

Sygn. akt **I ACa 961/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SA Dorota Ochalska - Gola (spr.)
Sędziowie:	SA Hanna Rojewska SO del. Marzanna Rojecka - Mazurczyk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. i M. K.**

przeciwko **Gminie P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 4 czerwca 2013 r., sygn. akt II C 916/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Gminy P. na rzecz J. K. i M. K. solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 961/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej Gminy P. na rzecz powodów J. K. i M. K. solidarnie kwotę 186.750 zł z ustawowymi odsetkami od 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, nadto orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Nieruchomość, stanowiąca działkę gruntu nr (...) o pow. 6.225 m.kw. powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 16.798 m.kw. na dwie działki: nr (...) o pow. 10.573 m.kw., zgodnie z mapą sytuacyjną z projektem podziału, przyjętą do ewidencji państwowego systemu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 12 lutego 2004 r.

Umową z 30 kwietnia 2009 r. powodowie sprzedali działkę gruntu nr (...) o pow. 6.225 m.kw., położoną w obrębie(...) S., gm. P., za cenę 142.539 zł Skarbowi Państwa, z przeznaczeniem na realizację inwestycji budowy obwodnicy miasta P. w rezerwowym korytarzu drogi krajowej nr (...) (...) i (...) na odcinku K. - D., tj. na cel publiczny w rozumieniu ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Umowa ta została poprzedzona sporządzeniem operatu szacunkowego na zlecenie (...), w którym w marcu 2008 r., wyceniono wartość rynkową działki nr (...), przy uwzględnieniu jej przeznaczenia pod obwodnicę miasta P., na kwotę 132.842 zł, a w uwzględnieniu stopnia inflacji w okresie od 1 stycznia do 31 sierpnia 2008 r. oraz trendu czasowego nabywania nieruchomości, do ceny podstawowej należało doliczyć 1% wzrostu wartości za każdy miesiąc. Wartość rynkowa nieruchomości na kwiecień 2009 r. została określona na kwotę 135.897 zł.

Pod rządami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy P. uchwalonego 12 grudnia 1990 r., a obowiązującego do końca 2003 r., nieruchomość powodów stanowiła działkę ewidencyjną nr (...). Obszar stanowiący przyszłą działkę nr (...) leżał na terenach z możliwością zabudowy siedliskowej lub jednorodzinnej, z koniecznością zachowania frontowej części działki pod poszerzenie pasa drogi powiatowej (dojazdowej), koniecznością zachowania strefy ochronnej od (...) i możliwością uprawiania rolniczo ziemi. Konieczność zachowania powierzchni, jako strefy ochrony akustycznej, związana była z planowanym przebiegiem trasy szybkiego ruchu, z tym, że sama trasa nie była prowadzona przez działkę (...). Linia rozgraniczająca tereny zabudowy pokrywała się ze strefą ochrony od (...).

Z rynkowego punktu widzenia działka (...) była działką budowlaną. Tereny z prawem zabudowy obejmowały większą część powierzchni działki. Okoliczność, że część powierzchni nie była przeznaczona pod zabudowę (grunty rolne częściowo pokrywane się ze strefą ochronną oraz rezerwacją frontu pod poszerzenie drogi) nie zmieniała jej przeznaczenia, gdyż każda działka budowlana jest zabudowana jedynie w części. W przypadku działki (...) teren pod zabudowę był foremny i wystarczający do swobodnej zabudowy, z kolei budynek mieszkalny jest dominantą działki, ale wymaga funkcji uzupełniających np. rekreacji. Zazwyczaj budowa budynku wymaga zatem zachowania części powierzchni działki, jako czynnej biologicznie (najczęściej 40-50%). Ponadto obszar bez prawa zabudowy, z racji swego kształtu, nie nadawałby się pod zabudowę. Wreszcie typowe działki budowlane nie są też kupowane z zamiarem posadowienia budynku na froncie działki, więc wprowadzenie linii rozgraniczającej od pasa poszerzenia drogi powiatowej odpowiada linii zabudowy. Również ustanowienie strefy ochronnej od (...) nie wywoływało skutków dla obszaru przeznaczonego pod przyszłą zabudowę w sensie ograniczenia jej powierzchni, aczkolwiek planowana w bliskości trasa (...) stanowiła cechę rynkową działki (...) i wpływała na jej wartość.

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy P., który obowiązywał w dniu sprzedaży działki gruntu nr (...), został uchwalony 28 kwietnia 2004 r. uchwałą Nr (...), opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 9 lipca 2004 r. Nr (...) i wszedł w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Pod rządami nowego planu miejscowego, obszar stanowiący działkę nr (...) poddany był wpływom następujących przywilejów i ograniczeń: brak możliwości zabudowy siedliskowej i jednorodzinnej - plan miejscowy wprowadził zakaz nowej zabudowy, nie związanej z produkcją rolną; brak konieczności zachowania frontowej części działki pod poszerzenie pasa drogi powiatowej (dojazdowej); konieczność zarezerwowania części działki pod (...), gdyż w nowym

planie trasa szybkiego ruchu (...) przebiegała przez północną część nieruchomości; możliwość uprawiania rolniczo ziemi. Z rynkowego punktu widzenia działka (...) przestała być działką budowlaną a stała się działką typowo rolniczą.

W okresie między wygaśnięciem planu z 1990 r., a wejściem w życie nowego planu, uchwalonego w 2004 r., stan faktyczny nieruchomości stanowiącej obecnie działkę (...) nie uległ zmianie. Podobnie nie uległy zmianie predyspozycje inwestycyjne nieruchomości, ponieważ do czasu uchwalenia nowego planu miejscowego rozpoczęcie inwestycji zależało od spełnienia warunków „dobrego sąsiedztwa”. Każda inwestycja musiała uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, której treść nie powinna być sprzeczna z zapisami Studium, którego ustalenia nie miały charakteru kategoriowego. Z kolei w ramach ustalenia warunków tzw. „dobrego sąsiedztwa” istotne jest wykazanie, że planowana inwestycja zapewnia ciągłość funkcji zabudowy przynajmniej z jedną nieruchomością wchodzącą w obszar analizy urbanistycznej. Nowo wprowadzana na dany obszar funkcja musi być tego rodzaju, że można przyjąć, iż będzie mogła ona obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją, a także w przyszłości ta nowo wprowadzana funkcja nie ograniczy obecnej.

Biorąc pod uwagę stan otoczenia, które byłoby objęte analizą urbanistyczną sporządzaną na potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...), nie było przeszkód w jej uzyskaniu dla inwestycji polegającej na budowie budynku siedliskowego lub jednorodzinnego. Tym samym przeznaczenie nieruchomości było w tym półrocznym okresie, bezpośrednio poprzedzającym uchwalenie nowego planu, tożsame z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego uchwalonego w 1990 r., z mocą obowiązującą do 31 grudnia 2003 r.

Gmina, przy opracowaniu nowego planu zagospodarowania, musi uwzględniać inwestycje ponadlokalne, w związku z czym jest zobowiązana do wystąpienia m.in. do Wojewody i do Marszałka Województwa o tzw. wytyczne planistyczne. W takich wytycznych pozwana Gmina otrzymała wskazania dotyczące przebiegu projektowanej trasy drogi szybkiego ruchu (...). Korekta przebiegu drogi ekspresowej (...) nastąpiła już po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania. Jej trasa niewiele odbiegała od przebiegu drogi ekspresowej, przewidzianej w poprzednim planie zagospodarowania.

Dla spornej działki możliwości zagospodarowania w nowym planie pogorszyły się, bowiem w ogóle wykluczono możliwość zabudowy siedliskowej. Wprawdzie droga w nowym planie przebiegała w podobnym śladzie, co w planie obowiązującym poprzednio, ale nawet niewielka zmiana jej przebiegu dla takiej działki jak powodów o szerokości 50, 60 metrów, miała duże znaczenie.

W okresie od 1 stycznia 2004 r. do wejścia w życie nowego planu miejscowego, zawieszono wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Powodowie nie składali żadnych wniosków do projektu nowego planu, w okresie jego wyłożenia do konsultacji społecznych.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 6.225 m.kw., według cen aktualnych na dzień sprzedaży wynosiła, zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym z 1990 r. i w okresie braku planu miejscowego, tj. jako działki budowlanej z możliwością prowadzenia usług, kwotę 333.660 zł. Wartość rynkowa przedmiotowej działki, według cen aktualnych na dzień sprzedaży wynosiła, zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym z 2004 r., tj. jako działki rolnej przeznaczonej pod trasę (...), kwotę 146.910 zł.

W piśmie datowanym na 26 maja, doręczonym pozwanemu 1 czerwca 2009 r., powodowie wystąpili z żądaniem zapłaty odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. – dalej: „u.p.z.p.”) w kwocie 412.900 zł w terminie 10 dni od doręczenia pisma, pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. Powodowie nie skorzystali z prawa do żądania odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, ani wykupienia nieruchomości przez gminę.

Dokonując oceny dowodów Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka A. K., w których utrzymywał, że w okresie nieobowiązania planu miejscowego w przypadku działki powodów nie było możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy na zasadach tzw. dobrego sąsiedztwa, z powodu braku zabudowy na sąsiednich działkach. Podobnie ocenił tę część zeznań świadka A. K., w których twierdził, że w dacie wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) nie była jeszcze podzielona.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z oględzin spornej nieruchomości oraz z opinii biegłego sądowego ds. planowania przestrzennego. Nadto pominął wnioski opinii biegłego sądowego B. D. oraz oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o dokonanie oszacowania zmiany wartości nieruchomości dla całej działki (...) (o łącznej pow. 16.798 m.kw. cechującej się dwiema funkcjami) w związku z wejściem w życie nowego planu miejscowego. Sąd I instancji oddalił też wniosek dowodowy strony pozwanej o dokonanie wyceny działki (...) z uwzględnieniem nieruchomości podanych w wykazie załączonym do pisma pozwanego z 3 kwietnia 2013 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części. Wskazał, iż zgodnie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p., 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. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w powołanym przepisie, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi 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. 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 (art. 37 ust. 1 i 3). Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 3 rozstrzygają sądy powszechne. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 10. i 11).

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., mają charakter cywilnoprawny. Ich podstawą faktyczną jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, natomiast powstanie roszczeń jest zależne nie tylko od obniżenia wartości nieruchomości, ale także od dokonania jej sprzedaży. Legitymacja procesowa do wniesienia powództwa o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., przysługuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu legitymującemu się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, który zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2. Użyte w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. pojęcie zbywania należy rozumieć jako przeniesienie prawa własności albo użytkowania wieczystego w drodze odpłatnej czynności prawnej.

Roszczenia powodów, którzy nie skorzystali z prawa do żądania odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, ani wykupienia nieruchomości przez gminę, Sąd I instancji uznał za usprawiedliwione co do zasady. Niewątpliwie, w związku z uchwaleniem nowego planu miejscowego, wartość nieruchomości powodów uległa obniżeniu.

Odwołując się do orzecznictwa sądów administracyjnych Sąd I instancji uznał, wbrew stanowisku zaprezentowanemu przez stronę pozwaną, że o możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową (która to kwestia pozostaje w związku z oceną czy na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości powodów w planie miejscowym doszło do obniżenia jej wartości) nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też, czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości. Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu należy bowiem rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała zanim miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego, określający aktualne przeznaczenie tej nieruchomości wszedł w życie. Jeżeli natomiast na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy ustalaniu wartości tej nieruchomości dla określenia faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem tego planu, istotne znaczenie ma nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać.

W rezultacie Sąd I instancji uznał, że w przepisie art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p. chodzi o wartość rynkową. Należy więc ustalić, jaką cenę można by uzyskać za nieruchomość, gdyby planu miejscowego nie uchwalono - przy uwzględnieniu dyrektyw zamieszczonych w art. 37 ust. 1 u.p.z.p.; w tym w szczególności „faktycznego wykorzystywania nieruchomości” przed uchwaleniem planu. Tak ustaloną wartość należy porównać z zapłaconą za nieruchomość ceną (o ile odpowiadała wartości rynkowej) i na tej podstawie ocenić czy nastąpiła zmiana wartości, o której w tym przepisie mowa.

Zdaniem Sądu Okręgowy nawet przyjmując, że w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, ustalenia nowego planu miejscowego dotyczą terenów, na których wcześniej obowiązujący plan utracił ważność przed wejściem w życie nowego planu i szacowanie obniżenia wartości nieruchomości objętej nowym planem wymaga odniesienia do faktycznego sposobu jej wykorzystania bezpośrednio przed uchwaleniem nowego planu, to aktualne pozostaje ustalenie o budowlanym przeznaczeniu spornej nieruchomości. Z kolei ocena obniżenia wartości nieruchomości wynikająca ze zmiany treści planu zagospodarowania przestrzennego winna uwzględniać jedynie obniżenie wartości związane ze zmianą przeznaczenia terenu i abstrahować od zmiany wielkości nieruchomości. Nieruchomością w rozumieniu art. 36 u.p.z.p. jest bowiem również część gruntu należąca do tego samego właściciela objęta planem miejscowym i przeznaczona w nim na określony cel, która po wyodrębnieniu geodezyjnym lub prawnym może stanowić samodzielny przedmiot obrotu cywilnoprawnego. Ustalenie odszkodowania możliwe jest zatem również w sytuacji, gdy właściciel zbywa jedynie część, a nie całość nieruchomości. Przy zbywaniu nieruchomości o określonym przeznaczeniu w zagospodarowaniu przestrzennym następuje bowiem geodezyjne wyodrębnienie gruntu dla potrzeb obrotu cywilnoprawnego. Zbyciu podlega więc określona, wydzielona obszarowo część gruntu, która staje się odrębną nieruchomością. Taką właśnie nieruchomość miał na myśli ustawodawca w art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p.

Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę na to, że przesłanką żądania odszkodowania na podstawie powołanego przepisu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest właśnie sprzedaż nieruchomości, a w rozpoznawanej sprawie sprzedaż dotyczyła wyłącznie działki nr (...), a nie działki o numerze (...), istniejącej przed jej administracyjnym podziałem, toteż wycena nieruchomości, dokonana na potrzeby ustalenia wysokości należnego powodowi odszkodowania, powinna odnosić się wyłącznie do działki podlegającej zbyciu (która stała się odrębną nieruchomością w rozumieniu przepisów powołanej ustawy), a nie całej działki numer (...), nie podlegającej sprzedaży i nie istniejącej już w dacie zbycia spornej działki na rzecz Skarbu Państwa.

Celem art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest bowiem ochrona właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości. Przepis wiąże zatem określony w nim skutek z niemożnością uzyskania przez właściciela albo użytkownika wieczystego dodatkowych korzyści w razie zbycia przysługującego im prawa do nieruchomości, której wartość na skutek zmian planistycznych uległa obniżeniu. Legitymowanym do wniesienia powództwa o odszkodowanie na tej podstawie, jest więc były właściciel albo użytkownik wieczysty, który w warunkach wcześniej wskazanych zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Z uprawnień tych

może skorzystać jedynie właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

Z powyższych względów Sąd I instancji uznał za chybione zarzuty strony pozwanej dotyczące nieuwzględnienia wniosku dowodowego o dokonanie obliczenia zmiany wartości nieruchomości dla całej działki (...) (o łącznej powierzchni 16.798 m.kw., cechującej się dwiema funkcjami) w związku z wejściem w życie nowego planu miejscowego.

Sąd I instancji ustalił, że powodowie wystąpili z żądaniem wypłaty odszkodowania przed upływem terminu zawitego z art. 37 ust. 3 u.p.z.p. Tym samym do określenia pozostawała kwota należnego odszkodowania. Sąd Okręgowy podkreślił, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powinna odzwierciedlać różnicę między wartością nieruchomości przed uchwaleniem m.p.z.p. a jej wartością w dniu jej zbycia. Z kolei różnica ta, a co za tym idzie - odszkodowanie powinna wiązać się z obiektywną zmianą wartości nieruchomości, a nie z ceną ustaloną przez strony umowy. Według Sądu I instancji wycena działki (...) wynikająca z opinii biegłego sądowego P. K. jest wyceną prawidłową i zobiektywizowaną, gdyż uwzględnia jej przeznaczenie w okresie przed i po uchwaleniu nowego planu, a różnica wartości opowiadająca wysokości należnego powodom odszkodowania, stanowi kwotę 186.750 zł.

O odsetkach ustawowych od przyznanego odszkodowania Sąd Okręgowy orzekł przy uwzględnieniu, że termin zapłaty dochodzonej pozwem należności został wyznaczony wezwaniem dłużnika do zapłaty, dokonany w piśmie doręczonym pozwanemu 1 czerwca 2009 r., z 10 dniowym terminem płatności.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, jako wygórowane.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając naruszenie:

- art. 36 ust. 3 u.p.z.p. poprzez przyjęcie, że obniżenie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem nowego planu nastąpiło w odniesieniu do działki nr (...),

- art. 481 k.c. poprzez przyjęcie, że odsetki należą się powodom od doręczenia wezwania pozwanej, a nie od dnia ustalenia wyrokiem wysokości odszkodowania,

- art. 233 k.p.c. w zakresie błędnej i dowolnej oceny materiału dowodowego,

- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego P. K.,

- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nie wykazanie dlaczego zeznania świadka A. K. są niewiarygodne, skoro były one zgodne ze stanem prawnym sprawy.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, które mają oparcie w przeprowadzonych dowodach. Zarzuty zmierzające do wykazania, że ustalenia te są wadliwe lub niepełne, nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważyć należy zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. Wbrew twierdzeniom pozwanego, Sąd I instancji nie uchybił regułom swobodnej oceny dowodów wyrażonym w powołanym przepisie. Sąd Apelacyjny podziela ocenę dowodu z zeznań świadka A. K., zaprezentowaną w obszernych pisemnych motywach rozstrzygnięcia. Rację ma Sąd Okręgowy, że w zakresie dotyczącym hipotetycznych warunków uzyskania przez powodów w okresie tzw. luki planistycznej decyzji o warunkach zabudowy i spełnienia wymogów tzw. „dobrego sąsiedztwa” konieczne było odwołanie do wiadomości specjalnych, a zatem do dowodu z art. 278 k.p.c., którego zeznania świadka nie mogą zastąpić. W orzecznictwie podkreśla się, że dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową np. przesłuchaniem świadka. W takim wypadku sąd winien dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie przez skorzystanie z pomocy biegłego (por. wyrok SN z 7 marca 2013 r., II CSK 422/12, LEX nr 1314390 i z 15 listopada 2012 r., V CSK 525/11, LEX nr 1276234).

Z tej przyczyny za prawidłowe uznać należy stanowisko Sądu I instancji, który czyniąc ustalenia faktyczne w omawianej kwestii oparł się na opinii biegłego P. K.. Odmiennej oceny dowodów nie podważało również twierdzenie świadka o możliwości ewentualnego zawieszenia postępowania administracyjnego w przedmiocie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na zaawansowane prace nad nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim rozważania A. K. w tej części mają charakter hipotetyczny, bowiem nie wiadomo, czy istotnie w razie wszczęcia postępowania administracyjnego do takiego zawieszenia by doszło. Ponadto, gdyby nawet rozważać tego rodzaju zawieszenie postępowania administracyjnego, to wobec faktu, że byłoby ono wynikiem swoistego oddziaływania przyszłego planu zagospodarowania, niekorzystnego dla powodów z uwagi na zmianę sposobu przeznaczenia spornej nieruchomości, nie można przyjąć, że stanowiłoby ono element faktycznego korzystania z nieruchomości, który należałoby oceniać w kontekście przesłanek z art. 36 ust. 3 u.p.z. Należy się zgodzić się z Sądem Okręgowym, że faktyczny sposób korzystania z nieruchomości to także sposób, w jaki właściciel mógłby z niej korzystać. Na aprobatę zasługuje bowiem pogląd wyrażany w orzecznictwie sądów administracyjnych, w myśl którego, faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała zanim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający aktualne przeznaczenie tej nieruchomości wszedł w życie. Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, nie wyklucza to uznania, że faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa. Dla określenia faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem nowego planu miejscowego istotne znaczenie ma nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać (por. wyrok NSA W-wa z 4 grudnia 2012 r., OSK 1378/11, LEX nr 1367241, wyrok WSA we Wrocławiu z 14 marca 2012 r., II SA/Wr 816/11, LEX nr 1139034).

Prawidłowo zatem Sąd I instancji przyjął, w ślad za opinią biegłego sądowego, że przed wejściem w życie nowego planu miejscowego obszar stanowiący działkę nr (...) potencjalnie umożliwiał uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym decyzji o pozwoleniu na budowę, czyniąc z nieruchomości działkę budowlaną z uwagi na potrzeby obrotu rynkowego. Bezsprzecznie także, nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewidywał możliwości zabudowy siedliskowej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podziela również ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego P. K., przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Dowód z opinii biegłego podlega ocenie w trybie art. 233 § 1 k.p.c., ale z uwagi na wiadomości specjalne biegłego – przy uwzględnieniu szczególnych

kryteriów. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za nieprzekonującą (wyrok SA w Lublinie z 3 kwietnia 2013 r., III AUa 153/13, LEX nr 1298960).

Sąd I instancji prześledził tok rozumowania biegłego przy odwołaniu się do powołanych kryteriów i konkluzję opinii trafnie uznał za wiarygodną. Nie można poszukiwać przesłanek dla podważenia opinii biegłego w negowaniu samego przedmiot wyceny i przyjęciu do oszacowania działki (...), a nie działki (...), jak chce tego apelujący, bowiem takie przesłanki oszacowania wynikały wprost z postanowienia Sądu I instancji o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego i nie były poddane swobodnej decyzji biegłego. Podobnie do biegłego, a nie do strony sporu, należało określenie metody wyceny i danych wyjściowych do jej dokonania, w tym dobór tzw. transakcji porównywalnych. Biegły P. K. w opinii uzupełniającej pisemnej i ustnej przekonująco wyjaśnił, dlaczego dokonując wyceny spornej działki wykorzystał konkretne transakcje, wskazując na decydujący czynnik lokalizacji nieruchomości i brak jednoznacznej, stałej zależności między powierzchnią nieruchomości a jej ceną, jak usiłowała to wykazać strona pozwana. Zwrócił uwagę zwłaszcza na różnice pomiędzy rynkiem nieruchomości w S. i J. , zaś z tego ostatniego obszaru miałyby pochodzić część transakcji zawartych w wykazie złożonym przez stronę pozwaną przy piśmie z 3 kwietnia 2013 r. , a także na to, że na lokalnym rynku nie było transakcji dotyczących nieruchomości o pow. zbliżonej do działki nr (...), tj. ok. 6.000 m.kw.

Całkowicie nieskuteczna pozostaje próba podważenia za pomocą zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. decyzji procesowej Sądu I instancji o oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnej pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Tego rodzaju uchybienie procesowe mogłoby być ewentualnie zwalczane wyłącznie za pomocą zarzutu naruszenia art. 217 w związku z art. 227 k.p.c. Bezsprornie apelujący w ramach zarzutów apelacyjnych nie wskazywał na uchybienie dyspozycji art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa) w związku z art. 227 k.p.c., co wyklucza kontrolę instancyjną tego rodzaju naruszenia przepisów prawa procesowego. W świetle jednolitego stanowiska judykatury sąd drugiej instancji pozostaje bowiem związany przywołanymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa procesowego (vide uchwała 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r. w sprawie III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Niezależnie od powyższych argumentów natury formalnej, omawiany zarzut apelacji pozostaje o tyle chybiony, że okolicznościach sporu biegły P. K. złożył opinię uzupełniającą oraz w ustnych wyjaśnieniach odniósł się do zastrzeżeń strony pozwanej, kwestionującej przyjętą przez biegłego metodologię oraz zakres opinii ograniczony do obszaru objętego obecnie działką nr (...), a nie całą działką (...) o pow. ponad 16.000 m.kw. Mimo że biegłemu nie zostało doręczone pismo pozwanego zawierające zarzuty, to na rozprawie w dniu 23 maja 2013 r. po zapoznaniu się bezpośrednio z treścią pisma biegły oświadczył, że podtrzymuje swoje dotychczasowe opinie wydane w sprawie. Powtórzyć należy, iż zarzuty pod adresem doboru działek do porównania były o tyle bezzasadne, iż biegły wskazał na obowiązujące przy wycenie nieruchomości kryteria, wśród których decydującym jest lokalizacja, a to właśnie transakcje sprzedaży z lokalnego rynku zostały przyjęte w opinii do analizy porównawczej.

W ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. skarżący trafnie jedynie kwestionuje jedynie ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące daty podziału geodezyjnego działki nr (...), choć podstawy do takich ustaleń należy raczej poszukiwać nie w treści zeznań świadka A. K., a w treści bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa - w tym wypadku art. 12 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80, poz. 721 - tekst pierwotny) w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji Wojewody (...) z 24 listopada 2005 r. ustalającej lokalizację inwestycji - budowy obwodnicy miasta P., do której załącznik stanowiła

powołana przez Sąd Okręgowy mapa sytuacyjna z projektem podziału nieruchomości. To błędne ustalenie faktyczne nie przełożyło się jednak ostatecznie na wynik sporu, bowiem rację ma Sąd I instancji akcentując, że data podziału nieruchomości oznaczonej pierwotnie jako działka nr (...) w istocie nie miała decydującego znaczenia dla roszczenia objętego żądaniem pozwu. Sam podział nieruchomości oznaczonej pierwotnie jako działka nr (...) był skutkiem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji, co wprost wynika z powołanego wyżej przepisu art. 12 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Nie został zatem dokonany w wyniku określonych czynności faktycznych i prawnych przedsięwziętych przez właścicieli nieruchomości – powodów.

Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował w tym zakresie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. i zasadnie przyjął, że ma on zastosowanie także w razie wyodrębnienia i sprzedaży nowej działki utworzonej w wyniku podziału dotychczasowej nieruchomości. Za taką interpretacją przemawia art. 36 ust. 1 powołanej ustawy, w którym ustawodawca wprost odwołuje się do pojęcia części nieruchomości. Podobny pogląd wyrażony jest również w orzecznictwie sądów administracyjnych na gruncie art. 36 ust. 4 u.p.z.p. i przewidzianej w tym przepisie opłaty planistycznej. Podnosi się, że dopuszczalne jest dokonanie wyceny części nieruchomości na potrzeby związane z określeniem wartości o jaką wzrosła cena nieruchomości w sytuacji, gdy następuje zbycie, wydzielonej po uchwaleniu planu, części nieruchomości (wyrok WSA w Gdańsku z 24 lipca 2013 r., II SA/Gd 281/13, LEX nr 1364310). Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobiera się zarówno w przypadku zbycia całej nieruchomości, jak również jej części lub udziału we współwłasności nieruchomości (w częściach ułamkowych) pod warunkiem, że wartość zbywanej nieruchomości (jej udziału) wzrosła w następstwie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok WSA w Warszawie z 5 września 2011 r., IV SA/Wa 692/11, LEX nr 1110762). Przepis art. 36 ust. 4 u.p.z.p. ma zastosowanie również wówczas, gdy dochodzi do zbycia wydzielonej części nieruchomości lub idealnej części określonej jej ułamkiem (udziału) (wyrok NSA W-wa z 10 marca 2010 r., II OSK 505/09, LEX nr 597653).

W rozpatrywanej sprawie nie można także tracić z pola widzenia, że zarówno podział pierwotnej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), jaki i w dalszej kolejności zbycie wydzielonej działki nr (...), były konsekwencją zmian w nowym planie zagospodarowania i przeznaczenia części spornej nieruchomości pod budowę drogi S 14, a zatem na cele publiczne. Jak już uprzednio zasygnalizowano, to nie powodowie dla swoich potrzeb dokonali podziału nieruchomości, a podział ten był prawnie uregulowaną konsekwencją decyzji lokalizacyjnej drogi publicznej. Podobnie sprzedaż działki nr (...) odbyła się w trybie dawnych przepisów ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, które do nowelizacji z 2006 r. przewidywały w art. 13 możliwość nabywania przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w imieniu i na rzecz SP nieruchomości na cele budowy dróg. Cena nabycia uwzględniała przy tym wartość szacunkową nieruchomości, ale według jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania z 2004 r. (k 110). W tej sytuacji pozbawienie powodów prawa do słusznego odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. byłoby niewątpliwie sprzeczne z intencją ustawodawcy. Nietrafna pozostaje przy tym odmienna koncepcja przedstawiona przez pozwanego, zgodnie z którą ewentualnym przedmiotem szacowania powinna być cała nieruchomość w granicach dawnej działki nr (...). Akceptacja tego stanowiska doprowadziłaby w istocie do sytuacji, w której powodowie mogliby uzyskać odszkodowanie za działkę nr (...) której nie zbyli, a zatem nie powstała co do niej podstawowa ustawowa przesłanka z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. W konsekwencji niezasadny pozostaje przywołany w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego tj. 36 ust. 3 u.p.z.p. poprzez przyjęcie, że obniżenie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem nowego planu nastąpiło w odniesieniu do działki nr (...).

Nietrafny jest też zarzut naruszenia przepisu art. 481 k.c. Podnosząc tego rodzaju argumenty, skarżący zapomina, że mimo iż przedmiotem orzekania pozostaje odszkodowanie, to sposób jego ustalenia został ustalony normatywnie w art. 37 ust. 1 u.p.z.p. tj. według wartości nieruchomości

na dzień sprzedaży nieruchomości. Przywołane w apelacji orzecznictwo SN odwołujące się do odszkodowania określonego według cen z daty ustalenia odszkodowania (wyrokowania) zupełnie nie przystaje do tej sytuacji, bowiem odszkodowanie nie rekompensuje w żaden sposób opóźnienia strony pozwanej w spełnieniu świadczenia, tak jak ma to miejsce przy ustaleniu odszkodowania zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Stąd w ślad za Sądem I instancji przyjąć trzeba, że pozwany pozostawał w opóźnieniu od chwili wezwania i upływu wyznaczonego przez wierzycieli terminu dla spełnienia świadczenia. W wezwaniu powodów z dnia 26 maja 2009 r. wskazano wszystkie dane pozwalające na ustalenie wysokości odszkodowania.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną i na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążył pozwanego, jako stronę przegrywającą kosztami postępowania poniesionymi przez powodów, obejmującymi wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.700 zł, ustalone stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 263, poz. 1349, ze zm.).