

Sygn. akt *I ACa 237/20*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Elżbieta Fijałkowska

Sędziowie: Małgorzata Gulczyńska

Małgorzata Kaźmierczak /spr./

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa *L. P., M. P. i Z. P.*

przeciwko *Miastu P.*

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 19 grudnia 2019 r. sygn. akt XII C 234/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1) w ten sposób, że:

a/ zasądza od pozwanego na rzecz powódki L. P. kwotę 78.853,50 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote 50/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

b/ zasądza od pozwanego na rzecz powoda Z. P. kwotę 78.853,50 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote 50/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

c/ zasądza od pozwanego na rzecz powódki M. P. kwotę 473.121 zł (czteryście siedemdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia jeden złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gulczyńska Elżbieta Fijałkowska Małgorzata Kaźmierczak

--	--	--

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego Miasta P. na rzecz:

- powódki L. P. kwotę 78.853,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- powoda Z. P. kwotę 78.853,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- powoda H. P. kwotę 78.853,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- powodów H. P. i M. P. kwotę 394.267,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,

umorzył postępowanie w pozostałej części (pkt II), kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego, szczegółowe wyliczenia kosztów pozostawiającą referendarzowi sądowemu (pkt III).

Wydając powyższy wyrok Sąd pierwszej instancji ustalił, iż powodowie są współwłaścicielami działki oznaczonej numerem (...), o powierzchni 1.1682 ha, położonej w M., wpisanej do księgi wieczystej (...) w udziałach: L. P. 1/8 części, Z. P. 1/8 części, H. P. 1/8 części oraz M. P. i H. P. udział 5/8 części do wspólności ustawowej małżeńskiej.

Podstawą wpisu własności prawa własności przez powódkę L. P. było postanowienie o nabyciu spadku po Ł. P. z dnia 18.05.2007 roku w sprawie II Ns (...). Wcześniejsze wpisy prawa własności dokonano na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 29.11.1984 roku oraz Postanowienia Sądu z dnia 16.09.1975 roku.

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta P. podjętego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 06 grudnia 1994 roku teren działki oznaczonej obecnie (...) oznaczony był częściowo symbolami (...) i częściowo symbolem (...) i mógł być przeznaczony na cele budownictwa mieszkaniowego. Działka (...) w zakresie blisko 60% powierzchni (6.968,00 m²) stanowiła obszar przeznaczony pod teren przestrzeni otwartych ((...)) oraz blisko 40% tej działki (4.714,00 m²) stanowi grunt przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej ((...)).

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P., zatwierdzonego uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 18 stycznia 2008 roku, działka powodów numer (...) była położona na obszarze oznaczonym symbolem (...) - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obecnie należąca do powodów działka (...) położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. – rejon ulicy (...)”, zatwierdzony uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 06.11.2012 roku. W powołanym planie działka (...) jest oznaczona symbolem (...) – teren zieleni otwartej lub infrastruktury technicznej – kanalizacji.

Działka numer (...) była wykorzystywana faktycznie przez powodów na uprawę roli. Powodowie nie wystąpili o warunki zabudowy działki.

Pismem z dnia 11.05.2016 roku, złożonym w Urzędzie Miasta (...) 05.2016 roku powodowie wnieśli o ustalenie i wypłacenie na swoją rzecz jako współwłaścicielej opisanej nieruchomości odszkodowania w wysokości 700.600,00 zł z tytułu poniesionej rzeczywistej szkody na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego „M. – R. – U. rejon ulic (...)”.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie z dnia 11.05. 2016 roku – pismem z dnia 25.08.2016 roku Miasto P. odpowiedziało, iż zostało wszczęte postępowanie w trybie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości i w ocenie pozwanego nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze, gdyż nie są spełnione warunki do uznania zasadności ww. roszczenia.

Na podstawie opinii biegłego geodety Ł. F. sporządzonej w zespole z biegłą z zakresu szacowania nieruchomości B. W. Sąd Okręgowy ustalił, iż spadek wartości działki oznaczonej numerem (...) stanowiącej własność powodów, wpisanej do księgi wieczystej (...) przy uwzględnieniu powierzchni poszczególnych funkcji wynikających z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla Miasta P. z dnia 06.12.1994 roku oraz zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodów wynikający z obecnie obowiązującego planu zagospodarowania terenu dla tego terenu, wynosi: 630.828,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie dochodzili roszczenia – szkody planistycznej wywodząc je z prawa własności. Sąd Okręgowy stwierdził, iż powodowie wykazali, że są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę (...), położonej w M., wpisanej do księgi wieczystej numer (...) zarówno przed i po wejściu w życie obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 6 listopada 2012 r., a tym samym swoją legitymację czynną w sprawie.

Podstawę prawną roszczeń powodów stanowił art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (według stanu na dzień 06.12.2012 roku – t.j. Dz.U.2012.647) zgodnie z którego treścią 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.

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 (art. 36 ust 2 powołanej ustawy). 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 (art. 36 ust 3 powołanej ustawy).

Zgodnie z art. 37 ust. 1 powołanej uchwały w brzmieniu obowiązującym w dniu 06.12.2012 roku 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. Natomiast ustęp 3 powołanego art. 37 ustawy wskazuje, iż 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.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż z dniem 01.01.2018 roku zmianie uległ przepis art. 37 powołanej ustawy (Dz.U.2017.1566 - art. 497). W wersji znowelizowanej przepisu w ustępie 11 art. 37 dodatkowo wskazano, iż wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

Sąd Okręgowy uznał, iż należy przyjąć zasadę nieretroaktywnego działania prawa i skutki wejścia w życie planu w dniu 06.12.2012 roku oceniać według przepisów wówczas obowiązujących, a nie według brzmienia nadanego od dnia 01.01.2018 roku.

W tej kwestii Sąd Okręgowy zajął stanowisko, iż zastosować można w drodze analogii ogólną regułą międzyczasową, zamieszczoną w art. XXVI p.w.k.c., zgodnie z którą do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie ustaw nowelizujących ustawę stosuje się prawo dotychczasowe. Tym samym, Sąd I instancji w całości przychylił się do stanowiska powoda dotyczącego nie retroaktywności powołanego przepisu art. 37 ust 11 ustawy.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, opierając się na złożonych do akt dokumentów oraz opinii zespołu biegłych sądowych Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż w rozpoznawanej sprawie powodowie wykazali, iż zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta P., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 06.12.1994 roku, uchwalonym na podstawie ustawy z dnia 12.07.1984 roku o planowaniu przestrzennym, działka powodów oznaczona numerem (...) w zakresie blisko 60% powierzchni (6.968,00 m²) stanowiła obszar przeznaczony pod teren przestrzeni otwartych ((...)) oraz blisko 40% tej działki (4.714,00 m²) stanowi grunt przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej ((...)).

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej Sąd Okręgowy uznał, że plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta P. podjęty uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 6 grudnia 1994 roku, miał charakter aktu prawa miejscowego. Sąd Okręgowy podzielił w tej kwestii argumentację Sądu Apelacyjnego zawartą w uzasadnieniu wyroku w sprawie o sygn. akt XV Ca 1087/17, w której wskazano, iż według treści art. 26 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym za plany miejscowe uznaje się zarówno plany ogólne, jak i plany miejscowe.

Sąd Okręgowy stwierdził również, iż studium obowiązujące w okresie od 01.01.2004 r. do dnia lipca 2012 r., które również dotyczyło nieruchomości powodów, nie miało charakteru aktu prawa miejscowego. Z tego względu zdaniem Sądu Okręgowego dla dokonania ustaleń z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. koniecznym było odniesienie się do planu ogólnego z 1994 roku i porównanie tego do sytuacji z 2012 roku wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego.

W sprawie należało poddać weryfikacji, czy stosownie do art. 36 powołanej powyżej ustawy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż zarówno opinia zespołu biegłych jak i pozostałe dowody wskazują, iż zgodnie z wcześniejszym planem ogólnym powodowie mieli możliwość oraz dysponowali nieruchomością, która mogła być wykorzystana na cele zabudowy mieszkaniowej, Taka zabudowana na tym terenie realnie była również możliwa.

Okolicznością bezsporną było to, że powodowie nie wykorzystywali tej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej, lecz uprawiali na niej rolę.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. odnosi się do przeznaczenia terenu według porównywalnych planów przy czym wskazuje także na możliwość faktycznego wykorzystania nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w tym zakresie co do przedmiotowej nieruchomości nastąpiła zmiana: pierwotny plan zakładał częściową zabudowę mieszkaniową nieruchomości powodów, zaś obecny plan ją wyklucza. Natomiast opinia

biegłych w tym zakresie stanowi materiał dowodowy pozwalający ustalić, iż w związku z powyższą zmianą nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości powodów o kwotę 630.828 zł.

Mając na uwadze powyższe, a także uwzględniając wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (według stanu na dzień 06.12.2012 roku – t.j. Dz.U.2012.647) orzekł jak w pkt I wyroku.

W punkcie I wyroku Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe od dnia 13 listopada 2016 roku zgodnie z żądaniem pozwu uwzględniając 6 miesięczny termin wskazany w art. 37 ust 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, liczony od dnia założenia wniosku przez powodów to jest od dnia 12.05.2016 r.

Z uwagi na częściowe cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem roszczenia Sąd Okręgowy w punkcie II wyroku umorzył w tej części postępowanie na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w związku z art. 355 § 1 k.p.c.

Na podstawie z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd ten w punkcie III wyroku orzekł o kosztach procesu obciążając nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę w całości. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenia kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w zakresie jego punktu 1 i 3. Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 36 ust.1 pkt 1) w związku z art. 87 ust. 3 ust. 3 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 2018 r. 1945 ze zm.) polegającą na przyjęciu, iż w okresie tzw. „luki planistycznej” za wzorzec planistyczny należy uznać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Miasta P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 r. (Dz.Urz.Woj.P.. z 1994 r. Nr 22, poz.246), który ex lege utracił moc obowiązującą na podstawie art.87 ust. 3 u.p.z.p., a w konsekwencji przyjęcie, że plan taki może być określać dotychczasowe przeznaczenia nieruchomości i tym samym wpływać na zakres szkody wywołany uchwaleniem przez gminę nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 36 ust. 1 u.p.z.p. polegająca na przyjęciu, że użyte w powołanym przepisie określenia „dotychczasowy” oznacza faktycznie nieograniczony czasowo okres sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M. – R. – U.” - rejon ulic (...)” w P. uchwalonego uchwałą Nr (...);
3. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art.27 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1989r. Nr 17, poz. 99), poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że miejscowe plany ogólne określały przeznaczenie gruntu, podczas gdy przeznaczenie określały jedynie plany szczegółowe, co w konsekwencji spowodowało błędne oparcie się przez Sąd Okręgowy przy ustalaniu przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. na zapisach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6.12.1994r. (Dz. Urz. Woj. P.. z 1994r. Nr 22, poz. 246);
4. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 12 lipca 1984r. o planowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1989r. Nr 17, poz. 99) polegające na przyjęciu, że miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6.12.1994r. (Dz. Urz. Woj. P.. z 1994r. Nr 22, poz. 246) określał przeznaczenie terenu, podczas gdy plan ten określał jedynie przyrodnicze, społeczne, ekonomiczne, kulturowe i krajobrazowe warunki przestrzennego zagospodarowania miasta oraz cele i zasady polityki przestrzennej, a przeznaczenie winien określać plan szczegółowy, który dla obszaru objętego żądaniem pozwu nie został uchwalony;
5. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. i uznanie, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie ponieśli szkodę;

6. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. polegającą na przyjęciu, że zastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy zasady nieretroaktywnego działania prawa, tj. przepisu art. 37 ust. 11 pkt 1) u.p.z.p. wprowadzonego nowelizacją dokonaną na podstawie art. 497 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2018 r. powoduje, że skutki wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. - rejon ulic (...)” w P. uchwalonego uchwałą Nr (...) w kontekście przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. należy oceniać porównując zapisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6.12.1994r. (Dz. Urz. Woj. P.. z 1994r. Nr 22, poz. 246) z planem „nowym”, bez uwzględnienia istniejącej dla terenu objętego żądaniem pozwu „luki planistycznej”;

7. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 37 ust. 1 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U.-rejon ulicy (...)” w P., tj. w dniu 14 lutym 2013r. w związku z art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. polegającą na przyjęciu, iż ustalenie przeznaczenia działki nr (...) w kontekście przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. nie niesie za sobą konieczności odniesienia się do potencjalnej (tj. realnej w okolicznościach danej sprawy) możliwości wykorzystania nieruchomości, a przesłanki te należy oceniać porównując zapisy planu ogólnego z planem „nowym”, bez uwzględnienia istniejącej dla terenu objętego żądaniem pozwu „luki planistycznej”;

8. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 6 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, że powodowie udowodnili, że dotychczasowe korzystanie z nieruchomości objętej żądaniem pozwu w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U.-rejon ulicy (...)” w P. stało się niemożliwe;

9. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U.- rejon ulicy (...)” w P. spowodował niemożliwość korzystania z nieruchomości objętej sporem w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, podczas gdy taka niemożliwość nie wystąpiła;

10. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 227 k.p.c., art. 278§1 k.p.c. oraz art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez niedopuszczenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny nieruchomości na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości obniżenia wartości nieruchomości (dz. nr (...) (...) obręb M.) w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M.-R.-U. - rejon ulic (...)” w P. uchwalonego uchwałą Nr (...), obowiązującego od dnia 14 lutego 2013r., przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości po uchwaleniu ww. planu miejscowego oraz obowiązującego przed uchwaleniem tegoż planu, przy czym biegły winien odnieść się do potencjalnej (tj. realnej w okolicznościach niniejszej sprawy) możliwości wykorzystania nieruchomości w okresie „luki planistycznej”, z powodu, iż według Sądu przeprowadzenie tego dowodu zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania podczas gdy dowód ten nie spowodowałby zwłoki w rozpoznaniu sprawy i dotyczył okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie, które nie zostały dostatecznie wyjaśnione;

11. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie przez Sąd I instancji z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a ponadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, a także zebranych w sprawie materiałem dowodowym, polegającym na nie uwzględnieniu, że zapisy planu ogólnego przeznaczące północną część terenu o symbolu (...) pod budownictwo mieszkalne - nie dotyczyły żadnej z części działki o nr (...), a ta ich niewielka część objęta symbolem: (...) - w ramach realizacji funkcji zieleni otwartej lub infrastruktury technicznej - umożliwiała potencjalnie budowę jednej zagrody, jako warsztatu pracy właściciela gospodarstwa rolniczego, także ze względu na ustalony tam minimalny obszar siedliska, wymagany pod ten rodzaju zabudowy.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i oddalenie powództwa, orzeczenie o zwrocie kosztów postępowania za obie instancje, w tym zwrocie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy jednoczesnym pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dnia 27. 05.2020r. zmarł powód H. P., a spadek po nim odziedziczyła w całości powódka M. P. (dowód: akt poświadczenia dziedziczenia k 481-482). W związku z powyższym powodowie , po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska na rozprawie apelacyjnej, wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 630.828zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, stosownie do przysługujących im udziałów po zgonie H. P..

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 §1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje . Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne, uznając zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw.

Roszczenie przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przysługuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, jeżeli wejście w życie uchwalonego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego spowodowało niemożliwość dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub jej części albo niemożliwe stało się korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem bądź zostało ono istotnie ograniczone.

Na tle powołanego przepisu stanowiącego podstawę roszczenia dochodzonego przez stronę powodową oraz ustalonego w sprawie stanu faktycznego rozważenia wymagała - w ramach zarzutów materialnoprawnych powołanych w apelacji - kwestia zakresu uprawnienia strony powodowej do korzystania ze spornej nieruchomości, jej przeznaczenia w okresie tzw. luki planistycznej, a więc w okresie od wygaśnięcia z dniem 31 grudnia 2003 r. starego planu zagospodarowania przestrzennego, aż do wejścia w życie z dniem 14 lutego 2013 r. nowego planu.

Nie ma racji apelujący kwestionując charakter prawny ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej P. z nr. (...) z 06.12.1994r uchwalonego na podstawie ustawy z 12.07.1984r.o planowaniu przestrzennym.(Dz.U. 1989r. nr. 17, poz.99). Plan ten niewątpliwie miał charakter aktu prawa miejscowego. Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 1 ustawy z 12.07.1984 r. o planowaniu przestrzennym za plany miejscowe uznaje się zarówno plany ogólne, jak i plany miejscowe. Prawidłowo sporządzony plan ogólny określa m.in. sposób zagospodarowania i wykorzystania gruntów (art. 26 ust. 2 pkt 1). Poczynione zatem w tym zakresie ustalenia w planie ogólnym powinny być wystarczającą podstawą do wydawania decyzji co do zabudowy poszczególnych działek, bez potrzeby sporządzania planu szczegółowego. Zgodnie z art. 27 ust. 2 cyt. ustawy, plany szczegółowe sporządza się albo dla obszarów określonych w miejscowym planie ogólnym albo w miarę potrzeby. Wynika z tego wniosek, że nie obowiązywała zasada obligatoryjnego sporządzania miejscowych planów szczegółowych.

Z tych względów nieuzasadnione okazały się zarzuty naruszenia art. 27ust.1 i art.26 ust.2 ustawy o planowaniu przestrzennym. W świetle powyższego , wbrew wywodom apelującego, ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej P. z nr. (...) z 06.12.1994r uchwalony na podstawie ustawy z 12.07.1984r.o planowaniu przestrzennym.(Dz.U. 1989r. nr. 17, poz.99) określał dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powodów i mógł służyć do dokonania ustaleń z art. 36 i 37 u.p.z.p.

Bezzasadne w okolicznościach rozpoznawanej sprawy okazały się sformułowane w kilku punktach apelacji zarzuty naruszenia art. 36 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p.

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 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, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Przewidziane w tym przepisie alternatywnie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, niepubl.). O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Artykuł 36 u.p.z.p. dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności. Obywatel nie może natomiast ponosić jakichkolwiek ujemnych skutków związanych z zaistnieniem „luki planistycznej”. Konieczność opracowania przez gminy nowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z utratą mocy obowiązującej planów opracowanych przed 1995 rokiem, była okolicznością znaną od wielu lat. Ustawodawca niewątpliwie zakładał ciągłość działań planistycznych gminy, która w niniejszej sprawie została przerwana, czego nie mogli przewidzieć właściciele poszczególnych nieruchomości. Zatem sam fakt, iż powodowie nie występowali w okresie „luki planistycznej” o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, do czego nie byli zobowiązani, nie oznacza, że nie wykazali, że korzystanie z ich nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe w związku z uchwaleniem nowego planu „M.-R.-U.- rejon ulic (...) w P., który wszedł w życie 14.02.2013r.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie należało ocenić, czy wskutek wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M. – R. – U.” - rejon ulic (...)” w P. uchwalonego uchwałą Nr (...) Rady Miasta P. z 06.11.2012r. korzystanie z nieruchomości powodów lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, przy czym odniesienie się powinno nastąpić do stanu wynikającego z wcześniej obowiązującego planu miejscowego, tj. planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej P. z dnia 6.12.1994 r. albowiem tylko te dwa akty stanowiły akty prawa miejscowego określające przeznaczenie nieruchomości. Z ustaleń Sądu I instancji wynika zaś, że powodowie w okresie obowiązywania planu z 1994r mieli realną możliwość zabudowania przedmiotowej działki w zakresie 40 % powierzchni.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że z zebranego materiału dowodowego wynika, także, że przeznaczenie działki powodów nr. (...) nie tylko w poprzednim starym planie zagospodarowania, ale także w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 2008r było określane jako teren zabudowy mieszkaniowej, co pozwala na przyjęcie, że także w okresie „luki planistycznej” istniała potencjalna i realna możliwości zabudowania tej nieruchomości.

Nie ma racji apelujący kwestionując przyjęcie przez Sąd I instancji zasady nieretroaktywnego działania przepisu art. 37 ust.11 pkt.1) u.p.z.p. w zakresie ustalania wartości nieruchomości. Z uwagi na brak norm intertemporalnych przy wprowadzaniu powołanego przepisu zastosowanie mają ogólne zasady, z których wynika, że oceny skutków konkretnej czynności dokonuje się na podstawie prawa obowiązującego, gdy czynność ta została dokonana (tempus regit actum). Jeśli zatem szkoda została wyrządzona, jak w rozpoznawanej sprawie, pod rządami dawnego prawa obowiązującego w dacie wejścia w życie nowego planu zagospodarowania tj. 14.02.2013r (a nie jak omyłkowo wskazał Sąd I instancji w dniu 06.12.2012r - co nie miało wpływu na trafność poglądu i w konsekwencji rozstrzygnięcia), to dawne prawo przesądza o dopuszczalności i wysokości odszkodowania

(por. postanowienie SN z 04.04.2019r III CSK 265/18).

Nieuzasadnione okazały się zarzuty naruszenia prawa procesowego. W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 227k.p.c. w zw. z art. 278§1k.p.c. i art. 233§1k.p.c. i art. 232k.p.c. wskazać należy, że apelujący w istocie nie kwestionuje opinii sporządzonej przez biegłą sądową z dziedziny wyceny nieruchomości, lecz tezę dowodową określoną przez Sąd dla tego biegłego. Wskazać należy, że teza dowodowa została sformułowana przez Sąd Okręgowy w postanowieniu z 06.09.2018r w obecności pełnomocników obu stron. Apelująca nie zakwestionowała tej tezy, zatem sformułowane w apelacji zarzuty w tym zakresie należy uznać za spóźnione. Oczywiście jest bowiem, że opinia biegłego nie przesądza kwestii materialnoprawnych, a jej zakres określa treść postanowienia dowodowego, którym ten dowód dopuszczono. Wynikający z art. 236 k.p.c. obowiązek sądu sformułowania tezy dowodowej ma charakter wtórny, w stosunku do wynikających z zasady kontradiktoryjności (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.) obowiązków procesowych stron i w żadnym razie nie oznacza zastępowania przez sąd stron, co do ciężących na nich w tym zakresie obowiązków.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut naruszenia art.233k.p.c sformułowany w pkt.II.3. apelacji. Kwestia dotycząca zapisów planu ogólnego z 1994r w odniesieniu do przeznaczenia północnej części terenu o symbolu (...) pod budownictwo mieszkaniowe została szczegółowo, przekonująco i logicznie wyjaśniona w pismach biegłego sądowego Ł. F. z dnia 26.03.2019r i biegłej sądowej B. W. z 03.04.2019r w odpowiedzi na zarzuty pozwanej tożsame ze sformułowanymi w apelacji w tym przedmiocie. Wyjaśnienia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela, co nie wymaga ich ponownego przytaczania zwłaszcza wobec faktu, że apelujący nie przedstawił nowej argumentacji w tym zakresie.

Z przedstawionych względów apelacja, jako bezzasadna podlegała z mocy art. 385k.p.c. oddaleniu.

Zmiana pkt.1) zaskarżonego wyroku nastąpiła z uwagi na zgon na etapie postępowania apelacyjnego powoda H. P. i odziedziczeniu całości spadku po nim przez powódkę M. P.. Następca prawny powoda H. P. odziedziczył po nim roszczenie o naprawienie szkody, stosownie do udziału odziedziczonego po zmarłym powodzie, które łącznie z udziałem własnym powódki M. P. wynosi 6/8 (art. 922§1k.c. w zw. z aktem poświadczenia dziedziczenia k 481-482). Skoro zatem należne wszystkim powodom odszkodowanie wynosiło 630.828 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 13.11.2016r, to należna na rzecz powódki M. P., stosownie do jej udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, kwota wynosiła 473.121.(630.828 x 6/8) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 13.11.2016r, na rzecz powódki L. P. i powoda Z. P. kwoty po 78.853,50zł (1/8 część dla każdego) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 13.11.2016r, o czym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§1k.p.c. orzekł w pkt. I wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podst. art. 98§1i3k.p.c. w zw. z art. 391§1k.p.c i 10ust.1 pkt.2 w zw. z §2pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 ze zm.), obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę.

Małgorzata Gulczyńska Elżbieta Fijałkowska Małgorzata Kaźmierczak