywołanym terminie wykonana i tym samym stanowić będzie podstawę dla zastosowania wobec powoda środków prawnych przewidzianych w ustawie z 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, co stało się jedną z podstaw oddalenia powództwa.*

Wskazując na powyższe podstawy skarżący wniósł o **zmianę** zaskarżonego wyroku **i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie** od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za I instancję oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym, kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustosunkowując się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego należy podnieść, że skarżący czyni Sądowi I instancji zarzut niewszechstronnej, nieobiektywnej, sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego oceny dowodów, a więc uchybienia przepisowi art. 233§1 k.p.c.

Tak postawiony zarzut wymaga jednak dla swej skuteczności konkretyzacji, tj. wskazania, jakich dowodów lub jakiej części materiału zarzut ów dotyczy, oraz podania przesłanek dyskwalifikacji postępowania Sądu I instancji w zakresie oceny poszczególnych dowodów na tle całokształtu materiału dowodowego oraz w zakresie przyjętej podstawy orzeczenia. Tymczasem z uzasadnienia postawionych przez skarżącego tez nie wynika, jakie konkretne dowody zostały ocenione przez sąd meriti w sposób niewszechstronny czy nieobiektywny. Apelujący ogranicza się do lakonicznego stwierdzenia, że Sąd Okręgowy uwzględnił wyłącznie twierdzenia przedstawione przez pozwanego, pomijając powoływane przez powoda okoliczności faktyczne i dokumenty wskazujące na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oraz przyczyny odmowy zawarcia z nim długoterminowych umów najmu przedmiotowych nieruchomości, wynikających z faktu wydania przez pozwanego dwóch decyzji o odmowie warunków zabudowy. Jedyne w uzasadnieniu apelacji skarżący odwołuje się do złożonych przez niego w toku procesu projektów umów z potencjalnymi najemcami.

Dostrzec należy, że stawiając zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. powód nie zgłasza w konsekwencji zarzutu sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, czy też błędów w poczynionych ustaleniach faktycznych. Natomiast to właśnie ocena wartości dowodów pod kątem ich mocy i wiarygodności umożliwia przejście od fazy gromadzenia materiału procesowego do fazy sformułowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny pragnie zważyć, że rozpoznając przedmiotową sprawę Sąd Okręgowy dysponował dość obszernym materiałem dowodowym, którego znaczną część stanowiły dowody z dokumentów, w tym postanowień i decyzji administracyjnych, co do wiarygodności których nie sposób czynić zarzutu niewiarygodności, zresztą skarżący tak naprawdę co do tych dowodów w ogóle się nie wypowiada.

Wbrew sugestii powoda, czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd I instancji miał na uwadze nie tylko dowody zaprezentowane przez pozwanego, ale i samego powoda. Wynika to w sposób jednoznaczny z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, gdzie Sąd ustala: - na podstawie zeznań powoda - że wynajmuje on wszystkie lokale znajdujące się na nieruchomościach poza halą magazynową, w przypadku której, z uwagi na planowaną inwestycję drogową i związane z tym „wywłaszczenie”, żaden kontrahent nie chce zdecydować się na wynajęcie tego lokalu (str.6); - na podstawie dowodu z umowy najmu - że w dniu 21 grudnia 2009 roku zawarł on z (...) S.A. z siedzibą w K. umowę najmu lokalu o pow. 913 m<sup>2</sup> na potrzeby sklepu (...), przytaczając istotne elementy treści tej umowy (str.3-4); - na podstawie dowodu z korespondencji - że na przełomie 2010-2011 powód prowadził negocjacje z firmą „ (...) sp. z o.o. w Ł., dotyczące zawarcia umowy najmu budynku magazynowego o pow. 1000 m<sup>2</sup>, w ramach których kontrahent wskazał, że minimalny okres najmu, jakim byłby zainteresowany, to 5 lat (str.6).

Podkreślenia wymaga, że to sam powód, na rozprawie w dniu 31 maja 2012 roku, będąc przesłuchany w trybie art. 299 k.p.c., wskazał przyczyny braku zainteresowania potencjalnych najemców hali magazynowej, zeznając: „ Planowana budowa drogi, co wiąże się z wywłaszczeniem, uniemożliwia jakiegokolwiek plany i zawieranie umów... (...) miała wiadomość, że będzie wywłaszczenie i nawet ciężko było przyjąć za racjonalne, by realizowała inwestycje i ponosiła ogromne koszty przy zabezpieczeniach kasy pancernej.”

Wyjaśnienia powoda dawały więc Sądowi Okręgowemu podstawę do uznania, że brak zawarcia przez niego długoterminowych umów najmu co do hali magazynowej wynika z wiedzy potencjalnych najemców o planowanej inwestycji drogowej, nie zaś z decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Zgłaszanie w tej sytuacji zarzutu błędnej oceny dowodów musi być uznane za bezzasadne. Choć, o czym była mowa powyżej, skarżący, poza zarzutem naruszenia art. 233 k.p.c. nie czyni innych zarzutów natury procesowej, Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jako poczynione w sposób prawidłowy, przyjmując je za własne.

W ocenie Sądu odwoławczego argumentacja powoda, mająca wspierać zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., w istocie dotyczy zagadnień jurydycznych i ściśle wiąże się z zarzutem naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 36§1 (prawidłowo powinno być art. 36 ust.1 pkt.2) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r, Nr. 80, poz. 717 ze zm.- dalej przywoływana jako u.p.z.p.)

Także i ten zarzut należało uznać za chybiony.

Bezspornym jest, że osią sporu między stronami była ocena spełnienia przesłanek do zastosowania wspomnianego powyżej przepisu art. 36 ust.1 pkt.2 w zw. z art. 63 ust.3 u.p.z.p. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji szeroko odniósł się zarówno do możliwości zastosowania powyższych przepisów, w sytuacji kiedy doszło do wydania decyzji administracyjnych odmawiających warunków zabudowy dla inwestycji, jak i do ich ratio legis oraz braku możliwości uwzględnienia roszczenia powoda, wywiedzionego na ich podstawie.

Zgadzając się w pełni z zaprezentowanymi w uzasadnieniu wyroku wywodami prawnymi, w uzupełnieniu należy podkreślić, że de facto u podstaw niniejszego powództwa legło fiasko zamierzeń inwestycyjnych powoda. Okolicznością bezsporną jest, że pierwszy ze złożonych przez powoda wniosków dotyczył wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek handlowy w Ł., przy ulicy (...). Drugi zaś wniosek dotyczył wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku hali w celu wybudowania pasażu handlowego z częścią biurową, przebudową budynku usługowo - magazynowego i zjazdów, budowy portierni i miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji na nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...).

Jak wynika z uzasadnienia pozwu, złożenie powyższych wniosków związane było z realizacją zamierzeń inwestycyjnych powoda, których celem była budowa pasażu handlowego, z czym związana była rozbudowa istniejących już budynków oraz zmiana dotychczasowego sposobu ich użytkowania, z istniejącej funkcji magazynowej na funkcje handlowe i biurowe. W dniu 21 grudnia 2009 roku powód zawarł z (...) S.A. z siedzibą w K. umowę najmu, na mocy której zobowiązał się oddać najemcy w najem lokal znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, o powierzchni ok. 913 m<sup>2</sup>. Strony tej umowy miały świadomość, że jej realizacja jest uzależniona od wcześniejszego dokonania zmiany sposobu przeznaczenia nieruchomości, wydania w tym zakresie stosownych decyzji, stąd też zastrzegły, że w przypadku, gdy do dnia 01.10.2010 roku wynajmujący nie otrzyma i nie doręczy najemcy, z przyczyn od wynajmującego niezależnych, pomimo dołożenia przez wynajmującego należytej staranności, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, najemca uprawniony będzie do odstąpienia od przedmiotowej umowy.

Powód wyraźnie stwierdził w uzasadnieniu, że poprzez wydanie przez pozwanego dwóch odmownych decyzji administracyjnych, sparaliżował on jego zamierzenia gospodarcze, a tym samym możliwość rozwoju nieruchomości, powodując ogromne straty finansowe w postaci utraconych pożytków, jakie miał zagwarantowane poprzez wynajem powierzchni użytkowych na rzecz (...) handlowej (...) oraz na rzecz innych podmiotów. Jedynie ogólnikowo podał, że sytuacja ta wpłynęła również na brak zainteresowania ze strony potencjalnych najemców, z uwagi na ograniczoną czasowo dyspozycję tymi nieruchomościami, poprzez zapowiedź ich wywłaszczenia pod przyszłą drogę.

Sąd Apelacyjny pragnie zauważyć, że decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy zostały wydane w dniu 4 maja 2010 roku, powód nie zaskarżył ich, a już 20 maja 2010 roku wezwał pozwanego do wykupienia obu nieruchomości, na podstawie art. 36 ust.1 pkt.2 w zw. z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. W swym piśmie wyraźnie wiąże swoje roszczenie jedynie z niemożnością zrealizowania swych zamierzeń gospodarczych, które zrealizowane w przyszłości przynosiłyby mu określone dochody. Trudno zatem przyjąć – wbrew obecnym twierdzeniom powoda - by powodem wystąpienia z żądaniem wykupu nieruchomości była niemożność zawarcia z potencjalnymi najemcami umów najmu i by przyczyną tego stanu była fakt wydania decyzji odmownych o warunkach zabudowy.

Trafnie wywodzi sąd meriti, że przedmiotowe decyzje odmowne w żaden sposób nie uniemożliwiły ani nie ograniczyły korzystania z nieruchomości przez powoda w dotychczasowy sposób. Sam powód zeznał, a potwierdzone to zostało w opinii biegłej, że w chwili obecnej wszystkie lokale użytkowe (poza halą magazynową) są wynajmowane, tak jak miało

to miejsce wcześniej, powód nadal prowadzi działalność gospodarczą na dotychczasowych zasadach, a brak zawarcia przez powoda długoterminowych umów najmu co do hali magazynowej wynika z wiedzy potencjalnych najemców o planowanej inwestycji drogowej.

Nie ma racji skarżący podnosząc, że Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwej, zawężającej wykładni przepisu art. 36 ust.1 pkt.2 u.p.z.p. Przepis ten nie został przewidziany dla sytuacji, kiedy skutek wydania decyzji odmawiającej uzyskania warunków zabudowy, strona nie może osiągnąć zamierzonego przez nią rezultatu gospodarczego, który pozostaje w sferze przyszłości, a jedynie dla sytuacji, kiedy w wyniku takiej decyzji dochodzi do uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, sprzed wydania decyzji.

Z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w przedmiotowej sprawie. Sporne decyzje w żaden sposób nie zaingerowały w dotychczasowy sposób korzystania przez powoda z nieruchomości. Nadal może je bowiem wynajmować, tak jak czynił to wcześniej, przed wydaniem decyzji. Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości polegał na wynajmie lokali użytkowych, w tym budynku magazynowego, i sytuacja w tym zakresie nie uległa żadnym zmianom. Jeszcze raz należy podkreślić, że intencją powoda, składającego dwa wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, była zmiana dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, w tym zmiana przeznaczenia budynku magazynowego na handlowy.

U podstaw zarzutu naruszenia art. 36 u.p.z.p. leży założenie, że powód został pozbawiony możliwości przeznaczenia nieruchomości na cele długotrwałego wynajmu osobom trzecim. Lansując taką tezę znów odwołuje się do kwestii niemożności zawarcia umowy z dużą siecią handlową (...)pomijając, że warunkiem zawarcia takiej długoterminowej umowy była zmiana dotychczasowego sposobu korzystania przez powoda z nieruchomości, tj. zmiana przeznaczenia budynku magazynowego na handlowy. Tymczasem wydane przez pozwanego decyzje w żaden sposób nie uniemożliwiają ani nie ograniczają powoda w możliwości wynajmowania budynku magazynowego. To, że niektórzy potencjalni najemcy tego budynku są zainteresowani zawarciem umowy na dłuższe terminy stanowi wyraz ich decyzji gospodarczych, planów i zamierzeń związanych z najmem. Kwestie warunków zawarcia takiej umowy pozostają jednak w gestii obu stron stosunku obligacyjnego. Rację ma przy tym sąd meriti, że u podstaw takich decyzji leżą zamierzenia inwestycyjne, drogowe. Świadczy o tym jednoznacznie treść korespondencji powoda z firmą(...) (...) sp.z o.o. z w Ł.. Sam skarżący zauważa w swej apelacji, że inwestycja drogowa, ujęta w planach na lata 2010-2012 pozostaje w sferze przyszłości, co jedynie podważa jego stanowisko o ograniczeniu – w wyniku wydania decyzji odmownych z dnia 4 maja 2010 roku – możliwości z korzystania w dotychczasowy sposób z nieruchomości.

Z omówionych powyżej względów, uznając zarzuty apelacji za niezasadne, należało orzec, jak na wstępie.

O kosztach za postępowanie odwoławcze orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. oraz na podstawie §12 ust.1 pkt.2) w zw. z §6 pkt.7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.Nr 163, poz. 1349 ze zm.)