

Sygn. akt II Ca 20/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Monika Końska (spr.)**

Sędziowie: **SO Beata Piwko**

SO Magdalena Bajor-Nadolska

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i K. K.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 4 października 2013 r., sygn. I C 452/12

oddala apelację i zasądza od A. K. i K. K. na rzecz Gminy B. kwoty po 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 20/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 4 października 2013r Sąd Rejonowy w Jędrzejowie oddalił powództwo A. K. i K. K. przeciwko Gminie B. o zapłatę, zasądził od powodów na rzecz pozwanej koszty procesu i obciążył ich kosztami sądowymi, ustalając, co następuje:

A. K.i K. K.są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr(...) położonej w B..

Decyzją nr (...)z dnia 11 czerwca 2001 roku Burmistrz Miasta Gminy B.ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu rzeczzonej działki. Powodowie na tej podstawie w 2002 roku postawili dom mieszkalny piętrowy, którego fasada została usytuowana od strony północnej. Dotyczy to także wjazdu do garażu, przy czym znajduje się on tak blisko granicy, że od początku wjazd do niego był znacznie utrudniony, jeśli nie niemożliwy.

Pierwotnie na tym obszarze obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego miasta B.oraz wsi W., Z., S.zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr (...)z dnia 31 marca 1992roku. Został on uzupełniony planem szczegółowym uproszczonym obejmującym tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, gdzie oznaczono je symbolami

(...)i (...)zatwierdzonym uchwałą nr (...) w/w organu z dnia 18 grudnia 1992 roku. Przewidywał on budowę drogi przylegającej do nieruchomości powodów od strony północnej z tym, że zarówno wtedy jak i nadal grunt, który był przeznaczony na tę inwestycję stanowił własność osób fizycznych.

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego tego obszaru zatwierdzony uchwałą rady miejskiej nr (...) z dnia 29 listopada 2007 roku nieznacznie zmieniony rok później nie przewiduje już budowy takiej ulicy, ponieważ właściciele tych nieruchomości nie wyrazili zgody na taką inwestycję.

Stan faktyczny przedmiotowej sprawy należy uznać za bezsporny.

Powodowie wskazali konkretną podstawę prawną swoje roszczenia, czyli art.36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 647 z 2012 r. t.j./. Regulacja ta dotyczy także sytuacji, kiedy plan zagospodarowania przestrzennego z jakichkolwiek względów utracił moc, zaś nowy został uchwalony później.

Należy więc ustalić czy uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodowało, że korzystanie z przedmiotowej nieruchomości dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W ocenie Sądu odpowiedź będzie negatywna, albowiem już od samego początku powstania rzeczonoego budynku wjazd do garażu był ograniczony w taki samy sposób zarówno pod rządami starego planu jak i nowego. Trzeba przecież pamiętać, że fakt zaprojektowania przez gminę budowy ulicy w określonym miejscu nie oznacza wcale obowiązku realizacji tej inwestycji. Jeśli tak, to nikt też nie posiada skorelowanego z tym roszczenia o jej wykonanie. To rzeczą powodów było takie usytuowanie domu mieszkalnego w granicach posiadanej nieruchomości, aby dostęp do żadnej jego części nie był utrudniony, tym bardziej, że decyzja o warunkach zabudowy dostęp do drogi publicznej przewidywała od strony ulicy (...) i to właśnie ta okoliczność powinna być w ocenie Sądu miarodajna dla projektantów budynku. Rzeczywiście planowana ulica oznaczona symbolem 24-Dw pojawia się w tej decyzji, ale wyłącznie jako punkt odniesienia dla dopuszczalnej linii zabudowy, która musi uwzględniać regulacje określające odległość obiektów od innych nieruchomości. Ta została określona na 8 m, ale od tej ulicy, która nigdy nie istniała i jej powstanie należało uznać za zjawisko co najmniej niepewne. Tym bardziej, że jak widać na odpowiednim szkicu odległość tej linii od granicy działki jest znacznie mniejsza.

Organy administracyjne nie ingerują w konkretnie rozwiązania inwestora pod kątem oceny ich większej bądź mniejszej dogodności korzystania danego obiektu, o ile nie przekraczają one granic zastrzeżonych przepisami prawa. Urządząc wjazd do garażu od strony północnej powodowie działali więc na własne ryzyko, gdyż także w przypadku dalszego obowiązywania poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego możliwość korzystania niego byłaby znacznie utrudniona. Tylko na marginesie można zauważyć, że symbol Dw sugeruje drogę wewnętrzną, która nie ma charakteru publicznej co oznacza, że właściciel takiego terenu nie ma obowiązku jej wykonać oraz udostępnić osobom trzecim.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 i 102 kpc. Powodów obciążono także kosztami sądowymi w postaci części wynagrodzenia biegłego sfinansowanego przez Skarb Państwa.

W apelacji powodowie domagali się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa, względnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania tj: art. 233 § I w zw. z art. 328 § 2 k.p.c polegające na zaniechaniu wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i nieomówienie przeprowadzonych dowodów w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, a tym samym nie wytłumaczenie jego motywów, co uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny kontroli toku wyводу Sądu I instancji, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. Z ostrożności procesowej dodatkowo zarzucili dopuszczenie przez Sąd I instancji dowodów

wskazanych w pozwie na inne okoliczności niż te wskazane przez powodów w pozwie, czego konsekwencją było to, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj: art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ograniczyło powodom istotny sposób korzystania z ich nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy istotnie nie omówił w uzasadnieniu wyroku dowodów w postaci zeznań W. K.(k. 90), A. T.(k. 90v) i powoda (k. 83). Nie odniósł się też do treści opinii biegłego E. P.(k. 98-159, 171). Jednak nie jest zasadny zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Ma rację Sąd Rejonowy wskazując, że w istocie stan faktyczny sprawy był bezsporny, a okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wprost wynikają z dokumentów. Istotę sporu w sprawie stanowi ocena, czy uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzewidującego drogi przebiegającej przez działkę nr (...)spowodowało niemożność lub istotne ograniczenie powodów w dotychczasowym korzystaniu przez nich z działki (...). Na tak postawione pytanie Sąd Rejonowy prawidłowo udzielił odpowiedzi negatywnej.

Otóż w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania z 11 VI 2001r (k. 11) Burmistrz Miasta i Gminy B.określił jedynie warunki i parametry techniczne, jakie musi spełniać projektowany do budowy na działce powodów budynek mieszkalny, aby zamierzona budowa pozostawała w zgodzie w obowiązującym ówczesnie planem zagospodarowania przestrzennego (z 1992r). W decyzji tej jako wjazd na działkę wskazana jest ulica (...), a planowana na działce (...) droga wyznaczała jedynie parametry odległości planowanej linii zabudowy od granicy z tą działką.

Działka nr (...)zarówno wówczas, jak i obecnie jest przedmiotem własności prywatnej, a planowana przez nią ulica oznaczona symbolem Dw miała być drogą wewnętrzną do ewentualnie wyodrębnionych z działki (...) działek budowlanych o zabudowie jednorodzinnej. Droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną (art. 2 ust.1, art. 7 ust.1 ustawy z 21 III 1985r o drogach publicznych), co oznacza, że nawet w wypadku jej powstania na gruncie powodowie nie byłiby uprawnieni do korzystania z niej bez zgody właściciela.

Projektując usytuowanie planowanego budynku powodowie przyjęli błędne założenie, że droga planowana na działce nr (...) będzie ogólnodostępna (że będzie to droga publiczna). Tymczasem już wówczas nie istniała ona na gruncie, nie wiadomo było, czy w ogóle powstanie, a w szczególności brak było podstaw do przyjęcia, że jej ewentualnym inwestorem i późniejszym dysponentem będzie pozwana. Założenia planu zagospodarowania przestrzennego nie dawały powodom roszczenia przeciwko pozwanej o wybudowanie spornej drogi.

W tym stanie sytuując budynek na swojej działce w niewielkiej odległości od jej północnej granicy, nie dysponując zgodą właściciela działki (...)na przejeżdżanie po niej, powodowie sami pozbawili się wjazdu do garażu. Na tę okoliczność żadnego wpływu nie miało uchwalenie w 2007r nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia nowego planu nie pozbawiły działki powodów charakteru działki budowlanej, nie „odcięły” jej od zagwarantowanego dostępu do wjazdu od ulicy (...) (wymienionego w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania).

Na konkretne usytuowanie budynku przez powodów pozwana Gmina nie miała żadnego wpływu- pozwolenie budowlane zostało wydane przez Starostę (...), a nie organ pozwanej.

Skoro spór w sprawie dotyczy w istocie prawa, a nie faktów brak dokładnej oceny wiarygodności zeznań świadków i powoda nie pociąga za sobą ani błędów rozstrzygnięcia, ani uzasadnienia.

Na marginesie jedynie należy wskazać, że powodowie nie zgłosili w trybie art. 162kpc zastrzeżenia przeciwko tezie dowodowej zeznań W. (...), więc nie mogą obecnie skutecznie podnieść zarzutu dotyczącego tej tezy.

Nie dopuścił się Sąd Rejonowy także zarzucanej obrazy przepisu art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowy plan zagospodarowania nie miał żadnego wpływu na sposób korzystania przez powodów z ich nieruchomości, ich sytuacja prawna jest identyczna jak pod rządami poprzedniego planu- nie dysponowali wtedy i nie dysponują obecnie uprawnieniem do przejeżdżania po działce nr (...), a poprzedni plan nie dawał im takiego uprawnienia, ani roszczenia- w szczególności przeciwko pozwanej o budowę drogi wewnętrznej po prywatnym gruncie.

Rozważania uzasadnienia apelacji co do tego zarzutu nie mają związku z okolicznościami niniejszej sprawy. Wydana dla powodów decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania nie zastępowała szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale pozostając z nim w zgodzie wyznaczała ogólne warunki, jakie będzie musiał spełnić projektowany budynek. Na tym etapie nie była oceniana szczegółowa lokalizacja budynku, ani jego usytuowanie na działce- te kwestie winny natomiast być badane w toku postępowania o wydanie pozwolenia budowlanego, co pozostawało poza gestią pozwanej.

Wobec powyższego dzieląc w całości ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego i przyjmując je za własne Sąd Okręgowy oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385kpc). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i §3kpc w zw. z § 6 pkt. 6 i §13 ust.1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 IX 2002r w sprawie stawek za czynności adwokackie....

SSO. M. Kośka SSO B. Piwko SSO M. Bajor - Nadolska