

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2017r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Karol Ratajczak
Sędziowie:	SA Ryszard Marchwicki SA Mikołaj Tomaszewski(spr.)
Protokolant:	prot. Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2017r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 15 kwietnia 2015 r.

sygn. akt XII C 2335/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 874.000zł (osiemset

siedemdziesiąt cztery tysiące) z ustawowymi odsetkami za

opóźnienie od 16 stycznia 2011r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3) zasądza od powódki na rzecz pozwanego 3.970zł tytułem zwrotu

kosztów procesu;

4) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w

P. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od powódki 104.306,60zł, z czego 79.200zł z przysądzonego jej

roszczenia;

b) od pozwanego 14.224 zł;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację powódki;

III. oddala apelację pozwanego;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 17.548 zł tytułem

zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w

P. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w

postępowaniu apelacyjnym:

a) od powódki 90.666,20zł, z czego 86.240 zł z przysądzonego jej

roszczenia;

b) od pozwanego 12.363,57 zł ;

Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak Ryszard Marchwicki

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 grudnia 2010 roku M. W., wniosła o zasądzenie od Miasta P. kwoty 7.238.250 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki 311.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od 9.12.2010r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że M. W. jest właścicielką nieruchomości o powierzchni 5,7906 ha uprzednio oznaczonej geodezyjnie jako działka (...) R., mapa (...), ujawnionej w księdze wieczystej KW nr (...). Nieruchomość tę powódka nabyła w dniu 11 maja 2011r. od Agencji (...)za cenę 758.000zł.

W dacie zakupu nieruchomości obowiązywał Miejsowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta P., zatwierdzony Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 6 grudnia 1994 (Dz. Urz. W. P. 1994, nr 22, poz. 246), zgodnie z którym działka o nr geodezyjnym (...) znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem (...) tr., czyli: tereny upraw polowych i rozproszonych zespołów osadniczych głównie o charakterze zagrodowym, przeznaczone do peryferyjnego – ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinne) i rekreacyjnego, wchodzące w skład strukturalnego klina zieleni, leżące na terenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (...).1.

Stosownie do treści art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku u.o.p.z.p., plan ten wygasł z mocy prawa w dniu 31 grudnia 2003 roku.

W dniu 21 września 2006r. powódka wystąpiła do Prezydenta Miasta P. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na przedmiotowej nieruchomości polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz budynku gospodarczego wolnostojącego. W trakcie trwania postępowania administracyjnego powódka dokonała podziału działki (...) na działki (...) bez ujawnienia podziału w księdze wieczystej.

Prezydent Miasta P. postanowieniem z 18 stycznia 2007r. na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne wszczęte z wniosku powódki o ustalenie warunków zabudowy dla wyżej wskazanej inwestycji. Na skutek zażalenia powódki Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło zaskarżone postanowienie.

W związku z wydzieleniem działek (...) z działki o nr geodezyjnym (...) powódka w dniu 21 sierpnia 2007r. zmieniła treść wniosku o wydanie decyzji o ustanowienie warunków zabudowy i jako przedmiot postępowania wskazała nowo wydzieloną działkę nr (...) o powierzchni 40 215 m².

Decyzją Prezydent Miasta P. nr (...) z dnia 6 grudnia 2007r. o odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, ze względu na brak spełnienia trzech z pięciu warunków określonych w art. 61 ust 1 u.o.p.z.p., tj. art. 61 ust. 1 pkt 1, 3 i 4. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., decyzją (...) z dnia 1 kwietnia 2008r., uchyliło w.w. decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I instancji. Podjęcie czynności w postępowaniu nastąpiło w dniu 10 czerwca 2008r.

W dniu 17 czerwca 2008r. Prezydent Miasta P. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz budynku gospodarczego wolnostojącego przewidzianego do realizacji na działce nr (...), należącej do powódki, jako bezprzedmiotowe w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „M. – R. – U.” część D. W. A w P. zatwierdzony został uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) (...) z dnia 6 października 2006 roku. W wyniku orzeczenia Wojewody (...) w trybie rozstrzygnięcia nadzorczego o nieważności przedmiotowego planu został on ogłoszony w dniu 6 maja 2008 roku w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (Dz. Urz. Woj. W.. 2008 nr 81 poz. 1577) i wszedł w życie 16 czerwca 2008r. W planie tym nieruchomość powódki leży na terenie oznaczonym symbolem – 1R: tereny rolnicze bez prawa zabudowy. Dla tych terenów, zgodnie z par.8 pkt 2 planu, przewiduje się: zachowanie istniejących oczek wodnych, cieków naturalnych i zieleni śródpolnej, zakaz budowy kubaturowej, obsługę komunikacyjną drogi publicznej- ul. (...) o symbolu (...), z dróg wewnętrznych planu symbolu 1 (...) i 2 (...), ustalenia szczegółowe dla infrastruktury technicznej zgodnie z par.12 planu.

W okresie od 1 stycznia 2004 roku do 9 października 2006 roku nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego na terenie, którym znajdowała się sporna nieruchomość powódki.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 roku zmienionej uchwałą nr (...) roku Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 roku przedmiotowy teren położony przy ul. (...), działka (...), oznaczony jest symbolem (...) tereny żywicielskie, użytkowane rolniczo w rejonie klinów zieleni do zachowania, jako znajdujące się poza terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy, które z racji na występowanie w ramach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (...) mogą być sukcesywnie przeznaczone pod zalesianie. Zatem teren na którym znajduje się działka powódki został wyłączony z zabudowy między innymi dla zachowania bezwzględnie wymaganej ochrony panoram oraz miejsc widokowych obejmujących widok na obszar cenny przyrodniczo „K. wzgórze” z miejsc położonych między miejscowościami R. i M.. Dodatkowo obszar ten znajduje się na projektowanych granicach europejskiej ochrony – (...) dla której zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których obszar został wyznaczony.

Powódka nie składała uwag co do sposobu przeznaczenia gruntu na którym znajduje się jej działka do projektu planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego 16 maja 2006r.

Powódka po uprzednim wezwaniu Rady Miasta P. do usunięcia naruszenia uprawnień poprzez zmianę uchwały Nr (...) z dnia 10 października 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na w/w uchwałę domagając się stwierdzenia jej nieważności.

Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 13 maja 2009 roku oddalił skargę powódki. Badając kwestię dopuszczalności wprowadzenia w kwestionowanym planie miejscowym ograniczeń co do zakresu i sposobu korzystania przez skarżącą z nieruchomości, co do których przysługuje jej prawo własności, Sąd doszedł do wniosku, iż do nowego ukształtowania sposobu wykonywania prawa własności doszło bez przekroczenia granic władztwa planistycznego.

Powódka wniosła do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 13.05.2009r. domagając się uchylenia w całości skarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Poznaniu, ewentualnie o uchylenie skarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miasta P. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „M. – R. – U.” część D. W. A w P. w zakresie jakim uchwała ta wyłącza możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej na nieruchomości skarżącej. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 grudnia 2009 roku w sprawie II OSK 1362/09, nie podzielając argumentacji przedstawionej przez powódkę, oddalił skargę kasacyjną.

W dacie umorzenia postępowania administracyjnego w sprawie UA. (...) - (...) (i wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego), dla nieruchomości objętej wnioskiem powódki, a stanowiącej działkę (...), spełnione były warunki dla uzyskania pozytywnej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz budynku gospodarczego wolnostojącego. Nie było takich elementów, które jednoznacznie uniemożliwiłyby wydanie decyzji pozytywnej.

Nie były natomiast spełnione przesłanki dla ustalenia warunków zabudowy dla zlokalizowania zabudowy zagrodowej i w konsekwencji zrealizowania przez powódkę zamierzenia polegającego na zorganizowaniu rodzinnego gospodarstwa rolnego, świadczącego usługi agroturystyczne. Wynikało to z faktu, że powódka nie posiadała dodatkowego arealnego przekraczającego średnią powierzchnię gospodarstwa w danej gminie (średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (...) to 15,89ha.

Wartość rynkowa nieruchomości powódki zmniejszyła się na skutek wprowadzenia spornego planu zagospodarowania przestrzennego o kwotę 311.000zł.

Powódka pismem z dnia 15 lipca 2010 roku wezwała Prezydenta Miasta P. do zapłaty kwoty 7.238.250 zł tytułem odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę wynikającą z niemożności korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem na podstawie art. 36 ust. 1 u.o.p.z.p. Alternatywnie na podstawie art. 36 ust. 2 u.o.p.z.p do wykupienia w terminie 7 dni od daty doręczenia całej nieruchomości za wyżej wskazaną cenę. W odpowiedzi zawartej w piśmie Urzędu Miasta P. z dnia 17 września 2010 roku uznano żądania powódki za bezzasadne.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione jedynie w nieznaczącej części.

Powódka żądała od pozwanego odszkodowania za utratę wartości nieruchomości stanowiącej jej własność, położonej w P. przy ul. (...) pod nr geodezyjnym (...) podnosząc, że utrata wartości została spowodowana zmianą planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym nieruchomość ta się znajduje od dnia 16 czerwca 2008 roku.

Podstawą roszczeń powódki jest art. 36 ust. 1 u.o.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.

Wobec takiej konstrukcji przepisu musi zachodzić związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego, bądź jego zmianą, a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego), polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, przy czym chodzi o korzystanie faktyczne lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa.

Nie może przy tym budzić wątpliwości, że pojęcie „sposobu korzystania z nieruchomości” jest pojęciem szerszym od „przeznaczenia nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne oraz 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. W orzecznictwie sądów administracyjnych słusznie podnosi się, że decyzja o warunkach zabudowy potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości, 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. O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości. W rozpatrywanej sprawie zachodzi sytuacja, w której z chwilą zakończenia okresu obowiązywania starego Planu (...) Zagospodarowania dla m. P. z dniem 31 grudnia 2003r., a wejściem w życie nowego planu dla obszaru „M. – R. – U.” część D. W. A w P., na obszarze spornej działki nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Okręgowy zgodził się z poglądem wyrażonym przez pełnomocnika pozwanego w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011r., iż jeżeli zapisy nowego planu dotyczą terenów, na których wcześniej obowiązujący plan utracił ważność przed wejściem w życie nowego planu, do ustalenia wartości nieruchomości objętej nowym planem nie wystarczy odwołanie się do zapisów przeznaczenia terenu tej nieruchomości w poprzednio obowiązującym planie, lecz musi się ono opierać na ustaleniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania bezpośrednio przed uchwaleniem nowego planu. Przepis art.36 u.p.z.p. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy w związku z utratą mocy planu zagospodarowania przestrzennego, dla danej nieruchomości nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego (tzw. okres bezplanowy), a uchwalony plan ograniczył możliwość korzystania przez właściciela z konstytucyjnego prawa własności i uprawnień wynikających z art.140kc (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18.10.2012r. I ACa 676/12).

Jak wynika z treści art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że przed wejściem w życie planu miejscowego z 2006 roku

o możliwym sposobie korzystania z nieruchomości powoła mogłaby ostateczna decyzja administracyjna o ustaleniu warunków zagospodarowania i zabudowy.

Zaznaczyć należy również, iż w okresie braku planu zagospodarowania przestrzennego (tj. od 1 stycznia 2004 r. do dnia 16 czerwca 2008r.) dla terenu, na którym znajdowała się nieruchomość powódki obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzone uchwałą Rady Miasta P. nr (...)z dnia 23 listopada 1999 roku zmienionej uchwałą nr (...) roku Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 roku. Akt ten zaliczał przedmiotową nieruchomość do kategorii terenów oznaczonych symbolem (...) tr: tereny żywicielskie, użytkowane rolniczo w rejonie klinów zieleni do zachowania, jako znajdujące się poza terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy, które z racji na występowanie w ramach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (...)

mogą być sukcesywnie przeznaczone pod zalesianie. Zatem teren, na którym znajduje się działka powódki został wyłączony z zabudowy.

Istotne dla sprawy jest również, iż studium nie zawiera norm mających charakteru prawa powszechnie obowiązującego o czym świadczy w sposób nie budzący wątpliwości treść art. 9 ust. 5 u.o.p.z.p.: Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Dlatego nie stanowi przeszkody do wydania decyzji pozytywnej dla wnioskodawcy sprzeczność jego zamiaru inwestycyjnego z ustaleniami studium, a tym bardziej z ustaleniami wyrażonymi w projektach uchwał dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium ma znaczenie dla tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie dla postępowania wszczętego w celu ustalenia warunków zabudowy w drodze aktu indywidualnego. Studium wiąże organy gminy na etapie sporządzania projektu m.p.z.p., a nie projektu decyzji

o warunkach zabudowy. Przekonuje do tego językowa wykładnia art. 9 ust. 4 w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.o.p.z.p. Odrębnymi przepisami prawa, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie są przepisy studium, skoro ten akt planistyczny nie należy do katalogu źródeł prawa określonego w art. 87 Konstytucji RP. Bezsporne jest, że decyzja o warunkach zabudowy w odniesieniu do nieruchomości powódki nigdy nie została wydana. Toczyło się postępowanie administracyjne, od 21 września 2006 roku, a więc w okresie, gdy w ogóle żaden plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał. Ostatecznie postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało umorzone z uwagi na wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „M. – R. – U.” część D. W. A w P.. W konsekwencji nastąpiło ostateczne wyłączenie nieruchomości powódki z możliwości jakiegokolwiek zabudowy.

W ślad za opinią biegłego z zakresu architektury i urbanistyki Sąd przyjął, że przed wejściem w życie nowego planu miejscowego, dla obszaru stanowiącego sporną działkę istniała potencjalna możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, czyniąc nieruchomość możliwą do zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z pomieszczeniami gospodarczymi wolnostojącymi. Biegły potwierdził, iż przedstawiona w toku postępowania administracyjnego dokumentacja była kompletna i mogła stanowić podstawę do wydania pozytywnej decyzji. Bezsporne jest także, nowy plan zagospodarowania przestrzennego taką możliwość wyłączył.

Z tego względu należałoby uznać, że w skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „M. – R. – U.” część D. W. A w P., który wszedł w życie 16 czerwca 2008r. doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy potencjalny sposób.

Podkreślić przy tym należy, iż oceniając możliwość wydania decyzji administracyjnej w odniesieniu do działki będącej przedmiotem wniosku powódki z dnia 21 września 2006r., Sąd stanął na stanowisku, że uwzględnić należy m.in. stan wynikający z dokumentów umorzonego postępowania administracyjnego. Należało bowiem zbadać, czy materiał zgromadzony w tym postępowaniu w dacie jego umorzenia był kompletny i czy jedyną okolicznością stojącą na przeszkodzie uwzględnieniu wniosku powódki było wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na tak postawione pytanie – jak wynika to z opinii biegłego urbanisty uzupełnionej jego zeznaniami na rozprawie - należało odpowiedzieć twierdząco. Z drugiej jednak strony nie można było pomijać faktu, iż wniosek o ustalenie warunków zabudowy ostatecznie dotyczył możliwości zabudowy działki (...) wydzielonej z pierwotnej działki (...) budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym wolnostojącym. Zebrany w toku postępowania materiał dowodowy nie pozwalał na odtworzenie hipotetycznego rozstrzygnięcia administracyjnego w szerszym zakresie, czego domagała się powódka. Istotne jest, iż składając wniosek o wydanie warunków zabudowy powódka z jednej strony określiła zakres tego postępowania, z drugiej zaś – co najistotniejsze – w sposób jednoznaczny dała wyraz temu jak zamierza z nieruchomości korzystać (była to zarazem czynność faktyczna w stosunku do nieruchomości). Z tego też względu Sąd nie uwzględnił wniosku powódki o sporządzenie opinii uzupełniającej na okoliczność ustalenia potencjału zagospodarowania nieruchomości powódki w zakresie intensyfikacji zabudowy i jej maksymalizacji wedle potencjału zagospodarowania nieruchomości wynikającego z art. 61 ust. 1 u.o.p.z.p. w świetle wzorców w sąsiedztwie oraz praktyki pozwanego. Powódka wielokrotnie podkreślała, iż w jej opinii zasadne jest ustalenie

potencjalnego maksymalnego sposobu zagospodarowania spornej działki w okresie tzw. luki planistycznej wnosząc o zobowiązanie biegłego do zaprojektowania potencjalnej zabudowy całej nieruchomości powódki, w taki sposób jakby biegły przyjął zlecenie od inwestora zainteresowanego zabudową mieszkaniową i uwzględnił w procesie projektowania maksymalne parametry oparte o wszystkie przepisy prawa planistycznego i budowlanego kształtujące zagospodarowanie nieruchomości poprzez warunki zabudowy. Zakres takiej oceny przy uwzględnieniu zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, zdaniem Sądu, nie pozwala na przyjęcie założenia, iż zostałaby wydana decyzja o warunkach zabudowy. Takie założenie wymagałoby bowiem przyjęcia innego niż w stanie faktycznym podziału spornej działki o nr ewidencyjnym (...) i całkowitej symulacji postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy w hipotetycznym podziale nieruchomości powódki, co jednoznacznie stanowiłoby uzurpację prawa do ferowania rozstrzygnięć administracyjnych na podstawie czynności dowodowych, które wykraczają poza definicję sprawy cywilnej i granice drogi sądowej. Symulacja takiego postępowania administracyjnego, przy założeniu jego zgodności z prawem i prawidłowo ustalonym stanem faktycznym, nie jest możliwa w procesie cywilnym, z uwagi na sprzeczność tej symulacji z dyspozycją art. 1 i art. 2 § 1 k.p.c., a ponadto art. 170 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012, 270 z późn. zm.) (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 5.04.2013r. sygn. I ACa 108/13). Co istotne prowadziłyby to do ustalenia szkody czysto hipotetycznej, a nie rzeczywistej.

Drugą bowiem, nieodzowną przesłanką uznania roszczenia powódki było wykazanie szkody. Dyspozycja przepisu 36 ust 1 u.o.p.z.p. wskazuje na szkodę rzeczywistą, a nie na szkodę hipotetyczną, przy czym powstanie tej szkody musi być konsekwencją uchwalenia (zmiany) planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli w wyniku takiej uchwały korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Użyte przez ten przepis pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia z możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia miejscowego planu (por. wyrok SN z dnia 12 października 2007r., sygn. V CSK 230/07, z 17 grudnia 2008r. sygn. I SCK 191/08). Wobec powyższego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.o.p.z.p. przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości.

W tym zakresie Sąd potrzebując wiadomości specjalnych zwrócił się do biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd w swoich rozważaniach przyjął za obiektywną i wiarygodną wycenę dokonaną przez biegłego rzeczoznawcy R. D. (1), który w przedstawionej opinii wskazał, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu opinii biegłego R. W. (1) o możliwości uzyskania decyzji

o warunkach zabudowy dla inwestycji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i uzupełniającej – zabudowy gospodarczej oraz po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od dnia 16 czerwca 2008r. uległa obniżeniu z kwoty 1 471 400zł do kwoty 1 160 400zł, czyli o kwotę 311.000zł.

Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od Miasta P. na rzecz M. W. kwotę 311 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi odsetkami od dnia 9 grudnia 2010r. do dnia zapłaty. W pozostałej części powództwo oddalić.

O roszczeniu ubocznym Sąd orzekł na podstawie art.481§1 kc., zasadzając odsetki, zgodnie z żądaniem powódki, od dnia wniesienia pozwu i uwzględniając, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem z dnia 15 lipca 2010r., doręczonym dnia następnego.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art.100kpc obciążając nimi powódkę w 96%, a pozwanego w 4% (stosunek wartości przedmiotu sporu do wartości zasądzonego roszczenia. Na kwotę kosztów poniesionych przez powódkę składają się: część opłaty od pozwu w kwocie 10.000zł, zaliczka na poczet kosztów biegłych w kwocie 2.500zł i wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od dokumentu pełnomocnictwa 7.217zł, łącznie 19.717zł, z czego 4% daje kwotę 788,68zł. Koszty pozwanego sprowadzają się do kwoty 7.200zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika,

a 96% tej wartości to 6.912zł. Kompensata tych kosztów daje kwotę 6.123,24zł zasadzoną od powódki na rzecz pozwanego.

Jeśli chodzi o nieuiszczone koszty sądowe to składają się na nie: kwota 90.000zł tytułem części opłaty od pozwu, od której powódka została zwolniona. Sąd nakazał zatem ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - z zasądzonych roszczenia- 96% tej kwoty, czyli 86.400zł, a to w oparciu o art.113ust.1 pkt1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Pozostała kwota 3.600zł (4% z 90.000zł) tej opłaty obciąża pozwanego. Sąd pokrył także tymczasowo wydatki związane z opiniami biegłych powołanych w sprawie w łącznej kwocie 28.530,60zł (ponad kwotę wpłaconej przez powódkę zaliczki). W tym zakresie powódka nie korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych, a zatem Sąd nakazał ściągnąć od niej na rzecz Skarbu Państwa 27.389,38zł na podstawie art.113 ust.1 w.w. ustawy. Pozostała kwota z tego tytułu, czyli 1.141,22zł obciąża pozwanego.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacjami:

- pozwany, który powołując się na naruszenie przepisów prawa materialnego

w postaci art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym(dalej u.p.z.p.) wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i

oddalenie powództwa w całości;

- powódka - w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania - zarzucając naruszenie prawa procesowego w postaci art. 1 i 2 § 1 kpc, 227 kpc, 233 § 1 kpc,278 § 1 kpc, 328 § 2 kpc, art. 101 kpc, 102 kpc,103 § 1 kpc, 113 ust.1 w zw. z art. 113 ust.4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, na naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. , 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., 599 ust. 1 w zw. z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., 140 kc, art. 2, 21 ust. 1, 32 ust. 1 i 2, 45 ust. 1, 64 ust. 1,2 i 3 Konstytucji RP wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2 i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki 6.927.250zł z ustawowymi odsetkami od 9.12.2010r. do dnia zapłaty oraz adekwatną do tego rozstrzygnięcia zmianę orzeczenia o kosztach procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna, natomiast apelacja powódki zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Wbrew wywodom apelacji pozwanego należy stwierdzić, że nie budzi wątpliwości, że powództwo było co do zasady usprawiedliwione.

Apelujący akcentuje, że w pierwszym wariantcie swojej opinii biegły rzeczoznawca R. D. stwierdził brak spadku wartości nieruchomości powódki po wejściu w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tymczasem biegły R. D. w tym wariantcie swej opinii, na który powołuje się apelujący uznał, że powódka złożyła za późno wnioski o warunki zabudowy, czyli w okresie, gdy zaawansowane były prace nad nowym planem i dlatego ostatecznie postępowanie administracyjne umorzono wskutek wejścia w życie nowego planu miejscowego, kiedy nie było już możliwe pozytywne załatwienie wniosku powódki o ustalenie warunków zabudowy.

Jak jednak wskazał biegły R. D. w toku swego wysłuchania, gdyby powódka wystąpiła wcześniej – tj. zanim prace nad nowym planem były już tak zaawansowane - o uzyskanie warunków zabudowy, to by je otrzymała i w tym zakresie biegły zgodził się z wnioskami biegłego urbanisty i stwierdził, że nie istniały przeszkody formalne do wydzielenia mniejszych działek o pow. 3.000m², ale tego wariantu w swej opinii nie rozważał, „bo w aktach taki zamiar inwestycyjny nie występuje”.

Biegły R. D. wskazał też, że przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w okresie tzw. luki planistycznej, istniała możliwość wystąpienia o warunki zabudowy dla mniejszych działek, bowiem nie było to zabronione z uwagi na nieobowiązywanie planu.

Jednak przy wykładni art. 36 u.p.z.p. decydująca jest potencjalna możliwość wykorzystania terenu przed wejściem w życie nowego planu, a nie faktyczne jego wykorzystywanie przez właściciela i tak akcentowany przez biegłego R. D. fakt, że powódka złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy w okresie, w którym trwały już prace nad przygotowaniem nowego planu, co w konsekwencji doprowadziło do umorzenia postępowania z wniosku powódki, nie może mieć decydującego znaczenia dla sprawy.

Jak bowiem podkreśla się w judykaturze ocenę, czy nieruchomości może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (por. orz. Sądu Najwyższego z 9 września 2015, IV CSK 754/14).

Wbrew twierdzeniom apelacji pozwanego nie sposób uznać, by niedopuszczalne było prowadzenie dowodu z opinii biegłego urbanisty na okoliczność możliwości wykorzystania terenu przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Urbanista (inaczej planista przestrzenny) niewątpliwie ma kompetencje do tego, by stwierdzić, czy i w jakim zakresie powódka mogła w tym okresie uzyskać decyzje o warunkach zabudowy dla swojej nieruchomości.

Warto zwrócić uwagę na treść art. 5 u.p.z.p. który jednoznacznie wskazuje, że to właśnie urbaniści są osobami, które posiadają wiedzę specjalną w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

To, że w praktyce sądowej dowody takie prowadzi się stosunkowo rzadko wynika z faktu, że do zadań rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości, należy, stosownie do art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustalenie jej przeznaczenia.

Nie uzasadnia to jednak, wbrew wywodom apelacji pozwanego, przyjęcia stanowiska o niedopuszczalności dopuszczania w sprawach z zakresu art. 36 u.p.z.p. dowodu z opinii biegłego urbanisty, choć oczywiście w przypadku konieczności sporządzenia w sprawie operatu szacunkowego zawsze musi to uczynić rzeczoznawca majątkowy.

Biegły urbanista R. W. w swych wyjaśnieniach na rozprawie z dnia 14 maja 2014r. wskazał, że przed uchwaleniem nowego planu z nieruchomości powódki mogłoby zostać wydzielonych około 20 działek o pow. 2.000-3000 m², na które powódka mogłaby uzyskać warunki zabudowy.

Biegły wziął pod uwagę, że na niezbędny układ komunikacyjny musiałyby zostać przeznaczone 25-35% powierzchni nieruchomości.

Jak to już wyżej wskazano stanowisko takie wyraził w swych wyjaśnieniach także biegły R. D., który jednak błędnie założył, że dla sprawy istotne są tylko realnie podjęte przez powódkę starania o uzyskanie warunków zabudowy, a przede wszystkim brak skuteczności tych starań w postępowaniu administracyjnym, a nie potencjalne możliwości wykorzystania tej nieruchomości przed wejściem w życie nowego planu.

Tych okoliczności nie wziął pod uwagę Sąd Okręgowy, co słusznie zarzucono w apelacji powódki.

Brak jest podstaw do kwestionowania opinii biegłego R. W..

Jak to już zaakcentowano biegły posiada istotną dla sprawy wiedzę specjalną a przedmiotowe stanowisko zostało szeroko uzasadnione w kontekście wskazań art. 61 u.p.z.p.

Pozwany w ogóle nie odnosi się do tego stanowiska ograniczając się do przedstawienia swego poglądu co do niedopuszczalności prowadzenia w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego urbanisty.

Nie może być także skuteczne powoływanie się pozwanego na opinię biegłej B. Z..

Sąd Okręgowy wskazał z jakich przyczyn uznał tę opinię za niewiarygodną i Sąd Apelacyjny stanowisko to podziela jako zgodne z zasadami doświadczenia życiowego i racjonalnego rozumowania.

Do tej oceny skarżący w ogóle się w środku odwoławczym nie odniósł i nie można uznać jej za zakwestionowaną.

Należy jedynie podkreślić, że biegła B. Z. wskazywała na potrzebę przeprowadzenia w sprawie opinii biegłego urbanisty, powołując się na złożoność występujących w sprawie zagadnień z zakresu planowania przestrzennego, co dodatkowo potwierdza zasadność stanowiska Sądu Okręgowego co do przeprowadzenia w sprawie opinii biegłego tej specjalności.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność, czy w wyniku wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniła się wartość położonej w R. nieruchomości powódki stanowiącej wówczas działkę (...)(a po podziale (...)), a jeżeli tak, to o jaką kwotę - według cen aktualnych z zastrzeżeniem, że biegły winien uwzględnić wskazania zawarte w opinii biegłego z dziedziny urbanistyki i architektury R. W. (1) - w tym w szczególności w jego wyjaśnieniach na rozprawie z dnia 14 maja 2014r. - co do możliwości przeznaczenia tej nieruchomości w okresie poprzedzającym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działki budowlane o powierzchni od 2.000m² do 3.000m².

Jeżeli biegły rzeczoznawca się z tymi wskazaniami nie zgadza, to winien opracować opinię w dwóch wersjach: pierwszej z uwzględnieniem stanowiska biegłego z dziedziny urbanistyki i drugiej według własnej oceny, wskazując przy tym motywy swego odmiennego stanowiska.

Sąd Apelacyjny uznał, że powierzenie sporządzenia tej

opinii biegłemu R. D. nie byłoby wskazane z uwagi wyrażone przez niego przekonanie o braku zmiany wartości nieruchomości powódki po wejściu w życie nowego planu z uwagi na zbyt późne złożenie przez powódkę wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Okoliczność, że biegły nie zgadza się z założeniem, na którym opierać się ma nowa opinia, może mieć wpływ na jej treść.

Należy jednak wskazać, że Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania wskazanej w tej opinii wartości nieruchomości powódki, po wejściu w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opinię na zlecenie Sądu Apelacyjnego sporządził biegły G. B. (1), specjalista z dziedziny szacowania nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, który wskazał 4 warianty oszacowania wartości nieruchomości.

W wariantcie I biegły wziął pod uwagę nieruchomość przed podziałem obejmującą działkę (...) o pow. 57.906 m⁽²⁾, której wartość przy braku decyzji o warunkach zabudowy (...) wynosi 1.169.000zł a przy wydanej decyzji o (...) 1.411.000zł.

Biegły rozważał też wariant II z aktualnie istniejącym podziałem geodezyjnym na 6 działek (...), w którym wartość nieruchomości bez (...)wynosiła 1.348.000zł, a przy wydanej decyzji (...) 1.627.000zł.

W wariantcie (...) po teoretycznym podziale wg opinii biegłego R. W. na 20 działek o łącznej pow. 43.429 m⁽²⁾ wartość bez decyzji (...) wynosi 1.693.000zł a przy uzyskaniu decyzji (...) 2.043.000zł.

W wariantcie IV po teoretycznym podziale wg opracowania architektów działających na zlecenie powódki 25 działek o łącznej powierzchni 51.339 m⁽²⁾ wartość zdaniem biegłego wynosiła bez uzyskania decyzji (...) 2.161.000zł a przy wydanej decyzji (...) 2.608.000zł.

Wariant bez uzyskania warunków zabudowy oznacza stan obecny nieruchomości, po wejściu w życie nowego planu, kiedy bezsporne jest, że nie wchodzi już w grę jakakolwiek zabudowa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadne jest przyjęcie, że gdyby nie doszło do uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, to wartość nieruchomości powódki wynosiłaby 2.043.000zł, czyli jak w wariantcie (...) opinii.

Ten wariant opiera się na założeniach wskazanych w opinii biegłego R. W. co do możliwego wykorzystania nieruchomości w przypadku, gdyby nie doszło do uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyżej wskazano już, że opinię biegłego urbanisty w tym zakresie Sąd Apelacyjny uznał za wiarygodną.

Przyjęcie wbrew tej opinii, że możliwy byłby podział tej nieruchomości na więcej jeszcze działek tak jak to przyjęto w opinii prywatnej architektów nie znajduje dostatecznego uzasadnienia.

Opinia prywatna ma jedynie walor dokumentu prywatnego.

Skoro biegły urbanista, biorąc pod uwagę specyficzne uwarunkowania planistyczne występujące w przypadku spornej nieruchomości, uznał, że w grę wchodzi wykorzystanie nieruchomości w sposób wskazany przez niego w opinii, to brak jest podstaw do przyjęcia, że możliwe byłoby uzyskanie warunków zabudowy dla takiej ilości działek jak wskazana w ekspertyzie prywatnej.

Sąd Apelacyjny uznał, że przy uwzględnieniu braku w aktualnym stanie prawnym możliwości zabudowy nieruchomości powódki, nie ma podstaw do różnicowania wartości nieruchomości w zależności od tego, na ile działek geodezyjnych podzielony byłby grunt w chwili wejścia w życie nowego planu.

Sąd Apelacyjny przy ustalaniu wartości nieruchomości powódki po wejściu w życie nowego planu przyjął zatem wartość nieruchomości powódki ustaloną w wariantcie I opinii biegłego G. B., czyli 1.169.000zł.

Za przyjęciem tej wartości przemawia także zbieżność tej kwoty z wyceną przyjętą w opinii biegłego R. D., określającą wartość tej nieruchomości po wejściu w życie nowego planu na 1.160.400zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia strony pozwanej, że aktualna wartość nieruchomości powódki, jako przeznaczonej na cele rolnicze jest w rzeczywistości niższa.

Biegły G. B. wskazał w swych wyjaśnieniach, że nie można w przypadku nieruchomości powódki brać pod uwagę przeciętnych cen gruntów rolnych w W., bowiem nieruchomość powódki położona jest w P., co ma wpływ na jej wyższą wartość niż w przypadku gruntów położonych na terenach wiejskich.

Biegły wyjaśnił, że nieruchomość położona w granicach miasta ma większy potencjał inwestycyjny, który winien być oceniany w dłuższej perspektywie czasowej, nawet 20-lat, bowiem miasta się rozszerzają i możliwe są zmiany w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Powódka dołączyła do akt zestawienie transakcji z terenu powiatu (...) jednak dotyczyło to nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedawanych na zasadzie pierwszeństwa dzierżawcom przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

Nie chodzi tu zatem o transakcje strictly rynkowe, a poza tym nie są to nieruchomości położone w mieście P..

Drugie zestawienie dotyczy wprawdzie sprzedawanych przez tę Agencję nieruchomości położonych w P., jednak w zdecydowanej większości są to transakcje bezprzetargowe na rzecz spadkobierców.

Tylko do kilku transakcji, i to w okresie 2009-2013r., doszło w trybie przetargowym, lecz nie sposób z tych danych wyciągnąć jakichkolwiek racjonalnych wniosków, skoro zbywane nieruchomości różnią się powierzchnią oraz ceną(k. 1813-1814).

Większe nieruchomości o pow. ponad 1 ha zostały sprzedane za ceny (w przeliczeniu na 1 hektar), które różnią się od siebie ponad dwudziestokrotnie. Przedstawiając tak rozbieżne dane, z tak małej liczby transakcji, powódka nie mogła zakwestionować wyceny biegłego G. B..

Sąd Apelacyjny stwierdził także brak podstaw do zakwestionowania prawidłowości wyceny biegłego G. B. przy uwzględnieniu potencjalnego wykorzystania nieruchomości powódki przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób zgodny ze wskazaniami biegłego urbanisty(wariant (...))opinii wartość 2.043.000zł).

Wiarygodne jest stanowisko biegłego G. B., który z powołaniem się na wiedzę zawodową i doświadczenie wskazał, że metr kwadratowy terenu o tak dużej powierzchni jest znacznie tańszy, zdarza się, że nawet wielokrotnie, niż w przypadku pojedynczych działek budowlanych.

Biegły wyjaśnił, że potencjalny inwestor, który nabyłby taką dużą nieruchomość podejmuje znaczne ryzyko inwestycyjne, musi ponieść opłaty adiacenckie, koszty podziałów nieruchomości, uzyskania warunków zabudowy, co jest procesem czasochłonnym.

Duża ilość podobnych działek w ofercie wpływa na znaczne obniżenie ceny jednostkowej zgodnie z prawem popytu-podaży. Zatem podważanie wyceny biegłego przez powoływanie się strony powodowej na oferty sprzedaży pojedynczych działek o kilkudziesięciokrotnie mniejszej powierzchni, nie może prowadzić do zakwestionowania opinii biegłego G. B., który oparł się na metodzie analizy statystycznej rynku, biorąc pod uwagę 588 transakcji w pierwszym etapie, a w drugim etapie (mającemu na celu poprawę wyników szacowania metodą kolejnych eliminacji transakcji wskazywanych jako odstające i wpływowe) 239 transakcji w terenie R. oraz M. i U., które przedstawiają w sposób najbardziej typowy wpływ cech rynkowych na cenę transakcyjną.

Biegły wyjaśnił w toku swego wysłuchania, że metoda ta odzwierciedla wartość rynkową nieruchomości i jest bardziej miarodajna niż w przypadku zastosowania innej, łatwiejszej techniki opierającej się na doborze kilku uznaniowo przez ekspertów wybranych nieruchomości.

Nie było zatem podstaw do dopuszczenia zgłoszonego w środku odwoławczym wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego wyznaczonego przez Kierownika Katedry (...) w P. na okoliczność wartości nieruchomości powódki przed wejściem i po wejściu w życie m.p.z.p. przy uwzględnieniu uprawnienia do zabudowy tej nieruchomości na podstawie warunków zabudowy w kontekście maksymalnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego tej nieruchomości, zważywszy na praktykę Miasta P. w wydawaniu warunków zabudowy i pozwoleń na budowę oraz tendencje urbanizacyjne R. wyrażone w projekcie planu miejscowego dla nieruchomości sąsiednich.

Jak to już wskazano opracowanie operatów szacunkowych i ustalenie spadku wartości nieruchomości należy do kompetencji rzeczoznawców majątkowych, którzy są władni także do ustalenia przeznaczenia nieruchomości stosownie do art. 154 ust. 2 ugn.

W niniejszej natomiast sprawie przeprowadzony został także dowód z opinii biegłego urbanisty, co tym bardziej pozwoliło na dokonanie prawidłowych ustaleń związanych z planowaniem przestrzennym.

Nie zachodziła zatem potrzeba prowadzenia dowodu wskazanego w środku odwoławczym i Sąd Apelacyjny zlecił wydanie opinii rzeczoznawcy majątkowemu.

Nie ma potrzeby też przeprowadzenia dowodów z dokumentów wskazanych w apelacji, które to dowody zostały zawnioskowane dla wykazania możliwości wykorzystania nieruchomości powódki w sposób dalej idący niż to przyjął Sąd Okręgowy.

Biegli wydający opinie w niniejszej sprawie oparli się m.in. na obszernej dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy i nie wskazali na potrzebę jej uzupełnienia.

Sąd Apelacyjny uznał, że przeprowadzenie w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, uwzględniającej wskazania opinii biegłego urbanisty, stanowi wystarczające dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy uzupełnienie materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem Okręgowym.

Brak jest podstaw do podważania fachowości i rzetelności opinii biegłego G. B..

Sąd Apelacyjny uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawiająca przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na posiedzeniu w dniu 20 marca 2017r.

Nie zachodzi zatem potrzeba uzupełnienia tej opinii.

Jak wynika z powyższych wskazań spadek wartości nieruchomości powódki w wyniku wejścia nowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi $2.043.000\text{zł} - 1.169.000\text{zł} = 874.000\text{zł}$.

Jak natomiast wyjaśniono w judykaturze użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcie „rzeczywista szkoda”, z uwzględnieniem wykładni tego pojęcia funkcjonującego na tle art. 361 k.c. obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Sprowadza się, zatem do ustalenia wpływu działań planistycznych na wartość nieruchomości, z uwagi na ograniczenie celów możliwych do realizacji na nieruchomości, których dopuszczalność realizacji miała wpływ na jej wartość (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2016, III CSK 271/15).

W ocenie Sądu Apelacyjnego odsetki za opóźnienie w zapłacie wskazanej ostatnio kwoty należą się powódce od dnia 16 stycznia 2011r.

Należy mieć bowiem na uwadze, że zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej (co w niniejszej sprawie nie miało miejsca).

W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

W niniejszej sprawie powódka złożyła wniosek, który został doręczony pozwanemu w dniu 16.07.2011r. (k. 224- 228).

Stąd odsetki za opóźnienie należało zasądzić od dnia od 16 stycznia 2011r. do dnia zapłaty, a nie jak przyjął Sąd Okręgowy od dnia 9.12.2010r. (czyli od dnia złożenia pozwu).

Biegły G. B. wskazał w swych wyjaśnieniach na zastój, a nawet trend spadkowy na rynku nieruchomości po roku 2008.

Nie sposób zatem uznać, że wartość nieruchomości powódki we wskazanej w dniu 16.01.2001r. była niższa niż aktualnie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny, uzupełniając ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie wymagającym wiedzy specjalnej o dane wynikające z opinii biegłego G. B. na zasadzie art. 386 § 1 kpc i art. 385 kpc:

I. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 874.000zł

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 stycznia 2011r. do dnia zapłaty;

2) w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

3) zasądził od powódki na rzecz pozwanego 3.970zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

4) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w P. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od powódki 104.306,60zł, z czego 79.200zł z przysądzonego jej roszczenia;

b) od pozwanego 14.224 zł;

II. w pozostałym zakresie oddalił apelację powódki;

III. oddalił apelację pozwanego;

IV. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 17.548 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

V. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w P. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w

postępowaniu apelacyjnym:

a) od powódki 90.666,20zł, z czego 86.240 zł z przysądzonego jej roszczenia;

b) od pozwanego 12.363,57 zł.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem Okręgowym opiera się na następujących założeniach.

Powódka ostatecznie wygrała w 12% i poniosła koszty w wysokości 19.717 zł (opłata od pozwu w kwocie 10.000zł, zaliczka na biegłego 2.500zł, koszty zastępstwa procesowego 7.217 zł) z czego 12% stanowi 2.366zł

Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200zł z czego 88% wynosi 6336zł

Powódka po stosunkowym rozdzieleniu kosztów winna zwrócić pozwanemu kwotę 3.970zł jako różnicę kwot 6.336 zł - 2.366 zł (art. 100 kpc).

Niepokryte koszty sądowe wyniosły w tym postępowaniu 118.530,60zł, z których 88% czyli 104.306,60zł obciążą powódkę, a 12 % czyli 14.224 zł pozwanego(art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Jako, że powódka była zwolniona tylko od opłat sądowych przeto jedynie w tym zakresie (tj. co do przypadających na nią opłat w wysokości 79.200zł pobranie winno nastąpić z przysądzonego powódce roszczenia).

Sąd Apelacyjny nie widział podstaw do zastosowania wskazanych w apelacji przepisów o kosztach procesu i ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (w szczególności zaś art. 102 kpc i 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) uznając, że nie ma najmniejszych podstaw do odstępstwa od ogólnych zasad rozliczania tych kosztów, tym bardziej, iż powódka ostatecznie uzyskała w wyniku procesu znacznie większą korzyść niż wynikającą z zaskarżonego wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej znajdowało oparcie w art. 100 kpc w wz. z art. 391§ 1 kpc.

Również w tym postępowaniu pozwany wygrał w 88%(na skutek apelacji obu stron zaskarżony był cały wyrok Sądu Okręgowego).

Pozwany poniósł w tej instancji koszty w wysokości 20.950zł (opłata od apelacji 15.550zł + 5.400zł koszty zastępstwa procesowego).

Powódka poniosła koszty w wysokości 7.400zł (5.400 koszty zastępstwa procesowego + 2.000zł opłata od apelacji).

Powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 17.548 zł jako różnicę kwot 18.436 zł – 888 zł.

O niepokrytych kosztach sądowych w postępowaniu apelacyjnym, wynoszących łącznie 103.029,77 zł(koszty biegłego 5.029,77zł + opłata od apelacji powódki 98.000zł) orzeczono na zasadzie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powódka winna zwrócić 88% tej kwoty czyli 90.666,20zł (z czego 86.240 zł z przysądzonego jej roszczenia z analogicznych przyczyn jak w przypadku kosztów za I instancję), a pozwany 12% czyli 12.363,57 zł.

Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak Ryszard Marchwicki