



Sygn. akt II CSK 98/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa P. D. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w K.

przeciwko Gminie Miejskiej P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 listopada 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt I ACa 676/12,

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) znosi pomiędzy stronami koszty postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka P. D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej P. kwoty 53.808.962,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2012 r., Sąd Okręgowy w P. zasądził na rzecz powódki kwotę 33.078.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zaś kosztami procesu obciążył strony stosunkowo.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr 24 o obszarze 1.36.54 ha położonej w P., o przy ul. N. nr 49, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą. Powódka na zakup ww. nieruchomości za kwotę 40.000.000 złotych zaciągnęła kredyt w I. Bank PLC z siedzibą w Londynie na kwotę 33.177.000,00 zł. Reszta ceny pochodziła z pożyczki udzielonej powodowej spółce przez jej współnika w wysokości 7.000.000 zł. Koszty zabezpieczenia spłaty kredytu wyniosły 40.247 złotych zaś na pokrycie kosztów usług związanych z nabyciem przedmiotowej nieruchomości powódka wydała 1.218.625 zł netto.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską P. dnia 6 grudnia 1994 r. opisana działka nr 24 znajdowała się na terenie zabudowy mieszkaniowej mieszanej, wielorodzinnej i jednorodzinnej w rejonie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego w strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno – magazynowego. Według treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego uchwałą Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P., działka nr 24 położona była w znaczącej części w strefie pośredniej miasta w obrębie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod

zabudowę. Był to teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej (symbol II.M.).

Dnia 4 września 2006 r. dla przedmiotowej nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy (decyzja WZ), która przewidywała zagospodarowanie działki przez budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z miejscami postojowymi w hali garażowej pod budynkiem. Powyższa decyzja stała się ostateczna z dniem 22 listopada 2006 r.

Powódka spółka zawarła dnia 10 czerwca 2007 r. umowę z architektem W. S. na opracowanie projektu budowlanego wraz z projektem branżowym budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr 24, 23/2, 17 i 30 obręb W., arkusz 26, miasto P. przy ul. N. 49, wraz z rozbudową miejskich sieci infrastruktury technicznej, przebudową ulicy C., budową drogi dojazdowej i innymi projektami niezbędnymi do realizacji ww. inwestycji. Wysokość wynagrodzenia ryczałtowego należnego zleceniobiorcy została ustalona łącznie na kwotę 1400.000,00 zł. Powódka zapłaciła zleceniobiorcy na poczet w/w umowy łącznie 750 000 zł netto.

Celem przyłączenia planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej i sieci energetycznej powódka zawarła z D. P. S.A. umowę, na poczet której uiściła kwotę 2.610 zł netto tytułem połowy opłaty przyłączeniowej oraz umowę z E. O. sp. z o.o., na poczet której uiściła kwotę 24.090 zł netto tytułem zaliczki na opłatę przyłączeniową.

Łącznie tytułem opłat przyłączeniowych ww. nieruchomości do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej powódka wpłaciła 26.700 zł netto.

Na mocy decyzji z dnia 18 czerwca 2007 r. uprawnienia z decyzji WZ zostały przeniesione na powódkę.

Dnia 28 lutego 2006 r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru W. Zgodnie z projektem nowego planu większa część działki nr 24 miała być przeznaczona pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną oraz sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji.

Reprezentujący powódkę architekt W. S., pismem z dnia 25.08.2007 r. adresowanym do Prezydenta Miasta P., wniósł uwagi do projektu miejscowego planu, wskazując, że dla powyższej działki została wydana decyzja WZ przewidująca odmienne przeznaczenie niż projekt planu oraz, że projekt ten jest sprzeczny z założeniami obowiązującego studium.

Na podstawie uchwały podjętej w dniu 18 stycznia 2008 r. Rada Miasta P. zmieniła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego uchwałą Rady Miasta z dnia 23 listopada 1999 r. zmienionego uchwałą Rady Miasta z dnia 10 lipca 2003 r. w ten sposób, że działka nr 24 znalazła się w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem ZN2/ZK02 - tereny otwarte cenne przyrodniczo-współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni. Na tych terenach wymaga się zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania ziemi, zachowania terenów otwartych z jednoczesnym podnoszeniem ich walorów przyrodniczych i estetycznych, ochrony istniejących i realizacji nowych powiązań terenów otwartych, zapewniających ciągłość korytarzy ekologicznych. Pozostały fragment działki nr 24 przeznaczono pod zabudowę usługową gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo-rekreacyjnej oznaczonej symbolem 8-U i publiczny szlak komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji, częściowo obszar bezpośrednio zagrożony powodzią oznaczony symbolem KDp/K/ZZ.

Uwagi do projektu miejscowego planu zgłoszone przez powódkę w toku procedury uchwalania planu nie zostały uwzględnione. W uzasadnieniu odmowy uwzględnienia uwag wskazano, że miejscowy plan uchwała się po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium sporządzonym dla miasta P., w brzmieniu obowiązującym na podstawie uchwały z dnia 10 lipca 2003 r. obszar, którego dotyczyły uwagi, położony był w obrębie terenów zabudowanych i przewidzianych pod zabudowę. Potwierdzono także, że był to teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej. Wskazano jednak, że uchwałą z dnia 18 stycznia 2008 r. studium zostało zmienione w ten sposób, że obszar, na którym znajduje się działka powódki został oznaczony jako tereny otwarte cenne przyrodniczo-współtworzące klinowo - pierścieniowy system zieleni.

Uchwałą z dnia 7 lipca 2009 r. Rady Miasta P. przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W.” w P. dla obszaru obejmującego m. in. nieruchomości stanowiącą własność powódki. Zgodnie z jego postanowieniami nieruchomość powódki znalazła się na terenach oznaczonych symbolami: 1-ZP/K/ZZ oraz 2-ZP/K/ZZ - tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji, częściowo obszary bezpośrednio zagrożone powodzią, 8-U - teren zabudowy usługowej gastronomii z opuszczeniem funkcji sportowo - rekreacyjnej, KDp/K/ZZ - tereny publicznego szlaku komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji, częściowo obszary bezpośrednio zagrożone powodzią.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W.” w P. wszedł w życie w dniu 10 października 2009 r.

Wobec uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta P. decyzją z dnia 13 października 2009 r. stwierdził wygaśnięcie decyzji WZ ustalającej warunki zabudowy dla nieruchomości powódki.

Na skutek wniesionego przez powódkę odwołania, wyżej wymieniona decyzja została uchylona z przyczyn formalnych i nie stała się ostateczna.

Za sporządzenie powyższego odwołania powódka zapłaciła na rzecz Kancelarii Radcy Prawnego S. K. kwotę 1.800 zł plus należny podatek VAT.

Decyzją z dnia 15 października 2009 r. Prezydenta Miasta P., powołując się na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 7 lipca 2009 r., odmówił powódce wydania zezwolenia na usunięcie 6 drzew z działki nr 24, a później decyzją z dnia 12 listopada 2009 r. odmówił powódce zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, elektrycznej oraz wewnętrznego układu drogowego oraz odmówił wydania pozwolenia na rozbiórkę istniejących fundamentów budynku gospodarczego przy ul. N. 49 w P.

Decyzją z dnia 9 grudnia 2010 r. Prezydent Miasta P., z tych samych przyczyn, stwierdził ponownie wygaśnięcie decyzji WZ przeniesionej na rzecz powódki.

Według Sądu Okręgowego zmiana przeznaczenia nieruchomości przez nowo uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do decyzji WZ i poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. oraz studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Miasta P. z 10 lipca 2003 r. spowodowała, że korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „W.” w P. powódka poniosła szkodę odpowiadającą spadkowi wartości nieruchomości tj. w kwocie 32.300.000 zł oraz odpowiadającej nakładom związanym z procesem inwestycyjnym przewidzianym w decyzji WZ na sumę 778.500 zł.

Sąd Okręgowy oceniając w ten sposób zgłoszone roszczenie odszkodowawcze wskazał, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami - dalej w uzasadnieniu powoływane w skrócie jako u.p.z.p.), jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2).

W związku z zarzutem pozwanej, że decyzja o warunkach zabudowy nie określa przeznaczenia terenu, Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 4 ust. 1 u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto zgodnie z art. 6 u.p.z.p. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości,

a każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indywidualna decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania danego terenu określa przeznaczenie tego terenu do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie innej interpretacji byłoby zdaniem Sądu nielogiczne i sprzeczne z ratio legis przyjętej regulacji, także w świetle przepisu art. 63 ust. 3 u.p.z.p., który przewiduje, że decyzja o warunkach zabudowy może wywoływać skutki określone w art. 36, a zatem taka decyzja również może powodować zmianę przeznaczenia terenu, w związku z którym korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W podsumowaniu tych rozważań Sąd Okręgowy przyjął, że pomimo wygaśnięcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej P. z dnia 6 grudnia 1994 r. na podstawie art. 87 ust. 3 u.p.z.p., wobec braku uchwalenia do dnia 31 grudnia 2003 r. nowego miejscowego planu, dotychczasowe przeznaczenie działki powódki nie uległo zmianie. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej nieruchomości powódki potwierdziło dotychczasowe przeznaczenie tej nieruchomości jako terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową.

Sąd Okręgowy odniósł się również do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast w przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, przepis art. 36 u.p.z.p. należy rozpatrywać w połączeniu z określoną w art. 140 k.c. definicją prawa własności i wynikającym z tego prawa uprawnieniem do korzystania z nieruchomości w określony sposób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności wyznaczonego przez miejscowe akty planistyczne. Ustalenie, że powódka na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W.” w P. nie może wykonywać swojego prawa w sposób zakreślony przez art. 140 k.c. skutkuje ustaleniem istnienia przesłanek z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zmiana przeznaczenia nieruchomości powódki jest źródłem jej szkody wyrażającej się w spadku wartości nieruchomości oraz w niemożności zrealizowania zamierzonej przez powódkę inwestycji budowlanej, która była zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z decyzji WZ ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej działki i obowiązującego wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalone dnia 23 listopada 1999 r. przez Radę Miasta P. zmienione uchwałą Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 r.

Określając wysokość szkody, Sąd Okręgowy kierując się treścią art. 361 § 1 k.c. uznał, iż powódce przysługuje kompensata spadku wartości nieruchomości w kwocie 32.300.000 złotych, a także zwrotu nakładów i wydatków na nieruchomość w wysokości 778.500 złotych, których na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu powódka nie mogła odzyskać.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie art. 37 ust. 1 zdanie 2 u.p.z.p., obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Sąd Okręgowy uznał, że wysokość szkody z tego tytułu powinna być oceniana według cen obowiązujących w chwili przyjęcia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie według cen z daty ustalania odszkodowania. Przemawia za tym treść art. 37 ust. 9 u.p.z.p., a ponadto, jak wskazał Sąd Okręgowy, w związku z art. 36 ust 3 u.p.z.p., jeżeli po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka już w październiku zbyłaby swoją nieruchomość, gmina musiałaby wówczas wypłacić powódce odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości i to w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Szkodę powódki stanowią także koszty związane z przygotowaniem projektu budowlanego inwestycji w postaci budowy budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr 24, 23/2, 17 i 30 obręb W., arkusz 26, miasto P. przy ul. N. 49, wraz z rozbudową miejskich sieci infrastruktury technicznej, przebudową ulicy C., budową drogi dojazdowej i innymi projektami niezbędnymi do realizacji ww. inwestycji a także koszty związane z wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, koszty usług prawniczych związanych z obsługą procesu inwestycyjnego oraz opłaty za przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej, wskazał, że wszystkie te koszty stanowią szkodę powódki w związku z niemożnością realizacji zamierzonej czyli łącznie kwota 778.500 złotych.

Okręgowy Sąd zasądził łącznie kwotę 33.078.500 złotych tytułem odszkodowania z odsetkami ustawowymi od dnia 17 czerwca 2010 r., tj. z upływem sześciu miesięcy od doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty.

W tym samym wyroku Sąd Okręgowy oddalił dalej idące żądania powódki.

Pozwana Gmina Miejska P. wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu.

Wyrokiem z dnia 18 października 2012 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną kwotę obniżył do 19.448.500 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 czerwca 2010 r., oddalił apelację w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 42804,27 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny za Sądem pierwszej instancji przyjął, że roszczenie powódki jest uzasadnione co do zasady, jednak inaczej ustalił wysokość poniesionej przez powódkę szkody. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że decyzja o warunkach zabudowy nie określa przeznaczenia nieruchomości tylko indywidualny sposób zagospodarowania i zabudowy terenu. Celem takiej decyzji nie jest ustalenie przeznaczenia nieruchomości ale określenie sposobu korzystania z nieruchomości. Sąd Apelacyjny podkreślił, że rozumowanie takie nie oznacza jednak, że żądanie przez właściciela nieruchomości przyznania stosownego odszkodowania jest możliwe wyłącznie w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązywał taki plan, należałoby przyjąć, że przeznaczenie tego terenu nie byłoby w ogóle ustalone. Sąd Apelacyjny powołał się przy tym na treść art. 36 ust. 1 u.p.z.p., wedle którego odszkodowanie przysługuje nie tylko wówczas, gdy korzystanie z nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą jest niemożliwe zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, ale również gdy jest niemożliwe zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości. Określenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić nie tylko w planie zagospodarowania przestrzennego, ale również między innymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Sąd Apelacyjny dodał też, że bez wątpienia pojęcie „sposobu korzystania z nieruchomości” jest pojęciem szerszym od „przeznaczenia nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczone są przez ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Co do zasady sposób korzystania z nieruchomości odpowiada jej przeznaczeniu. Innymi słowy, pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem danej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji jednakże, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje taki plan - tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie - sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń.

Sąd Apelacyjny dodał, że w rozpoznawanej sprawie powódka korzystała (a nie tylko zamierzała korzystać) z nieruchomości przeznaczając ją na cele mieszkaniowe. W szczególności powódka podjęła działania zmierzające do wykonania projektu budowlanego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, zapewniła przyłączenie planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej i sieci energetycznej. Powódka korzystała zatem ze swojej nieruchomości, jak z nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, co w czasie podejmowania wskazanych czynności było zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego własności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dla zasadności roszczeń powódki bez znaczenia pozostawał fakt, że nabyła ona własność nieruchomości w okresie, w którym nie obowiązywał dla danego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Okoliczność ta nie może przesądzać o tym, że powódka mogła się spodziewać, iż nastąpi zmiana planu zagospodarowania przestrzennego i określenie zupełnie odmiennego niż poprzednie przeznaczenia nieruchomości. Sąd Odwoławczy podkreślił dalej, że również działania pozwanej nie mogły wywołać u powódki odmiennego przekonania. Planowane zagospodarowanie nieruchomości było zgodne nie tylko z dotychczasowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalonego uchwałą nr XXII/276/III/99 z dnia 23 listopada 1999 roku, w którym działka nr 24 położona była w znacznej części w strefie pośredniej miasta w obrębie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Był to również teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej. Studium to co prawda zostało zmienione przed wskazaną zmianą planu, ale z uwagi na to, że studium nie stanowi prawa miejscowego nie mogło ono oddziaływać na uprawnienia właściciela.

Odnosząc się do kwestii wysokości odszkodowania, Sąd Apelacyjny powołał się na treść art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., przyjmując za Sądem Okręgowym, że pod pojęciem rzeczywistej szkody należy rozumieć szkodę polegającą na obniżeniu się wartości nieruchomości. Obejmuje ona również nakłady już poczynione na nieruchomości, których właściciel nie może odzyskać, gdyż zmieniło się jej przeznaczenie.

Sąd Odwoławczy zważył, że wysokość odszkodowania powinna być ustalona w oparciu o treść art. 363 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Przyjęcie zasady, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje według cen z daty jego ustalenia, odpowiadającego co do zasady dacie wydania wyroku (art. 361 k.p.c.) stanowi wyraz realizacji przez ustawodawcę funkcji kompensacyjnej odszkodowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie innej daty ustalenia odszkodowania niż według cen z daty jego ustalenia. Nie sposób uznać by za przyjęciem cen odszkodowania z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiała treść art. 37 ust. 9 ustawy. Przepis ten nakłada jedynie na gminę obowiązek realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 u.p.z.p. w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. Wskazany przepis w żaden sposób nie stanowi, że wysokość szkody powinna być ustalona na podstawie cen z innej daty niż jej ustalenie. Brak realizacji żądania właściciela nieruchomości we wskazanym terminie przesądzić może jedynie o terminie jego wymagalności, a nie o dacie ustalenia odszkodowania.

Sąd Apelacyjny ustalił ostatecznie wysokość odszkodowania za spadek wartości nieruchomości według jej cen przyjętych na dzień sporządzenia opinii przez biegłego. Określenie wysokości szkody uwzględniło, że na części nieruchomości może być prowadzona działalność usługowo - gastronomiczna z dopuszczeniem funkcji sportowo rekreacyjnej (ok. 4% powierzchni nieruchomości).

Od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana wywiodła skargę kasacyjną zaskarżając ten wyrok w części, tj. co do całego rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 sentencji wyroku i co do punktu 3 w zakresie w jakim Sąd Apelacyjny w wyniku stosunkowego rozdzielenia kosztów częściowo obciążył tymi kosztami pozwaną.

Skarga kasacyjna została oparta na pierwszej podstawie kasacyjnej, mianowicie skarżąca wskazywała na naruszenie prawa materialnego przez:

- błędną wykładnię art. 36 ust. 1 u.p.z.p., a w szczególności zawartego w tym przepisie pojęcia „*korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób*” poprzez przyjęcie, że w zakresie tego pojęcia mieści się zarówno korzystanie faktycznie zrealizowane przez właściciela (lub użytkownika wieczystego nieruchomości) oraz korzystanie potencjalne, zamierzone przez właściciela (lub użytkownika wieczystego) nieruchomości, choćby, w świetle obowiązujących przepisów, było niemożliwe do realizacji bez uzyskania dodatkowych rozstrzygnięć administracyjnych (w szczególności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę), a nie wyłącznie korzystanie faktycznie dotychczas przez właściciela, bądź użytkownika wieczystego realizowane oraz korzystanie potencjalne - możliwe do zrealizowania przez właściciela (lub użytkownika wieczystego) nieruchomości bez potrzeby uzyskiwania jakichkolwiek dodatkowych rozstrzygnięć administracyjnych (w szczególności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę) i, w konsekwencji, niewłaściwe zastosowanie przez Sąd Apelacyjny art. 36 ust. 1 u.p.z.p. polegające na jego zastosowaniu w stanie faktycznym i prawnym, w którym nie znajdował on zastosowania;
- błędną wykładnię art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 87 ust. 3 u.p.z.p. polegającą na błędnej wykładni zawartego w tym przepisie pojęcia „*dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości*” poprzez przyjęcie, że w sytuacji, gdy nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r., który z mocy art. 87 ust. 3 u.p.z.p., z dniem 31 grudnia 2003 r. utracił swoją moc obowiązującą a w jego miejsce do dnia 7 lipca 2009 r. nie został uchwalony plan miejscowy, w rezultacie czego dla nieruchomości w w/w okresie nie obowiązywał żaden plan miejscowy, dotychczasowe przeznaczenie tej nieruchomości ustalał wygasły (a zatem nieobowiązujący) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w konsekwencji czego, Sąd Apelacyjny niewłaściwie zastosował art. 36 ust. 1 u.p.z.p. poprzez jego

zastosowanie w stanie faktycznym i prawnym, w którym nie znajdował on zastosowania.

Skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku w części objętej skargą kasacyjną i przekazania Sądowi Apelacyjnemu w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego w tym o kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o odmowę przyjęcia tej skargi do rozpoznania, względnie o oddalenie złożonej skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uregulowane cztery różne rodzaje aktów planistycznych:

- a) decyzje o warunkach zabudowy,
- b) decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- c) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Pomimo zróżnicowanego charakteru (od decyzji administracyjnej - lit. a,b, przez akt kierownictwa wewnętrznego - lit. c, aż do aktu prawa miejscowego lit. d), cel wszystkich wymienionych aktów planistycznych jest zbieżny, a jest nim rozplanowanie i zagospodarowanie otaczającego środowiska z zachowaniem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.) przy uwzględnieniu też innych, bardziej szczegółowych kryteriów (w tym wymienionych przykładowo w art. 1 ust. 2 u.p.z.p.).

Najważniejsze znaczenie spośród wymienionych aktów planistycznych ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 u.p.z.p. tworzy się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy terenu. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego powszechnie obowiązującego na obszarze działania organu ustanawiającego ten akt (art. 14 ust.

8 u.p.z.p. w zw. z art. 87 ust. 2 Konstytucji RP). Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p. dopiero w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Nadrzędny charakter miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika także z art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p, który przewiduje, że w razie uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji o warunkach zabudowy, bądź decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, organ administracji stwierdza wygaśnięcie tej decyzji – z wyjątkiem wydanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 2 u.p.z.p.).

Z kolei studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi element konieczny – bazę do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie. Ustawodawca przyjął przy tym konieczność daleko idącej zgodności treści studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, chociaż najważniejszy z aktów planistycznych, nie jest jednak jedynym narzędziem wiążącego kształtowania polityki przestrzennej. W skardze kasacyjnej bezpodstawnie pomija się, czy też umniejsza się znaczenie wydanej na rzecz powódki decyzji o warunkach zabudowy. W orzecznictwie sądów administracyjnych słusznie podnosi się, że decyzja o warunkach zabudowy potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12, niepubl.), a w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzja o warunkach zabudowy jest jedynym sposobem wykazania, że określony sposób zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami innych ustaw.

(tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II SA/Gd 723/10, niepubl.). Istotne znaczenie decyzji o warunkach zabudowy wynika z treści art. 6 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., według którego każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Potwierdza to także odpowiednie stosowanie art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p. do roszczeń powstałych w wyniku wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 58 ust. 2 u.p.z.p.) lub decyzji o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 3 u.p.z.p.).

Ze względu na istotne nieraz zmiany w wykonywaniu prawa własności nieruchomości, jakie niesie ze sobą ukształtowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nowego ładu przestrzennego, ustawodawca przewidział mechanizm rekompensaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, niepubl.). Jednym z elementów tego mechanizmu jest treść art. 36 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Cytowany przepis przewiduje dwie niezależne od siebie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- niemożliwość bądź istotne ograniczenie dotychczasowego korzystania z nieruchomości,
- niemożliwość bądź istotne ograniczenie korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

Odnosząc się bezpośrednio do przytoczonego w skardze zarzutu naruszenia art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przez błędną wykładnię zawartego w nim zwrotu „korzystanie

z nieruchomości w dotychczasowy sposób” należy przyjąć, że wykładnia językowa tego artykułu w pierwszej kolejności powinna uwzględniać istniejące reguły języka prawnego a dopiero później dyrektywy właściwe dla języka potocznego oraz dyrektywy właściwe dla wykładni systemowej i celowościowej. W związku z tym trzeba zważyć, że zarówno w samej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i w innych aktach prawnych regulujących prawa do rzecz, czy gospodarowanie nieruchomościami nie zostało zdefiniowane pojęcia „korzystania z nieruchomości” i nie nadaje się temu pojęciu szczególnego znaczenia w języku prawnym. W języku polskim słowo korzystać znaczy tyle co „mieć pożytek z czegoś, wyzyskiwać coś”, a także „użytkować coś, posługiwać się czymś jako narzędziem, środkiem” (por. Uniwersalny słownik języka polskiego. Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2003 t. II s. 463). Niewątpliwie tak rozumiane pojęcie „korzystania z nieruchomości” jest elementem stanu faktycznego, a nie oceny prawnej. Wobec tego dla właściwej subsumcji art. 36 ust. 1 u.p.z.p. niezbędne było ustalenie jak przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana tj. w jaki sposób i w jakim celu właściciel korzystał z niej przed wejściem życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy nie zostały wydane w tym czasie właściwe decyzje planistyczne. Z tego obowiązku wywiązał się Sąd Apelacyjny ustalając, że powód korzystał z nieruchomości przeznaczając ją na cele związane z budownictwem mieszkaniowym. Przemawiało za tym nie tylko dysponowanie przez powódkę decyzją administracyjną o warunkach zabudowy ale podjęte późniejsze działania zmierzające do zrealizowania inwestycji mieszkaniowej. Dlatego już z tych przyczyn należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego, że powódka korzystała z nieruchomości na cele mieszkaniowe, bez konieczności odwoływania się do podnoszonej w judykaturze (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, niepubl. oraz z dnia 9 września 2009 r., V CSK 46/09, niepubl.) i piśmiennictwie kwestii objęcia dyspozycją art. 36 ust. 1 u.p.z.p. także tych właścicieli, którzy nie korzystali jeszcze z nieruchomości w określony sposób, niezgodny z ustaleniami uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale mieli taką potencjalną możliwość.

W podsumowaniu dotychczasowych rozważań można przyjąć, że „korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób” w rozumieniu art. 36 ust. 1 p.u.z.p. oznacza każdy zgodny z prawem dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu.

W skardze kasacyjnej analizowane sformułowanie rozumie się zbyt wąsko – tylko jako końcowy efekt wszystkich czynności zmierzających do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, czyli jako wzniesienie budowli po uzyskaniu stosownych pozwoleń budowlanych, w szczególności ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Za odrzuceniem tego stanowiska przemawia treść art. 65 ust. 1 i 2 u.p.z.p., który wyklucza stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy w przypadku uzyskania w oparciu o tę decyzję pozwolenia na budowę. W tych przypadkach art. 36 tej ustawy nie miałby zastosowania. Poza tym nie można zapominać, że proces inwestycyjny jest długotrwały i wymaga podjęcia szeregu różnych czynności. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego, kolejnym jest zatwierdzenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę. W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie, zastępując plan miejscowy, określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie (tak też Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 stycznia 2012 r. II OSK 2075/10, niepubl.). Powódka podjęła czynności zmierzające do realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego, w tym celu uzyskała potrzebne projekty architektoniczne, zapewniła niezbędny dostęp obiektu budowlanego do mediów. Jak już wskazano, przez te zachowania ujawniał się dotychczasowy sposób korzystania przez powódkę z własnej nieruchomości. Zaznaczyć raz jeszcze należy, że ten sposób korzystania był zgodny nie tylko z uchwalonym na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) przed 1 stycznia 1995 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętego uchwałą z dnia 23 listopada 1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 r.

oraz z decyzją o warunkach zabudowy wydaną na rzecz powódki w dniu 4 września 2009 r. przez Prezydenta Miasta P.

Powódka do czasu uchwalenia przez pozwaną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystała ze swojej nieruchomości w sposób zgodny z wydaną wcześniej na jej rzecz decyzją o warunkach zabudowy, mając na celu budowę na nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w hali garażowej pod budynkiem, co po wydaniu miejscowego planu stało się niemożliwe, gdyż nieruchomość powódki została przeznaczona częściowo na tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i sieci infrastruktury technicznej – kanalizacji, częściowo obszary bezpośrednio zagrożone powodzią, teren zabudowy usługowej gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo – rekreacyjnej, tereny publicznego szlaku komunikacji pieszej i sieci infrastruktury technicznej – kanalizacji, częściowo obszary bezpośrednio zagrożone powodzią (zob. też Sąd Najwyższy wyroku z dnia 5 lipca 2012 r. (IV CSK 619/11, niepubl.).

Nie jest trafny argument skarżącej, że analizę pojęcia korzystania z nieruchomości użytego w art. 36 ust. 1 p.u.z.p. należy łączyć z pojęciem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) Ten ostatni przepis traktuje bowiem o szczególnej, trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości. Nie można też pomijać różnych funkcji jaką mają do spełnienia oba wymienione przepisy, przy czym celem art. 73 ust. 3 wymienionej ustawy jest określenie chwili, kiedy zaistnieją przesłanki do stosowania podwyższonej stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Trzeba przypomnieć, że celem art. 36 ust. 1 u.p.z.p. jest łagodzenie skutków ingerencji w sposób korzystania z nieruchomości przez jej właściciela przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zob. wymieniony wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r.) Te istotne różnice nie pozwalają na podobną interpretację wskazanych przepisów, a poza tym dotychczasowy sposób faktycznego korzystania z nieruchomości wyrażał się konkretnymi działaniami powódki zmierzającymi do realizacji inwestycji budowlanej a nie polegał tylko na potencjalnej możliwości korzystania.

Do odmiennych wniosków, które usprawiedliwiałyby uwzględnienie skargi kasacyjnej nie prowadzi też treść art. 35 u.p.z.p., w szczególności zawarte w tym przepisie sformułowanie „wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób” nie może być wykładane, jak tego chce skarżąca, jako równoważne z pojęciem „korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób”. Przyjęcie tego poglądu stanowiłoby nieuzasadnione odstępstwo od zakazu wykładni synonimicznej, która zabrania przyjmowania, że ustawodawca nadaje w tym samym akcie prawnym różnym zwrotom to samo znaczenie. Analiza użytego w art. 35 u.p.z.p. określenia wskazuje, że przepis ten reguluje kwestie związane z dalszym wykorzystaniem już zagospodarowanych terenów, których przeznaczenie zmienił plan miejscowy. Wniosek taki usprawiedliwia użycie w art. 35 u.p.z.p. dokonanej formy czasownika. Wobec tego zakres przedmiotowy normy zawartej w art. 35 u.p.z.p. jest węższy w porównaniu do tego samego zakresu normy wynikającej z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Odnosząc się z kolei do podniesionej w skardze błędnej wykładni art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 87 ust. 3 u.p.z.p., należy podkreślić, że zarzut ten jest chybiony już tylko z tej przyczyny, że Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku nie przyjął wprost by nieruchomość powódki zachowała swoje przeznaczenie określone w uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc obowiązującą. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny jedynie na marginesie i dodatkowo ponad swoje wcześniejsze wywody merytoryczne przytoczył pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r. (I CNP 82/08, niepubl.), w którym Sąd Najwyższy wskazał, że tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r. (sygn. akt IV CSK 680/12, niepubl.) przyjmując, że tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu 1 stycznia 2004 r. związku z art. 87 ust. 3 u.p.z.p., nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia, w szczególności w kontekście art. 140 k.c. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy podkreślił, że decyzja o warunkach zabudowy

potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości i to nawet bez względu na to czy adresatem tej decyzji jest właściciel nieruchomości.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania skargowo - kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku na podstawie art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c., znosząc wzajemnie koszty stron poniesione przed Sądem Najwyższym. Takie orzeczenie usprawiedliwiają podobne koszty, jakie poniosły strony w tym postępowaniu przy jednoczesnych negatywnych rozstrzygnięciach dotyczących zarówno skargi kasacyjnej powódki jak i pozwanej.