

Sygn. akt *I ACa 1436/17*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: SSA Bogdan Wysocki /spr./

SSA Karol Ratajczak

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko **Miasto P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 października 2017 r. sygn. akt XII C 2197/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 w ten sposób, że:

a) **powództwo oddala;**

b) **kosztami postępowania obciąża w całości powódkę i z tego tytułu:**

- zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

- nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 2.410,22 zł (dwa tysiące czterysta dziesięć złotych dwadzieścia dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 93.999 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak

Sygn. akt I ACa 1436/17

--	--	--

UZASADNIENIE

Powódka G. K. domagała się zasądzenia od **pozwanego Miasta P.** na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kwoty 2.222.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 października 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 9 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.717.973 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 października 2015 r. do dnia zapłaty (pkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2), kosztami procesu obciążył pozwanego w 77,32% i powódkę w 22,68 % pozostawiając ich wysokość do szczegółowego wyliczenia referendarzowi sądowemu (pkt 3).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powódka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb ewidencyjny W., działki (...), KW nr (...) oraz właścicielką posadowionego na tej nieruchomości budynku usługowo-handlowego wzniesionego w latach 90-tych XX wieku o pow. zabudowy 1.475 m² i pow. użytkowej 1.254 m².

Nieruchomość ta stanowi sześć działek gruntu o łącznej powierzchni 4.819 m². Pięć działek ma powierzchnię od 813 m² do 980 m², a jedna – 450 m².

Obiekt budowlany wzniesiony na nieruchomości był przedmiotem umowy najmu zawartej z (...) S.A. W budynku mieścił się salon główny tejże spółki; prowadzono tam sprzedaż telefonów i akcesoriów telekomunikacyjnych oraz zawierane były umowy na świadczenie usług telekomunikacyjnych.

W dniu 22 października 2010 r. wszedł w życie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Region ulic (...)” w P., uchwalony Uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 lipca 2010 r. – na podstawie którego nieruchomość powódki znalazła się na terenie oznaczonym jako (...) – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową dla usług podstawowych, przez które należy rozumieć usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji podstawowej, obejmujące m.in. usługi handlowe.

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Region ulic (...)” znalazły się następujące zapisy:

- wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (§ 5 ust. 2 pkt 1 lit. a),
- wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu hurtowego budowlanych (§ 5 ust. 6 pkt 1 lit. b),
- ustala się dowolny kształt dachu (§ 5 ust. 6 pkt 1 lit. d),
- ustala się wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji naziemnych i nie większa niż 10 m² (§ 5 ust. 6 pkt 1 lit. h),
- ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35% dla działek o powierzchni powyżej 650 m² do 1000 m² włącznie i 40% - dla działek o powierzchni powyżej 350 m² do 650 m² włącznie (§ 5 ust. 6 pkt 1 lit. j),
- ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² (§ 5 ust. 6 pkt 1 lit. n).

Stosownie do zapisów poprzednio obowiązującego Miejscowego Planu (...) Zagospodarowania Przestrzennego m. P. wprowadzonego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 r. nieruchomość przy ul. (...) znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem (...) (...).m3, to jest teren zabudowy jednorodzinnej- niskiej, położonej w rejonie osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności. Akt ten utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta P. uchwalone uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 18 stycznia 2008 r. przewidywało możliwość zabudowy nieruchomości budynkiem biurowo-usługowo-handlowym, bez ograniczeń odnoszących się do powierzchni zabudowy i wysokości budynku.

W dniu 12 grudnia 2013 r. powódka zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowa z siedzibą w P. – prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku zostało wniesione jako wkład niepieniężny w zamian za akcje o wartości 9.490.000 zł. W umowie wartość prawa użytkowania wieczystego bez zabudowań określono na kwotę 6.450.000 zł netto, zaś wartość wzniesionego na niej budynku na kwotę 3.040.000 zł netto. Cena sprzedaży została powiększona o wartość podatku od towarów i usług w kwocie 2.182.700 zł.

W 2016 r. spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowa z siedzibą w P. wniosła ww. nieruchomość jako wkład niepieniężny do spółki (...) Sp. z o.o. Powódka jest głównym udziałowcem spółki (...). o.o.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest przy skrzyżowaniach ul. (...) z ul. (...) i ul. (...) z ul. (...), w strefie pośredniej miasta P.. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny z zabudową usługową i zabudową mieszkaniową jednorodziną, w pobliżu znajduje się stacja benzynowa i budynki mieszkalne wielorodzinne. Jest ona położona korzystnie pod względem komunikacyjnym; w odległości 30 m jest przystanek tramwajowy, około 400 m przystanek autobusowy komunikacji miejskiej, a także w niedalekiej odległości od punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej (około 500 m). Centrum miasta oddalone jest o około 4 km, zaś P. C. o około 200 m. Dojazd do nieruchomości zapewniają drogi publiczne o nawierzchni asfaltowej z urządzonym chodnikiem i oświetleniem, o umiarkowanym natężeniu ruchu oraz droga publiczna o nawierzchni z kostki betonowej z urządzonym chodnikiem i oświetleniem o niewielkim natężeniu ruchu. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona, częściowo utwardzona kostką brukową oraz zagospodarowana w zieleń, Teren jest uzbrojony w sieci: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telefoniczną.

Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej według stanu na dzień 6 lipca 2010 r. (data uchwalenia (...)) wynosiła 4.980.629 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej według stanu na dzień 12 grudnia 2013 r. (data zbycia) wynosiła 3.262.656 zł.

Powódka zamierzała zbyć prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku przy ul. (...) w P. i w tym celu prowadzone były rozmowy z kilkoma osobami, m.in. z R. P., z firmą „(...)i z firmą (...). Wstępne propozycje od potencjalnych kontrahentów opiewały na kwoty około 8.000.0000 zł.

R. P. wycofał się z transakcji po sprawdzeniu zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. R. P. planował modernizację i przebudowę obiektu, na którą wymagane byłoby pozwolenie na budowę.

Obiekt dotychczas był wykorzystywany przede wszystkim na cele handlowe. Obecnie jego stan techniczny nie jest najlepszy. (...) S.A. wynajmuje część obiektu – część biurową i około 100 m² od strony ul. (...). Spółka złożyła propozycję przedłużenia umowy najmu na kolejny rok pod warunkiem udzielenia 50% rabatu. Część budynku jest nieużytkowana, a próby jego wynajęcia kończą się niepowodzeniem z uwagi na niesatysfakcjonujące dla obecnego użytkownika wieczystego ceny.

Wniosek o wypłatę przez pozwanego odszkodowania powódka zgłosiła dnia 14 kwietnia 2015 r.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń stanu faktycznego powództwo okazało się w części zasadne.

Roszczenie powódki znajduje oparcie w przepisie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073), zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Stosownie natomiast do ust. 1 i 2 art. 36 ww. ustawy, 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Stosownie do art. 37 ust. 1 u.p.z.p., wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. 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.

Termin zawity, w jakim należy zgłosić roszczenie wynika z art. 37 ust. 3 u.p.z.p., który stanowi, że roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

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. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 37 ust. 9 u.p.z.p.).

Powódka zgłosiła swoje roszczenie w 5-letnim zawitym terminie wynikającym z art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek o wypłatę przez pozwanego odszkodowania zgłosiła bowiem dnia 14 kwietnia 2015 r., to jest przed upływem 5 lat od chwili wejścia w życie uchwały Uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 lipca 2010r wprowadzającej Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, co miało miejsce dnia 22 października 2010 r.

Nie budzi także wątpliwości legitymacja czynna powódki jako użytkownika wieczystego nieruchomości objętej Uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 lipca 2010 r wprowadzającej Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. W dniu wejścia w życie tejże uchwały (22 października 2010 r.) powódce przysługiwało bowiem prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, albowiem jej zbycia dokonała ona dopiero w dniu 12 grudnia 2013 r. (zob. Sąd Najwyższy wyroku z dnia 6 października 2016 r., w sprawie IV CSK 778/15, Legalis nr 1564931).

Z treści Uchwały Rady Miasta P. nr (...) z dnia 6 lipca 2010 r. wynika, że dla rejonu ulic (...) wprowadzono m.in. ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² oraz ustalono się wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji naziemnych i nie większa niż 10 m². Ograniczenia wprowadzone przez (...) spowodowały, że atrakcyjność nieruchomości dla jej potencjalnych nabywców znacznie spadła, co wpłynęło w sposób istotny na wartość nieruchomości. Wprowadzenie tego rodzaju ograniczeń wyklucza możliwość lokalizacji na nieruchomości chociażby obiektów handlowych dominujących na rynku marek przemysłu spożywczego. Nie ma przy tym znaczenia fakt, że nieruchomość składa się z sześciu działek. Chybiony okazał się zarzut pozwanego, że pozwoliliby

to uzyskać powierzchnię handlową nawet 600 m², albowiem takie założenie stanowi znaczne uproszczenie i w rzeczywistości nie jest możliwe do realizacji.

Powódka, za pomocą opinii biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości R. D. wykazała, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości o kwotę 1.717.973 zł. Natomiast pozwanemu, który zgłosił zarzuty do opinii, nie udało się skutecznie podważyć jej wniosków. Zupełnie nietrafny okazał się zarzut pozwanego, że zapisy obecnie obowiązującego (...) pozwalają na realizację zabudowy usługowej dla usług podstawowych, podczas gdy zapisy poprzedniego obowiązującego Miejscowego Planu (...) Zagospodarowania Przestrzennego m. P. wprowadzonego uchwałą Rady Miasta P. nr(...) z dnia 6 grudnia 1994r. nie przewidywały takiej możliwości, albowiem teren, na którym znajduje się nieruchomość był oznaczony symbolem(...) (...)(...), to jest teren zabudowy jednorodzinnej- niskiej, położonej w rejonie osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności. Akt ten bowiem utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta P. uchwalone uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 18 stycznia 2008 r. przewidywało możliwość zabudowy nieruchomości budynkiem biurowo-usługowo-handlowym o powierzchni zabudowy 1.475 m⁽²⁾ Biegły prawidłowo przyjął do wyceny nieruchomości faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem (...), skoro w chwili wejścia w życie (...) nie obowiązywał inny miejscowy plan dla terenu, na którym położona jest nieruchomość. Przyjęcie w takiej sytuacji jako punktu odniesienia faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem (...), wynika zresztą z samego brzmienia art. 37 ust. 1 u.p.z.p.

Powódka zbyła prawo użytkowania wieczystego gruntu za cenę 6.540.000 zł, co mogłoby prowadzić do konkluzji, że uzyskała ona znacznie wyższą cenę niż wartość przysługującego jej odszkodowania. Okoliczność ta jednak nie ma w sprawie znaczenia, albowiem z brzmienia art. 36 ust. 3 u.p.z.p., wynika, że wysokość należnego od gminy odszkodowania równa jest obniżeniu wartości nieruchomości. Sposób ustalenia stopnia obniżenia wartości nieruchomości został w sposób zobiektywizowany określony w art. 37 ust. 1 u.p.z.p. i stanowi on 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie V CSK 573/15, Legalis nr 1472805).

Powódka wykazała także, że zachodzi bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy zmianą wartości nieruchomości a przyjętymi ustaleniami uchwalonego (...). Jak wynika z zeznań świadków R. P. i M. S. wprowadzone ograniczenie dotyczące powierzchni zabudowy obiektów handlowych stanowiło istotną przyczynę, dla której inwestorzy zrezygnowali z zakupu nieruchomości powódki. Budynek usługowo-handlowy na przedmiotowej nieruchomości został wzniesiony w latach 90-tych XX wieku i wyraźnie odbiega od nowoczesnych budynków tego typu, dlatego aby mógł on stanowić atrakcyjny przedmiot najmu konieczna jest jego modernizacja. W świetle obecnie obowiązującego (...) uzyskanie pozwolenia na budowę jest niemożliwe. Potwierdzają to przepisy art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, zgodnie z którym, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, a także art. 30 ust. 6 pkt 2 pr. bud., zgodnie z którym, organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy. Nie jest zatem możliwe dokonanie remontów istniejącego budynku, które wymagałyby pozwolenia na budowę lub odpowiedniego zgłoszenia. Istotne ograniczenia w potencjalnej możliwości zabudowy w sposób istotny wpłynęły na wartość nieruchomości, co nie miałyby miejsca, gdyby do uchwalenia (...) w obecnym kształcie nie doszło.

Uznając dostarczone dowody za wystarczające dla wykazania, że wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości uległa obniżeniu się o kwotę 1.717.973 zł, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki taką kwotę, oddalając powództwo w pozostałej części. O odsetkach rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 k.c. oraz art. 37 ust.

9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Skoro powódka zgłosiła pozwanemu wniosek o wypłatę odszkodowania 14 kwietnia 2015 r., to odsetki ustawowe za opóźnienie należało zasądzić od dnia następującego po upływie 6- miesięcznego terminu, to jest od dnia 15 października 2015 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w części tj. co do pkt 1 i 3. Pozwany zarzucał sądowi I instancji:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że odszkodowanie przysługuje zbywcy nieruchomości z tytułu obniżenia wartości nieruchomości bez względu na uzyskaną przez niego cenę zbycia nieruchomości, a w konsekwencji uznanie, że powódce przysługuje roszczenie odszkodowawcze, co skutkowało uwzględnieniem powództwa w zaskarżonym zakresie;
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, sprzeczną z regułami wiedzy i regułami logicznego rozumowania ocenę zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie poprzez uznanie, że zachodzą przesłanki pozwalające na przyjęcie, że powódce przysługuje roszczenie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. z uwagi na wprowadzone przez plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy (...)” uchwalony przez Radę Miasta P. uchwałą nr (...) z dnia 6 lipca 2010 r. ograniczenia, które spowodowały, że atrakcyjność nieruchomości dla jej potencjalnych nabywców znacznie spadła, co wpłynęło w sposób istotny na wartość nieruchomości;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 37 ust. 9 u.p.z.p. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego sprawy, z pominięciem zasad określonych w art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 363 § 2 k.c. i polegające na uznaniu, że pozwany pozostaje w zwłoce z zapłatą odszkodowania z upływem sześciomiesięcznego terminu od dnia złożenia wniosku o zapłatę odszkodowania, zaś odsetki od świadczenia odszkodowawczego należą się od daty wcześniejszej niż data ustalenia wysokości odszkodowania;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 15 października 2015 r. do dnia zapłaty, podczas gdy przepisy dotyczące odsetek ustawowych za opóźnienie obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 r.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o treść dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwość materialna i formalna nie była przez strony kwestionowana, a także na podstawie wydanej w sprawie opinii biegłego z dziedziny (...), której wnioski nie są w apelacji podważane.

Ustalenia te nie są też w istocie zwalczane w apelacji, mimo podniesienia w niej zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. Jego analiza pozwala bowiem na przyjęcie, że rzeczywistą intencją skarżącego w tym przypadku nie jest podważenie któregokolwiek z ustaleń faktycznych sądu I instancji, lecz próba zakwestionowania poprawności przeprowadzonego przez ten sąd procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod przepisy prawa materialnego, przede wszystkim art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst. jedn. Dz. U.2017.1073, dalej powoływane jako „upzp”).

Doszło natomiast do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, tzn. w/w art. 36 ust. 3 upzp oraz art. 361 kc.

Błędna jest bowiem przeprowadzona przez ##Sąd Okręgowy wykładnia przepisu art. 36 ust. 3 upzp, prowadząca do wniosku, że szkoda, o jakiej mowa w tym przepisie ma charakter „autonomiczny”, w tym sensie, że odrywa się od rzeczywistego wpływu uchwalenia lub zmian planu zagospodarowania przestrzennego na stan majątku właściciela nieruchomości po jej zbyciu.

Nie jest wystarczające odwołanie się tu do przepisów art. 36 ust. 3 oraz art. 37 ust. 1 upzp, bez jednoczesnego uwzględnienia ich funkcjonowania w całym systemie prawa.

Wbrew pogładowi, jaki prezentuje strona powodowa i który, jak się wydaje, zaakceptował sąd I instancji, **szkoda** (obniżenie wartości nieruchomości), jej **związek przyczynowy** z uchwaleniem (zmianą) planu zagospodarowania przestrzennego oraz **odszkodowanie**, w rozumieniu przepisu art. 36 ust. 3 upzp, mają charakter stricte cywilistyczny i muszą być wykładane i stosowane tak, jak w przypadku każdej szkody majątkowej, na gruncie przepisów ogólnych, w tym przede wszystkim art. 361 kc.

Zakładając bowiem spójność systemu prawnego nie sposób byłoby przyjąć, że te same pojęcia, jak „szkoda” czy „odszkodowanie” mogłyby nabierać innego znaczenia w różnych jego segmentach.

Konieczne jest zatem zawsze, w przypadku roszczeń zgłaszanych w oparciu o omawianą regulację, ustalenie, czy osoba zbywająca nieruchomość objętą nowym planem zagospodarowania przestrzennego w wyniku dokonanej transakcji jej zbycia rzeczywiście poniosła szkodę majątkową w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 kc, pozostającą w normalnym związku przyczynowym z wprowadzeniem nowych uregulowań w planie przestrzennym (art. 361 § 1 kc).

Powszechnie uznaje się, że ustalenie, czy doszło do powstania szkody majątkowej następuje w oparciu o metodę dyferencyjną, tzn. przez porównanie stanu majątku potencjalnego poszkodowanego przed i po zdarzeniu mającym wywoływać szkodę.

Szkodą majątkową w rozumieniu prawa cywilnego jest zatem powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (zob. bliżej: T. Wiśniewski, w: Komentarz do kodeksu cywilnego pod red. G Bieńka, Księga trzecia, Zobowiązania, Wyd. Prawnicze LexisNexis, Wyd. 6, W-wa 2006, tom 1, str. 73 i przywołane tam orzecznictwo). Tak rozumiana szkoda będzie polegać zwykle na zmniejszeniu aktywów bądź zwiększeniu pasywów.

Odnosząc to do roszczeń, mających swoją podstawę w przepisie art. 36 ust. 3 upzp, badanie czy doszło po stronie zbywcy do szkody majątkowej, polega na porównaniu wartości nieruchomości według stanu prawnego sprzed wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego (obliczonej, zgodnie z treścią art. 37 ust. 11 upzp, według reguł obowiązujących w przepisach o gospodarce nieruchomościami) z ceną (innym ekwiwalentem majątkowym) uzyskaną przez właściciela w wyniku zbycia nieruchomości po objęciu jej nowym planem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015r. w sprawie IV CSK 97/15, OSNC, z. 11 z 2016r., poz. 131).

O poniesieniu przez zbywca szkody majątkowej będzie można mówić jedynie wówczas, gdy uzyskana przez właściciela rekompensata będzie miała wartość niższą, niż mógłby on uzyskać, gdyby nie uchwalenie (zmiana) nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inaczej rzecz ujmując, uzyskana na skutek zbycia korzyść majątkowa polega zaliczeniu na poczet ceny szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem nowego planu gospodarczego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2016r. w sprawie II CSK 411/15, LEX nr 2005373).

Natomiast przepis art. 37 ust. 1 określa jedynie sposób obliczenia górnej granicy odszkodowania mogącego przysługiwać za szkodę ustaloną na podstawie wskazanej metody dyferencyjnej.

Odmierna wykładnia, postulująca „autonomiczność” omawianej szkody, czyli oderwanie jej od korzyści uzyskanych przez właściciela na skutek zbycia nieruchomości, jest nie do przyjęcia, i to z kilku względów.

Przede wszystkim w takim przypadku nieracjonalne byłoby uzależnianie przez ustawodawcę przyznania właścicielowi prawa do odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości od jej zbycia.

Wystarczyłoby, tak, jak przy szkodzie, o jakiej mowa w art. 36 ust. 1 upzp, uzależnić je jedynie od samego wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Poza tym, przy zaakceptowaniu stanowiska Sądu Okręgowego, odszkodowanie musiałoby przysługiwać właścicielowi nieruchomości objętej nowym planem także w przypadku jej zbycia pod tytułem nieodpłatnym (darowizna).

Tymczasem nie ulega wątpliwości, że w intencji ustawodawcy chodziło tu o zbycie odpłatne, na co wskazuje chociażby wcześniejsze brzmienie przepisu art. 36 ust. 3 upzp, w którym mowa była jedynie o sprzedaży nieruchomości (zob. też. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009r. w sprawie IV CSK 508/08, LEX nr 520034 oraz w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2016r. w sprawie II CSK 411/15).

Wreszcie, gdyby szkodę, o jakiej mowa w art. 36 ust. 3 upzp traktować „abstrakcyjnie”, w oderwaniu od rzeczywistych przesunięć w majątku zbywcy nieruchomości, mogłoby w istocie dojść po jego stronie do bezpodstawnego wzbogacenia kosztem majątku gminy (planisty).

Odnosząc to do realiów rozpoznawanej sprawy należy zauważyć, że „zbycie” nieruchomości, z którego powódka wywodzi swoje roszczenie, nastąpiło w dniu 12 grudnia 2013r., przez wniesienie jej jako wkład niepieniężny do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w W. w zamian za objęcie akcji o łącznej cenie emisyjnej **9.490.000 zł**.

Przed tą transakcją wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o operat szacunkowy, zweryfikowany przez biegłego rewidenta w dniu 3 grudnia 2013r., na kwotę **9.490.000 zł**, przy czym wartość samego gruntu na kwotę **6.450.000 zł** (okoliczności niesporne, por. akt notarialny z dnia 12 grudnia 2013r., k. 225 – 232 oraz akt notarialny z dnia 28 października 2014r., k. 312 – 322).

Oznacza to, że powódka, na skutek zbycia na rzecz spółki samego gruntu (ściślej – posiadanego w stosunku do niego prawa użytkowania wieczystego) uzyskała ekwiwalent majątkowy w postaci objęcia akcji o cenie emisyjnej **6.450.000 zł**, czyli przekraczającej, i to znacznie, wartość nieruchomości według stanu prawnego sprzed daty wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, którą biegły R. D. ustalił na kwotę **4.942.500 zł**.

Nie ma przy tym jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, aby rzeczywista wartość objętych przez powódkę akcji nie odpowiadała, w dniu ich nabywania, ich cenie emisyjnej, czyli że świadczenie otrzymane przez powódkę w tej transakcji było, na jej niekorzyść, nieekwiwalentne.

Emisja akcji jest czynnością sformalizowaną, za którą odpowiada zarząd spółki i która podlega kontroli rewizyjnej.

Nie sposób zatem założyć, aby cena emisyjna akcji została np. sztucznie zawyżona w stosunku do ich wartości.

Niezależnie od tego, ewentualną nieekwiwalentność omawianej transakcji winna byłaby wykazywać w sprawie powódka, podobnie jak wszystkie inne elementy konstytuujące odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego (art. 6 kc).

Skoro zatem w wyniku zbycia nieruchomości, objętej postanowieniami nowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 6 lipca 2010r., powódka uzyskała ekwiwalent majątkowy o wartości wyższej, niż rynkowa wartość nieruchomości ustalona dla warunków zagospodarowania zgodnych z poprzednim stanem prawnym, nie poniosła ona szkody, która pozostawałaby w związku z uchwaleniem tego planu, za którą mogłoby przysługiwać odszkodowanie na podstawie przepisu art. 36 ust. 3 upzp.

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie pierwszoinstancyjne w wysokości **7.200 zł**, a także nakazanie ściągnięcia od niej dotychczas nieuiszczonych kosztów z tytułu wydatków poniesionych na opinię biegłego w wysokości **2.410,22 zł**.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego, przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, a także art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.).

Koszty te obejmowały opłatę od apelacji w wysokości **85.899 zł** oraz wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości **8.100 zł**, czyli razem wyniosły kwotę **93.999 zł**.

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak