

Sygn. akt I ACa 530/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Baran
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki (spr.) SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 grudnia 2018 r. sygn. akt I C 88/13

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że określoną w punkcie I datę początkową naliczania odsetek zmienia na 6 marca 2013 r.;**
2. **oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;**
3. **oddala apelację strony pozwanej w całości;**
4. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.750 zł (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**
5. **nakazuje pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 835 zł (osiemset trzydzieści pięć złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji powoda.**

SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran SSO del. Wojciech Żukowski

Sygn. akt I ACa 530/19

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 27 lutego 2020 r.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej Gminy (...) na rzecz powoda J. P. kwotę 80.376 zł z ustawowymi odsetkami od 9 października 2014 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 2400 m⁽²⁾, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), położonej w W.. Nieruchomość znajduje się w otulinie (...) Parku Krajobrazowego. Dla nieruchomości tej obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał do 31 grudnia 2003 r. W planie działka powoda położona była w terenie oznaczonym symbolem RM w strefie(...) który opisany był jako obszar ogrodnictwa i sadownictwa z dopuszczalną zabudową jednorodzinną. Strefa (...) ograniczała możliwość zabudowy w ten sposób, że przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę wymagane było przedstawienie organowi wydającemu decyzję koncepcji zagospodarowania przestrzennego objętego wnioskiem o wydanie pozwolenia terenu. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do 24 listopada 2005 r. na terenach, na których położona jest nieruchomość, nie obowiązywał żaden plan miejscowy. Nieruchomość powoda spełniała w tym okresie warunki potrzebne do uzyskania decyzji warunków zabudowy. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do 25 listopada 2005 r. organ odpowiedzialny (...) Parku Krajobrazowego pozytywnie opiniował możliwość zabudowy na terenie, na którym znajduje się również nieruchomość powoda, zastrzegając jedynie ograniczenia co do formy budynków. W dniu 25 listopada 2005 r. weszła w życie uchwała Rady Gminy (...) zatwierdzająca nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nieruchomość powoda znajduje się w terenie budowlanym oznaczonym symbolem (...) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z przeznaczeniem podstawowym pod funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą istniejącą i nową zabudowę. W założeniach planu zagospodarowania przestrzennego przewidziana została strefa uzbrojenia terenu w sieć kanalizacyjną, wodną i gazową, obejmująca m.in. nieruchomość powoda. Ustalona została także linia zabudowy zachodniej części działki nr (...). Wynikała ona z koncepcji przeprowadzenia skrajem działki drogi dojazdowej dla lepszego skomunikowania terenów gminnych. Wobec wniesienia przez powoda na etapie sporządzania planu uwag do tegoż, drogę usunięto. Szerokość działki wynosząca 12 m została ograniczona do 7-8 m. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości budowy w granicy działki. W jego §13 ust. 1 ustalono zasady kształtowania nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowy. Formę architektoniczną i gabaryty nowych obiektów budowlanych należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej formy i skali architektury tego regionu bez ograniczeń, w zakresie stosowania rozwiązań konstrukcyjnych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych, respektując ustalenia planu, przede wszystkim warunki kształtowania zabudowy określone w ust. 9 lit. a. Wybudowanie w granicy obniżyłoby wartość nieruchomości sąsiedniej. Zgodnie z §13 ust. 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (...) dopuszcza się odstępstwa od zasady z ust. 1 w określonych sytuacjach, w tym m.in. dla budynków użyteczności publicznej oraz związanych z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną, jeżeli wymogi funkcjonalne i technologiczne narzucają konieczność zastosowania specjalnych rozwiązań konstrukcyjnych, jak również dla budynków o nowatorskim rozwiązaniach architektonicznych, wysokich walorach estetycznych stanowiących o podniesieniu wartości kulturowej miejsca. W oparciu o drugi z wymienionych wyjątków Starostwa (...) wydawał decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. W dniu 1 sierpnia 2003 roku Wójt Gminy (...) uzgodnił pozytywnie lokalizację napowietrznej linii energetycznej w pasie drogi gminnej na działce nr (...) oraz w pasie drogi gminnej na działce nr (...). W dniu 14 maja 2003 roku Wójt Gminy (...) wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w zabudowie bliźniaczej na działce nr (...). W dniu 28 sierpnia 2003 roku Wójt Gminy (...) wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z garażem na działce ewidencyjnej nr (...). W dniu 16 września 2009 r. W. P. zawarł umowę sprzedaży gazu ziemnego do nieruchomości położonej w W., na działce ewidencyjnej nr (...). Wartość rynkowa nieruchomości powoda w okresie tzw. dziury planistycznej i poziom cen aktualnych wynosi 420.264 zł, a po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego i w poziomie cen aktualnych

wynosi 339.888 zł. Utrata wartości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 80.376 zł.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy, uznał, że:

- roszczenie powoda nie jest przedawnione;
- roszczenie jest uzasadnione w świetle przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście art. 140 k.c.;
- przed wejściem w życie planu miejscowego z 2005 r. o przeznaczeniu nieruchomości powoda mogłaby decydować ostateczna decyzja o ustaleniu warunków zagospodarowania i zabudowy;
- powód nie był obowiązany wykazywać, jaki dokładnie dom i o jakich gabarytach zamierzał wybudować na swojej nieruchomości przed 25 listopada 2005 r.;
- w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 24 listopada 2005 r. istniały warunki potrzebne do uzyskania decyzji warunków zabudowy dla działki nr (...);
- zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego możliwość zabudowy w granicy działki powoda jest w zasadzie wykluczona;
- po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwa szerokość zabudowy na działce powoda wynosi 7-8 m;
- doszło do wykazania, że utrata wartości prawa własności nieruchomości powoda w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 80.376 zł;
- odsetki należało zasądzić na podst. art. 481 §1 k.c. od dnia odebrania przez pełnomocnika pozwanej opinii biegłego M. J. (2) albowiem pozwana już wtedy powinna była wypłacić odszkodowanie powodowi.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony

Powód zaskarżył orzeczenie w części oddalającej żądanie odsetek za okres od dnia 5 marca 2013 r., zarzucając naruszenie: 1) art. 455 k.c. - wyrażające się w przyjęciu, że pozwana była zobowiązana wypłacić odszkodowanie powodowi dopiero z chwilą doręczenia jej odpisu opinii biegłego M. J. (2), podczas gdy przepis ten wyraźnie stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, to świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania, co w realiach niniejszej sprawy nastąpiło z chwilą doręczenia pozwanej odpisu pozwu, tj. dnia 5 marca 2013 roku, a więc od tej właśnie daty świadczenie stało się wymagalne; 2) art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 476 zd. 2 k.c. - polegające na zasądzeniu odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty dopiero od dnia 9 października 2014 r., podczas gdy pozwana popadła w opóźnienie od chwili wymagalności roszczenia, tj. od dnia 5 marca 2013 r. i od tej daty powodowi należały się odsetki z tego tytułu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę pkt. I zaskarżonego wyroku poprzez określenie daty, od której należą się powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie na dzień 5 marca 2013 r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach, zarzucając naruszenie: 1. art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dowolną, a nie swobodną, ocenę tego materiału poprzez: 1) błędną ocenę opinii biegłego M. J. (2), w sytuacji gdy opinia była obciążona licznymi rażącymi błędami, w szczególności odnosiła się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla innego terenu(...)nie zaś do miejscowości W., przywoływała nieobowiązujące na dzień sporządzenia opinii akty prawne, w szczególności nieaktualne brzmienie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonanie nieprawidłowych ustaleń na jej podstawie, w szczególności błędne ustalenie, że nieruchomość powoda spełniała w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 24 listopada 2005 r. warunki potrzebne do uzyskania decyzji warunków zabudowy, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje na takie ustalenie; 2) błędne ustalenie, że szerokość działki o numerze ewidencyjnym (...) wskutek wejścia w życie miejscowego planu uchwalonego uchwałą Rady Gminy (...) nr (...) z dnia 28 lipca 2005 r. uległa zmniejszeniu z dotychczasowych 12 m do 7-8 m, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje na takie ustalenie; 3) błędne ustalenie na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. H. (1), obarczonej licznymi błędami, co do których pozwana zgłosiła zarzuty, w szczególności w zakresie dokonywania ocen wykraczających poza posiadane przez biegłą wiadomości specjalne wynikające z jej wykształcenia i doświadczenia zawodowego, że: a) „Wybudowanie w granicy obniżyłoby wartość nieruchomości sąsiedniej”; b) „Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej (...) położonej w miejscowości W., gmina (...) w okresie tzw. dziury planistycznej i poziomu cen aktualnych wynosi 420.264 złote. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej (...) położonej w miejscowości W., gmina (...) po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego i poziomu cen aktualnych wynosi 339.888 złotych. Utrata wartości powyżej wskazanej nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 80 376 zł”; c) „trudno wyobrazić sobie wysoką wartość kulturową domu jednorodzinnego” - w sytuacji gdy pozwana przedstawiła do akt sprawy kopię ostatecznej decyzji Starosty (...) zatwierdzającej projekt budowlany wydaną w związku z uwzględnieniem odstępstwa od zasad ogólnych dla budynków o nowatorskich rozwiązaniach architektonicznych; d) „logiczne wydaje być to, że inwestor będzie szukał działki, którą może sobie zbudować jak najkorzystniej, zaś potrzeba uzyskania zgody na wybudowanie w granicy wiąże się nieodłącznie z wydłużeniem procesu inwestycyjnego”, e) „Zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego możliwość zabudowy w granicy działki J. P. jest w zasadzie wykluczona. Możliwość zabudowania nieruchomości powodowa zmniejszyła się z 12 metrów do 7 – 8 metrów.”; 4) błędną ocenę zeznań świadka W. B. (1) i przyjęcie, że zeznania tego świadka były mało przekonujące, że świadek wielu okoliczności nie pamiętał, nie odnosił się do faktów, a przedstawiał opinie korzystne dla pozwanej oraz przyjęcie, że: „[...] fakt zatrudnienia świadka w Gminie (...) przekładał się na składane przez niego depozycje”, podczas gdy zeznania tego świadka należy ocenić w całości jako jasne, wyczerpujące oraz obiektywne; 5) błędną ocenę opinii M. W. (1) i przyjęcie, że jest ona mało przekonująca dla Sądu I instancji, w sytuacji gdy zawierała wiarygodne i rzetelne ustalenia i wnioski; 6) nieprawidłowe rozstrzygnięcie sprzeczności pomiędzy opiniami M. J. (2) i M. W. (1) w oparciu o opinię biegłej E. H. (1), która jest specjalistą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego i nie posiada wykształcenia ani wiedzy specjalnej w zakresie architektonicznym i błędne ustalenie na tej podstawie, że: a) skoro z planu zagospodarowania przestrzennego wynika ograniczenie linii zabudowy, to musi to skutkować zmianą wartości nieruchomości; b) odstępstwo dotyczące możliwości zabudowy w granicy będzie w przypadku tej nieruchomości trudne do uzyskania; c) uzyskanie szczególnych walorów architektonicznych związane jest ze zwiększeniem kosztów inwestycji i tym samym obniżeniem wartości działki; 7) błędne ustalenie, że odsetki z tytułu opóźnienia w zapłacie powinny zostać zasądzone od dnia 9 października 2014 r., to jest od dnia doręczenia pozwanej opinii biegłego M. J. (2), w sytuacji gdy na te same okoliczności Sąd I instancji powołał następnie kolejnego biegłego M. W. (1), uznając opinię M. J. (2) za niewystarczającą; 2. art. 278 §1 k.p.c. poprzez w szczególności dokonanie ustaleń w oparciu o opinię biegłej E.H. (1), która w sposób jednoznaczny wykroczyła poza zakres odezwę sądowej i dokonała oceny w zakresie w którym nie dysponuje wiedzą specjalną; 3. art. 455 k.c. w związku z art. 481 § 2 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że fakt doręczenia opinii biegłego M. J. (2) (w sytuacji, gdy na te same okoliczności Sąd I instancji powołał następnie kolejnego biegłego M. W. (1), uznając opinię M. J. (2) za niewystarczającą), uruchomił możliwość naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia w zapłacie od pozwanej; 4. art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie zostały spełnione przesłanki umożliwiające ustalenia odszkodowania od pozwanej.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda okazała się uzasadniona niemalże w całości, a ta wywiedziona przez pozwaną nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Ocenę zarzutów także o charakterze proceduralnym poprzedzić należy uwypukleniem istoty sprawy. Zgodnie ze stanowiącym podstawę żądania powoda art. 36 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm., dalej: u.p.z.p.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP), przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej gminy są: 1) uchwalenie lub zmiana MPZP; 2) uniemożliwienie lub znaczne ograniczenie właścicielowi (wieczystemu użytkownikowi) korzystania z nieruchomości (jej części) w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem; 3) związek przyczynowy między ww. przesłankami; 4) poniesienie przez właściciela rzeczywistej szkody.

W rozpoznawanej sprawie całkowicie poza sporem pozostawała przesłanka pierwsza. W zakresie drugiej wykazane zostało w sposób nie budzący żadnych wątpliwości, że można mówić jedynie o znacznym ograniczeniu, ale już nie uniemożliwieniu korzystania z nieruchomości powoda, albowiem możliwość jej zabudowania została zachowana. Oczywistym było również, że ograniczenie to może dotyczyć wyłącznie potencjalnego wykorzystania działki zgodnie z jej przeznaczeniem, a nie korzystania już faktycznie uprzednio wykonywanego. Zarówno w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, jak i Sądu Najwyższego wyrażono zasługujący na podzielenie pogląd, że planowanie przestrzenne jest procesem, o charakterze ciągłym, z którym wiąże się oczekiwanie, że nie wystąpią okresy tzw. „luki planistycznej” wynikające z bezczynności gminy, która nie uchwała planu lub czyni to z wadliwie. Znaczenie tej zasady przy rozstrzyganiu konkretnych spraw przejawia się w tym, że zawiera się w niej dyrektywa wykładni przepisów, które dotyczą skutków prawnych, jakie władcze działania gminy z zakresu planowania przestrzennego wywołują w sferze praw właścicieli nieruchomości położonych na obszarze gminy, którzy nie powinni być dotknięci jej bezczynnością. W konsekwencji w przypadku „luki planistycznej” należy badać, czy właściciel doznał ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu, w stosunku do dotychczasowego jej przeznaczenia, co nie może być utożsamiane z przeznaczeniem funkcjonującym w poprzednio obowiązującym planie, w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej. Punktem wyjścia powinno być przyjęcie, że prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi, stanowią elementy ograniczenia tego prawa i jako takie nie podlegają wykładni rozszerzającej (por. ww. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2016 r. i orzeczenia tam powołane). Przy takim ujęciu zauważyć należy, że w okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. wynikające z art. 140 k.c. prawo powódki korzystania z nieruchomości, np. poprzez jej zabudowę, nie było ograniczone regulacjami planistycznymi w żadnym zakresie.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że powód w czasie tzw. „luki planistycznej” nie uzyskał decyzji o warunkach zabudowy. Skoro jednak, jak wskazano wyżej, nie był ograniczony regulacjami planistycznymi, a jedynie obowiązującymi wówczas ogólnymi przepisami u.p.z.p. oraz prawa budowlanego, istotne było, czy w świetle tych unormowań mógł doprowadzić do zabudowania swojej nieruchomości, a jeśli tak – czy po wejściu w życie MPZP jego sytuacja w tym zakresie uległa istotnemu pogorszeniu. Warunkiem koniecznym dla rozpoczęcia procesu budowlanego było uzyskanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie MPZP), wydanie ww. decyzji było możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów

rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów na podstawie uprzednio obowiązującej ustawy; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W zgodnej w tym zakresie opinii obu biegłych, tj. M. J. (2) i M. W. warunki określone w ww. punktach 1, 2, 4 i 5 były lub zostałyby spełnione w przypadku spornej nieruchomości, a zatem okoliczności te uznać należało za udowodnione. Niejednoznacznie ww. biegli wypowiedzieli się natomiast w kwestii uzbrojenia terenu. Słusznie w tym zakresie jednak Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego M. J. (2) przede wszystkim nie sposób uznać w tej kwestii opinię M. W. za kategorię, który stwierdził, że istniejące czy planowane uzbrojenie terenu mogłoby być uznane za niewystarczające dla planowanej inwestycji. Tymczasem biegły M. J. (2) wskazał, że również ten warunek mógł zostać spełniony, co jednoznacznie potwierdził w odpowiedzi na zarzuty (k. 335). Gdy zestawić to z dokumentami dotyczącymi dostępności czy pozytywnego zaopiniowania przyłączy energii elektrycznej, gazu oraz wody i kanalizacji na działkach sąsiednich, a także decyzją ustalającą warunki zabudowy na nieruchomości sąsiedniej, okoliczność potencjalnego spełnienia także warunku z art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. również uznać należało za udowodnioną. Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu rzekomo rażących błędów opinii biegłego M. J. (2) zauważyć należy, że biegły w sposób przekonujący odpowiedział na zastrzeżenia strony pozwanej w tym zakresie (k. 334-335) i wskazał przede wszystkim, że zaistniałe omyłki nie miały żadnego znaczenia dla treści opinii. Ponadto fakt uzyskiwania na tym terenie pozytywnych decyzji organu zarządzającego Krajowym Parkiem D. wynikał z zeznań świadka W. B..

Przesądzenie kwestii możliwości zabudowania działki powoda w okresie „luki planistycznej” implikowało konieczność zbadania, czy na skutek uchwalenia MPZP uległa istotnemu ograniczeniu potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości powoda w celu jej zabudowania. Oczywiście rację ma skarżąca, że szerokość spornej działki nie uległa zmniejszeniu do 7-8 m i takie ustalenie uznać należałoby za błędne, gdyby nie fakt, że w istocie polegało ono na nieprecyzyjnym sformułowaniu, albowiem, jak wynika z dalszej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w rzeczywistości chodziło o ograniczenie jedynie możliwości zabudowy, co wynika zresztą z opinii M. J. (2) i E. H. (1)

Jak wskazano wyżej, przed wejściem w życie MPZP powód ograniczony był w potencjalnym korzystaniu z nieruchomości wyłącznie przepisami ogólnymi, w szczególności rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm., dalej: Rozporządzenie). W dacie wejścia w życie MPZP §12 ust. 1 Rozporządzenia przewidywał, budynki na działce budowlanej sytuuje się od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy, a 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy. Jednocześnie §12 ust. 3 dopuszczał możliwość usytuowania ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, jeżeli wynikało to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo nie było możliwe zachowanie odległości, o której mowa w ust. 1 pkt 2, ze względu na rozmiary działki (Dz. U. z 2004 r., Nr 109, poz. 1156). Nie może budzić żadnych wątpliwości w ocenie Sądu Apelacyjnego, że w przypadku istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to temu aktowi prawa miejscowego ustawodawca przypisuje rolę nadrzędną. Do wniosku takiego prowadzi m.in. treść art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186), który wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia od zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozporządzenie natomiast narzuca konkretne rozwiązania, jakie mogą być przyjęte w planie miejscowym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 czerwca 2018 r., II OSK 1823/16).

W rozpoznawanej sprawie MPZP w sposób istotny ograniczył możliwość zabudowy nieruchomości powoda. Przede wszystkim w §13 ust. 1 pkt 1 narzucona została forma architektoniczna i gabaryty nowo budowanych obiektów budowlanych, a nawet rodzaj materiałów wykończeniowych, które mogą być użyte. MPZP w §13 ust. 2 pkt 9 dokładnie określił również warunki kształtowania zabudowy, m.in. poprzez wskazanie wymogów w zakresie kształtu budynku, jego dachu, lukarn, ścian, otworów drzwiowych i okiennych oraz kolorystyki i niwelacji terenu. Jakkolwiek część z ww. wymogów określona została jako preferowana, np. kształt bryły, to pozostałe: dach, otwory drzwiowe i okienne czy kolorystyka miały już charakter kategorię. Niezależnie od tego narzucony kształt dachu wykluczał faktycznie

możliwość zabudowy w granicy. Biegły M. W. nie potrafił przekonująco wyjaśnić, szczegółowo dopytywany na ten temat na rozprawie w dniu 7 czerwca 2017 r., dlaczego przyjął możliwość zabudowy w granicy przy takich wymogach co do dachu. W konsekwencji nie mogła ostać się jego opinia w części określającej powierzchnię zabudowy, albowiem opierała się na błędnym założeniu.

W świetle przytoczonych wyżej okoliczności Sąd odwoławczy nie miał wątpliwości co do tego, że na skutek wejścia w życie MPZP potencjalna możliwość wykorzystania działki przez powoda uległa istotnemu ograniczeniu. Nie przekonuje przy tym powoływanie się przez pozwaną na fakt istnienia w planie §13 ust. 2 pkt 1 przewidującego odstępstwo od ogólnych zasad kształtowania zabudowy. Zapis ten wymaga zastosowania nowatorskich rozwiązań architektonicznych oraz wysokich walorów estetycznych, które stanowiąc będą o podniesieniu wartości kulturowej miejsca. Przede wszystkim zauważyć należy na niedookreśloność ww. pojęć, co może prowadzić do uznaniowości w decyzji organu administracyjnego. Poza tym już sam wymóg nowatorstwa czy wysokich walorów estetycznych narzuca istotne ograniczenia dla inwestora. Oceny powyższej nie zmieniają przedłożone przez skarżącą decyzje administracyjne (k. 561-570), albowiem dotyczą one innych nieruchomości. Niezależnie od tego już sam fakt, że istnieją wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie może wzbudzić u potencjalnego nabywcy nieruchomości niechęć do wnikania się w długotrwałe niekiedy postępowanie administracyjne w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nieskuteczny okazał się zarzut dotyczący opinii rzeczoznawcy majątkowego E. H. (1) Zasadzał się on głównie na kontestowaniu kompetencji biegłej w zakresie oceny możliwości inwestycyjnych na nieruchomości powoda. Pogląd ten jednak nie wydaje się trafny. Biegły rzeczoznawca, aby móc rzetelnie oszacować wartość nieruchomości musi posiadać wiedzę na temat poszczególnych czynników wpływających na tę wartość. Istotne jest bowiem, ile ewentualny nabywca jest w stanie zapłacić za daną nieruchomość.

Kwestia, czy postawienie budynku w granicy obniżyłoby wartość nieruchomości sąsiedniej, miała z punktu widzenia przedmiotu sporu znaczenie drugorzędne. Niemniej za zgodne z zasadami doświadczenia życiowego uznać należałoby przyjęcie, że właściciel nieruchomości sąsiedniej byłby zainteresowany co najmniej w utrudnieniu takiej inwestycji, a gdyby był nim sam powód, nie usunęłoby to przeszkody w ubieganiu się o pozwolenie na budowę z zastosowaniem odstępstw od MPZP.

Co do zarzutu użycia sformułowania dotyczącego wysokiej wartości kulturowej domu jednorodzinnego w kontekście decyzji Starosty, aktualne pozostają uwagi poczynione wyżej odnośnie do dokumentów organów administracyjnych.

Trudno także doszukać się braku logiki w sformułowaniu, że inwestor będzie szukał działki, którą może sobie zbudować jak najkorzystniej, zaś potrzeba uzyskania zgody na wybudowanie w granicy wiąże się nieodłącznie z wydłużeniem procesu inwestycyjnego. Co więcej, konstatacja taka jak najbardziej pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego. Dla zasadności roszczenia powoda istotne było, że MPZP co najmniej w sposób istotny ogranicza możliwość zabudowy w granicy. Z tego względu nie było konieczne wykazanie, że możliwość taka jest praktycznie wykluczona.

W kwestii obszarowego ograniczenia możliwości zabudowy zwrócić należy uwagę na kilka kwestii. Po pierwsze, wiąże się ona z co najmniej istotnym ograniczeniem budowy w granicy. Po drugie, nawet jeżeli odnosząca się do działki powoda linia zabudowy nie wyklucza formalnie zabudowy w wyznaczonym nią pasie, to z §8 pkt 10 MPZP wynika, że linie zabudowy w rozumieniu planu wyznaczają granice lokalizacji obiektów w celu zachowania wymaganych przepisami odległości tychże od terenów o różnych sposobach przeznaczenia. Jest to zatem pewnego rodzaju ograniczenie, albowiem w innym przypadku zaznaczenie linii byłoby trudne do zrozumienia. Nawet jeśli obecnie nie ma mowy o różnych sposobach przeznaczenia terenów, to z uwagi na definicję linii zabudowy i ich zamieszczenie na planie, nie jest wykluczone, że w przyszłości sytuacja ta nie może ulec zmianie. Po trzecie wreszcie, ograniczenie obszaru zabudowy nie stanowiło jedynego czynnika wpływającego na utratę wartości nieruchomości powoda. Niewątpliwie takowym były także wspomniane już wyżej wymogi co do konstrukcji budynku czy elementów

wykończeniowych. Skorzystanie z odstępstw od MPZP wiązałoby się z przedłużeniem procesu inwestycyjnego, a to z kolei wpłynęłoby na obniżenie atrakcyjności działki dla potencjonalnego nabywcy, na co wskazywała też biegła.

Wobec bezskuteczności ww. szczegółowych zarzutów do opinii biegłej nie mógł się ostać także ten dotyczący kwotowego określenia spadku wartości.

Nietrafiony okazał się zarzut wadliwej oceny zeznań świadka W. B.. Przede wszystkim skarżąca nie wskazuje, jakie okoliczności w związku z tą rzekomą nieprawidłowością nie zostały ustalone lub zostały ustalone błędnie, co de facto uniemożliwia instancyjną ocenę zarzutu. Ponadto ww. świadek nie mógł wypowiadać się w zakresie treści zastrzeżonych do kompetencji biegłego.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty dotyczące wadliwego ustalenia daty początkowej naliczania odsetek, z przyczyn podanych w dalszej części przy analizie apelacji powoda.

Nie doszło też do naruszenia art. 278 §1 k.p.c. Jak wskazano wyżej, nietrafione okazały się zarzuty odnośnie do braku kompetencji biegłej. Biegła nie wykroczyła też poza zakres zlecenia Sądu, wskazując, którą opinię urbanistyczną przyjęła za podstawę swoich obliczeń, tym bardziej, że przedstawianie wersji alternatywnej, tj. opartej na opinii M. W. było zbędne, skoro zdaniem tego biegłego możliwości inwestycyjne na nieruchomości powoda nie uległy zmniejszeniu. Skarżąca nie wskazała także, jakie konkretnie ustalenia faktyczne poczynili biegli w sposób wykraczający poza ich specjalistyczną wiedzę.

W konsekwencji nie mógł się także ostać zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 u.p.z.p., którego przesłanki zostały spełnione, co zaprezentowano wyżej. Podnoszona w apelacji pozwanej okoliczność niewykazania przez zamiaru wybudowania domu jednorodzinnego była irrelevantna, w sytuacji gdy wystarczająca była utrata samej potencjalnej możliwości wykorzystania działki w sposób, który był dopuszczalny w okresie „luki planistycznej”.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy przyjmując jako datę wymagalności roszczenia dzień doręczenia pozwanej opinii biegłego, naruszył art. 455 k.c. Już bowiem w momencie doręczenia pozwanej odpisu pozwu mogła się ona zapoznać zarówno z wysokością żądania powoda, jak i jego podstawą prawną. Natomiast okoliczność, czy zobowiązany uważał stanowisko wzywającego do zapłaty za słuszne, było dla wymagalności roszczenia irrelevantne. Pamiętać należy, że powództwo o zapłatę ma co do zasady charakter deklaratoryjny. Przyjęcie, że o wymagalności decyduje dopiero opinia biegłego czy wyrok sądu jest nie do pogodzenia z art. 455 k.c., a nadto z pewnością stanowiłoby to zachętę do odmowy realizacji bezterminowych zobowiązań do czasu uzyskania przez wierzyciela orzeczenia sądowego. Idąc tym tokiem rozumowania, uznać należałoby, że dopiero prawomocny wyrok przesądza o wymagalności, skoro sąd odwoławczy może wydać orzeczenie reformatoryjne.

W konsekwencji doszło również do naruszenia art. 481 §1 k.c. Nie ma jednak racji powód, twierdząc, że odsetki winny być naliczane od 5 marca 2013 r. Skoro bowiem dopiero w tej dacie roszczenie stało się wymagalne, o opóźnieniu można mówić od dnia następnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podst. art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1, a na podst. art. 385 k.p.c. – jak w punkcie 2 sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powoda, którego stanowisko procesowe zostało uwzględnione niemalże w całości, ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata (4050 zł + 2700 zł) przyjęto art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 5 i 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

O nieuiszczonej obowiązku pokrycia przez stronę pozwaną nieuiszczonej przez powoda opłaty od apelacji orzeczono na podst. art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 785) w zw. z art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran SSO Wojciech Żukowski