

Sygn. akt **I ACa 444/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ryszard Marchwicki /spr./

Sędziowie: SSA Bogdan Wysocki

SSA Jacek Nowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. (1) i M. B. (2)**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 2 marca 2018 r. sygn. akt I C 1895/17

1. apelację oddala;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanego 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Bogdan Wysocki Ryszard Marchwicki Jacek Nowicki

Sygn. akt I ACa 444/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 listopada 2017 roku powodowie M. B. (1) oraz M. B. (2) domagali się od pozwanego Miasta P.:

1. zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda M. B. (1) kwoty 167 840,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;
2. zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda M. B. (2) kwoty 503 521,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;
3. zasądzenia od pozwanego na rzecz M. B. (1) kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 10 800 zł;

4. zasądzenia od pozwanego na rzecz M. B. (2) kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 21 600 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 grudnia 2017 roku pozwany domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 2 marca 2018 r Sąd Okręgowy w Poznaniu :

1. oddalił powództwo;

2. kosztami procesu obciążył w całości powodów i na tej podstawie zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 10.800 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.

Działki o numerach (...), arkusz mapy (...), obręb (...), dla których prowadzone były księgi wieczyste o numerach (...) były objęte Miejscowym Planem (...) z dnia 1994 roku (wprowadzonego Uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 roku) i położone na terenie oznaczonym symbolem (...) oraz na terenie rezerwowanym pod komunikację ( ulica zbiorcza) . Dla symbolu (...) plan przewidywał przeznaczenie na obiekty o funkcjach ogólnomiejskich i o funkcjach mieszkaniowo- usługowych.

W 2002 i 2003 r. trwały prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ (...)” , w trakcie których powód M. B. (1) oraz W. B. zgłaszali zarzuty do projektu.

Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan ogólny utracił moc obowiązującą z dniem 1 stycznia 2004 roku.

W dniu 18 listopada 2004 roku ukazało się ogłoszenie Prezydenta Miasta P. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), w którym wskazano, że zainteresowani mogą składać wnioski do planu miejscowego.

Pismem z dnia 16 grudnia 2004 roku M. B. (1) złożył wniosek do tego planu, w którym domagał się przeznaczenia terenu działek numer (...) na budynek handlowo – biurowo – mieszkaniowy. Powodowie nie występowali o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tych nieruchomości. Dla innych nieruchomości objętych Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Miasta P. z 1994 r. i oznaczonych symbolem (...) były wydawane , również po utracie mocy tego planu decyzje o warunkach zabudowy i realizowane inwestycje w postaci budynków wielorodzinnych i usługowych lub budynków usługowych.

W dniu 29 listopada 2007 roku wszedł w życie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (...) część (...) w P., który został wprowadzony uchwałą (...) Rady Miasta P. z dnia 29 sierpnia 2006 roku (zwany dalej: Plan). Akt swoim zasięgiem objął teren ówczesnych działek numer (...). W planie tym nieruchomości stanowiące działki (...) zostały przeznaczone niemal w całości pod tereny oznaczone symbolem (...) z ustaleniem ich podstawowego przeznaczenia jako drogi wewnętrzne – piesze i rowerowe (z zakazem lokalizowania na nich obiektów wyższych aniżeli 1,5m) .

W chwili wejścia w życie Planu powód M. B. (1) był współwłaścicielem w udziale 1/4 nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), ark. Mapy (...), obręb (...), Miasto P., dla której prowadzona była księga wieczysta po numerze (...), a także współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), ark. Mapy (...), (...), Miasto P., dla której prowadzona była księga wieczysta o numerze (...) – w udziale 1/4.

W chwili wejścia w życie Planu powód M. B. (2) był współwłaścicielem w udziale 1/2 nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), ark. Mapy (...), obręb (...), Miasto P., dla której prowadzona była księga wieczysta po numerze (...), a także współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), ark. Mapy (...), (...), Miasto P., dla której prowadzona była księga wieczysta o numerze (...) – w udziale 1/2.

Na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 3 czerwca 2014 roku M. B. (2) nabył od W. B. udział ¼ we współwłasności nieruchomości położonej w P. stanowiącej działkę numer (...) oraz ¼ udziału we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę numer (...).

W dniu 15 lipca 2016 roku M. B. (2) zawarł z W. B. umowę cesji wierzytelności, na podstawie której nabył od niej wszelkie prawa związane z udziałem we współwłasności nieruchomości nabytych od W. B., a w szczególności roszczenia przysługujące wobec Miasta P. związane ze szkodą planistyczną.

W dniu 20 listopada 2014 roku Prezydent Miasta P. wszczął postępowanie w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej obejmującej działki numer (...)m ark. Mapy(...), obręb (...) w P.. W dniu 14 stycznia 2015 roku Prezydent Miasta P. wydał decyzję numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (dalej jako: Specustawa drogowa). Na podstawie tejże decyzji, zgodnie z art. 11 f ust. 6 w zw. z art. 12 ust 4 Specustawy, działki o numerach (...) stały się własnością Miasta P., z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna.

W dniu 26 lutego 2015 roku wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. W dniu 28 maja 2015 roku Prezydent Miasta P. – Dyrektor Z. (...) wydał decyzję, w której ustalił odszkodowanie za wywłaszczenie na podstawie dwóch operatów szacunkowych rzeczoznawcy majątkowego A. J., sporządzonych odrębnie dla każdej z nieruchomości ( o numerach (...) i (...)). Odszkodowanie zostało powiększone o 5% ponad ustaloną wartość nieruchomości na podstawie art. 18 ust 1e Specustawy, ze względu na wydanie nieruchomości w terminie do 30 dni od dnia, w którym decyzja Prezydenta Miasta P. numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Wartość działki numer (...) została wyceniona przez biegłego na kwotę 640 064 zł (w tym wartość gruntu na 635,327 zł), a wartość działki numer (...) na kwotę 535 703 zł (w tym wartość gruntu na 403 500 zł). Wartości te zostały wycenione przez biegłego z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości pod drogi – zgodnie z zapisami Planu Miejscowego (...) część (...). Łączna wartość gruntów, bez nakładów budowlanych i nasadzeń wynosiła 1 038 827 zł, a całej nieruchomości 1 175 767 zł.

Powodowie nie kwestionowali wartości nieruchomości wskazanych w operacie szacunkowym.

W dniu 16 marca 2015 roku powodowie wydali nieruchomości jednostce organizacyjnej pozwanego.

W latach 2015-2016 roku został przeprowadzony podział nieruchomości, na podstawie którego działki o numerach (...) zostały podzielone na działki (...). Obecnie dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w której zapisane są działki (...).

Powodowie zlecieli opracowanie operatu szacunkowego w celu ustalenia wartości nieruchomości- działek nr (...) w stanie z daty przed wejściem w życie Mpzp” (...) „ część (...) w P. .

Wartość optymalna tych nieruchomości przy założeniu możliwości uzyskania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego /biurowego została oszacowana na kwotę 1 710 189 zł (wartość m<sup>2</sup> = 1 112,68 zł)

Wnioskiem z dnia 17 sierpnia 2016 roku powodowie zwrócili się o wypłatę odszkodowania w kwocie 671 362 zł . Wniosek ten został odebrany przez pozwanego w dniu 18 sierpnia 2016 roku Pismem z dnia 29 listopada 2016 roku pozwany odmówił wypłaty odszkodowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności uznał , że zasadny był zarzut pozwanego dotyczący braku legitymacji czynnej powodów do dochodzenia roszczeń opartych na podstawie 36 ust. 1 pkt 1 upzp .

Bezspornym jest bowiem, że powodowie nie są aktualnie właścicielami nieruchomości – działek nr (...). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2015 roku (II CSK 653/14), który to pogląd podziela również Sąd w przedmiotowej sprawie, legitymowani czynnie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych zgodnie z art. 36 ust. 1 upzp są **zgodnie z jego treścią** właściciele albo użytkownicy wieczysti nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, a status tych osób musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji.

Wobec stwierdzenia braku legitymacji powodów do dochodzenia roszczeń opartych o ww. przepis zbędnym stało się w ocenie Sądu I Instancji prowadzenie rozważań czy na skutek uchwalenia planu miejscowego (...) część A w P. wystąpiła niemożność korzystania przez powodów z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem bądź istotne ograniczenie możliwości takiego korzystania.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał za zasadny zarzut pozwanego, że samo położenie nieruchomości powodów i to jedynie częściowo na terenie oznaczonym w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Miasta P. z 1994 r. symbolem (...) nie przesądza, że teren ten mógł zostać zabudowany w momencie wejścia w życie planu miejscowego (...) część A w P.. Plan ogólny z 1994 r. stracił moc w dniu 1 stycznia 2004 r. i wobec braku działań ze strony powodów w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy brak jest podstaw do stwierdzenia, że dla nieruchomości powodów istniała potencjalna możliwość zagospodarowania pod zabudowę.

W ocenie Sądu zastosowania nie znajdzie też art. 36 ust. 1 pkt 3 upzp, który stanowi, że 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lipca 2016 roku (III CZP 33/16) jednoznacznie wyjaśnił, że zbycie nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obejmuje utraty prawa własności działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to więc, że powodowie nie mogą upatrywać źródła swojego roszczenia w art. 36 ust. 1 pkt 3 upzp, co zresztą sami przyznali.

Dalej sąd stwierdził, że brak jest też przesłanek do zasądzenia odszkodowania na podstawie Art. 417 k.c.

Powodowie nie wskazali bowiem jaki ewentualny zakaz bądź nakaz wynikający z normy prawnej miał zostać naruszony przez pozwanego, wskazywali jedynie, że „pozwany przez swoje zaniechanie doprowadził do przerwania ciągłości prac planistycznych, na skutek czego w dniu 1 stycznia 2004 roku nieruchomości powodów utraciły korzystne przeznaczenie” oraz że pozwany wywłaszczył działki o numerach (...) na podstawie wydanej przez swój organ decyzji”. Nie sposób jednak uznać, by działanie (zaniechanie) pozwanego było niezgodne z prawem i by naruszało jakąkolwiek normę prawną.

Inicjatorzy procesu wskazywali, że brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na przedmiotowym terenie miał dowodzić uchybienia Gminy (pozwanego) w zakresie wykonywania obowiązków planistycznych. Stanowisko to nie znajduje jednak oparcia w obowiązujących przepisach - jak stanowi art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej "studium", a studium sporządza się w granicach dla obszaru w granicach administracyjnych gminy (ust. 3). Art. 14 ust. 1 tejże ustawy, wskazuje, że w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym", z zastrzeżeniem ust. 6, a z treści ust. 7 tego artykułu wynika, że plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy

odrębne. Powyższe uregulowania nie nakładają więc na gminę obligatoryjnego obowiązku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy dokonania tego w określonym terminie.

Poza tym wygaśnięcie Miejscowego P. (...) P. z dnia 6 grudnia 1994 roku nastąpiło z mocy ustawy, a pozwany sporządzał kolejne plany dla poszczególnych obszarów sukcesywnie.

Sąd wskazał również na całkowicie bierną postawę powodów w toku postępowania wywłaszczeniowego – po pierwsze – powodowie nie złożyli skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. na uchwałę Rady Miasta P. z dnia 29 sierpnia 2006 roku wprowadzającej Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (...) część (...), a także nie odwołali się do Wojewody (...) od decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz decyzji o ustaleniu odszkodowania, nie kwestionowali także sporządzonych operatów szacunkowych dotyczących wartości posiadanych przez siebie nieruchomości i bez żadnych zastrzeżeń wyrazili zgodę na otrzymanie odszkodowania w zaproponowanej wysokości. Na żadnym etapie nie wyrazili swojej dezaprobaty dla wydawanych decyzji czy podejmowanych uchwał, a podczas procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ((...), część (...) w P.) na etapie wyłożenia go do publicznego wglądu powodowie nie złożyli w ustawowym terminie żadnych uwag.

Ubocznie sąd wskazał, że twierdzenia powodów, jakoby zostali oni zubożeni o kwotę 671 632 zł nie znajdują odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym. Przyznane i wypłacone powodom odszkodowanie odzwierciedlało wartości wskazane w operacie szacunkowym dotyczącym wywłaszczonych nieruchomości, który nie był przez nich kwestionowany.

Również za niezasadną sąd uznał podstawę z art. 405 k.c. Wbrew stanowisku powodów ani uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...), część (...) w P. ani wywłaszczenie nieruchomości powodów, ani też wydanie decyzji dotyczącej wysokości odszkodowania nie odbyło się bez podstawy prawnej. Wręcz przeciwnie – w dniu 14 stycznia 2015 roku Prezydent Miasta P. wydał decyzję numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie specustawy drogowej. Na podstawie tejże decyzji, zgodnie z art. 11 f ust. 6 w zw. z art. 12 ust 4 Specustawy, działki o numerach (...) stały się własnością Miasta P., z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. W dniu 26 lutego 2015 roku wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. W dniu 28 maja 2015 roku Prezydent Miasta P. – Dyrektor Z. (...) wydał decyzję, w której ustalili odszkodowanie za wywłaszczenie na podstawie dwóch operatów szacunkowych rzeczoznawcy majątkowego A. J., sporządzonych odrębnie dla każdej z nieruchomości ( o numerach (...) i (...)). Decyzja ta nie została zaskarżona i stała się ostateczna. Odszkodowanie to zostało powiększone o 5% ponad ustaloną wartość nieruchomości na podstawie art. 18 ust 1e Specustawy, ze względu na wydanie nieruchomości w terminie do 30 dni od dnia, w którym decyzja Prezydenta Miasta P. numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Powodowie decyzji tej nie podważyli. Nie podważyli także operatu szacunkowego, na podstawie którego ustalona została wysokość należnego im odszkodowania (wartość działki numer (...) została wyceniona przez biegłego na kwotę 640 064 zł (w tym wartość gruntu na 635,327 zł), a wartość działki numer (...) na kwotę 535 703 zł (w tym wartość gruntu na 403 500 zł). Wartości te zostały wycenione przez biegłego z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości pod drogi – zgodnie z zapisami Planu Miejscowego „(...) „ część (...), który został uchwalony przez Radę Miasta P. , w granicach kompetencji tego organu i stanowi akt prawa miejscowego, a uchwała w tym przedmiocie nie została zaskarżona.

Z powyższego wynika, że działania pozwanego związane z uchwaleniem planu miejscowego (...), część (...) w P., wywłaszczeniem nieruchomości powodów i ustaleniem należnego z tego tytułu odszkodowania były działaniami zgodnymi z prawem. Wypłacone powodom odszkodowanie skompensowało roszczenie odszkodowawcze wynikające z art. 36 ust. 1 upzp, nie sposób więc uznać, że pozwany osiągnął korzyści kosztem powodów lub by jakiegokolwiek korzyści osiągnięte zostały bez podstawy prawnej.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c w zw. z art. 99 k.p.c. i obciążono nimi w całości powodów, biorąc pod uwagę, że przegrali oni niniejszy proces w całości i zasądzono od nich na rzecz pozwanego kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (na podstawie § 2 pkt

10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie którzy zaskarżyli wyrok w całości zarzucając:

1. ***naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 217 §§ 1 i 3 KPC w zw. z art. 227 KPC poprzez oddalenie wniosków dowodowych powodów o przeprowadzenie dowodu: z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury, z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia dokumentów wskazanych w pkt 10 pozwu oraz o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, mimo że wszystkie te dowody miały istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy;***

2. ***błędne ustalenie faktyczne, że „brak jest podstaw do stwierdzenia, że dla nieruchomości powodów istniała potencjalna możliwość zagospodarowania po zabudowę<sup>1</sup>, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie przeprowadził na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury zaoferowanego zawnioskowanego powodów w pozwie, a z pozostałych dowodów zaoferowanych przez powodów wynikał wniosek odwrotny;***

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej (...)) poprzez jego błędną wykładnię zakładającą, że warunkiem zasądzenia odszkodowania na podstawie tego przepisu jest utrzymanie przez powoda statusu właściciela nieruchomości aż do momentu wyrokowania w drugiej instancji, nawet wówczas, gdy:

- utrata własności nie miała charakteru zbycia i nastąpiła bez woli powoda w formie wywłaszczenia,
- były właściciel nie może skorzystać z ochrony przewidzianej w art. 36 ust. 3 UPZP i w efekcie jest pozbawiony możliwości uzyskania słusznego odszkodowania gwarantowanego w art. 21 ust. 2 Konstytucji PP;

b) art. 36 ust. 1 pkt. 1 (...) poprzez jego niezastosowanie i uznanie przez Sąd Okręgowy, że nie wystąpiła niemożność korzystania przez powodów z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem bądź istotne ograniczenie możliwości takiego korzystania i nie istniała potencjalna możliwość zagospodarowania po zabudowę nieruchomości powodów, podczas gdy żaden przepis prawa nie uzależnia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy od uprzedniego uzyskania przez poszkodowanego decyzji o warunkach zabudowy, a nadto, zgodnie z ugruntowanym poglądem orzecznictwa i doktryny, pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości;

c) ***art. 405 Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że:***

- po stronie powodów nie doszło do zubożenia, choć w konsekwencji kilku zdarzeń prawnych (wejścia w życie planu miejscowego, wywłaszczenia ich z nieruchomości, ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie) utracili nieruchomości o łącznej wartości 1.710.189,00 zł, a suma otrzymanych odszkodowań wyniosła jedynie 1.038.827,00, a zatem utracili aktywa w postaci wygaśnięcia wierzytelności odszkodowawczych na różnicę między tymi kwotami;
- po stronie pozwanego nie doszło do wzbogacenia, choć w konsekwencji kilku zdarzeń prawnych (wejścia w życie planu miejscowego, wywłaszczenia ich z nieruchomości, ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie) pozwany przejął od powodów sporną nieruchomość za odszkodowaniem w kwocie 1.038.827,00 zł wyłączając tym samym

swoją odpowiedzialność odszkodowawczą z art. 36 ust. 1 pkt. 1 UPZP w zakresie ponad wypłacone odszkodowanie (zmniejszenie pasywów),

- **transfer z majątkuubożonego do majątku wzbogaconego miał prawne uzasadnienie, choć dla istoty roszczeń nie jest konieczna bezprawność wzbogacenia, co zdaje się sugerować Sąd a quo lecz jego bezpodstawność, która w niniejszej sprawie miała miejsce,**
- **odszkodowanie wypłacone powodom na podstawie decyzji Prezydenta Miasta P. - Dyrektora Z. (...) z dnia 28 maja 2015 roku skompensowało roszczenia odszkodowawcze z art. 36 ust. 1 pkt. 1 UPZP (s. 12 uzasadnienia wyroku), podczas gdy jest dokładnie odwrotnie - odszkodowanie wypłacone na podstawie tzw. specustawy drogowej pokryło szkodę jedynie w części, a pozostałej części doprowadziło do wzbogacenia po stronie pozwanego i właśnie z tego względu kwota ta jest dochodzona w niniejszym procesie.**

**Wskazując na powyższe zarzut skarżący wnieśli o :**

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie do rozpoznania sądowi I instancji wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalony przez Sąd I Instancji stan faktyczny sprawy. Na aprobatę zasługują również co do zasady wnioski i ustalenia prawne Sądu Okręgowego.

Nieuzasadniony okazał się zarzutu dotyczący naruszenia art. 36 ust. 1 ustawy i związany z nim brakiem legitymacji czynnej powodów.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym( Dz.U 2018 poz 1945 tj.)

1. (2) Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. 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.

3. 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.

Uchwalenie przez Radę Gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz ich wejście w życie może spowodować dwa rodzaje skutków, po pierwsze, w zakresie korzystania z nieruchomości, a po drugie, w zakresie wartości nieruchomości.

Pierwszy rodzaj skutków przejawia się niemożnością lub istotnym ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Uchwalenie planu miejscowego może spowodować bowiem zmianę przeznaczenia gruntów lub ich części oraz zmianę lub ograniczenie sposobu ich użytkowania.

W przypadku zaistnienia wskazanych skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego właścicielowi oraz użytkownikowi wieczystemu przysługują względem gminy roszczenia. Mogą oni alternatywnie żądać bądź odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, bądź wykupienia nieruchomości lub jej części. Gmina może również zaoferować właścielowi lub użytkownikowi wieczystemu, w ramach realizacji tych roszczeń, nieruchomość zamienną. W przypadku akceptacji przez obie strony takiego rozwiązania zawierana jest pomiędzy nimi umowa zamiany, a z chwilą jej zawarcia wygasają wzajemne roszczenia.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I Instancji, że z uprawnienia wynikającego z ust 1 cytowanego artykułu, a więc do żądania odszkodowania lub wykupienia nieruchomości może korzystać jedynie właściciel lub użytkownik wieczysty. Wynika to zarówno z wykładni językowej jak i funkcjonalnej. Jest bowiem oczywiste, że po utracie przymiotu właściciela nieruchomości te uprawnienia nie mogą być realizowane i to niezależnie od tego czy właściciel sprzedał nieruchomość czy jak w tym przypadku został na mocy przepisów prawa wywłaszczony za stosownym odszkodowaniem. Przy czym legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczysti nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, a status tych osób, musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Takie stanowisko zostało zaprezentowane między innymi w orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 lutego 2018 r I ACa 850/17 które Sąd w tym składzie podziela.

Podobny pogląd Sad Najwyższy wyraził w wyroku z dnia 29 września 2015 r. (II CSK 653/14). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w tym wyroku, legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczysti nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, a status tych osób, musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji.

Pogląd ten został powtórzony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2016 r. (IV CSK 778/15) gdzie wskazano, że warunkiem skuteczności powództwa odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, jak i dniu wytoczenia powództwa oraz utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji. Za utrzymaniem tożsamości właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany z żądającym odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przemawiają względy systemowe, a zwłaszcza reguła, według której do wykładni nieróżniących się pod względem językowym pojęć funkcjonujących w ramach jednego przepisu powinny być stosowane takie same kryteria wykładni i podobna ochrona byłego właściciela albo wieczystego użytkownika przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych. Do wytoczenia powództwa na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. legitymowany jest był właściciel albo wieczysty użytkownik, który we wskazanych warunkach zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Musi to być przy tym właściciel albo wieczysty użytkownik nieruchomości legitymujący się takim prawem w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany. Rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest zgodny z celem tego przepisu, a zawarte w art. 36 ust. 1 i 2, ust. 3 i 4 u.p.z.p. uprawnienia przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone



pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń, powstających dla właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w następstwie zmian planistycznych.

Bezspornym natomiast było, że w tej sprawie powodowie utracili przymiot właścicieli nieruchomości i utracili legitymację procesową do dochodzenia roszczenia na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i to jeszcze przed wytoczeniem niniejszej sprawy.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 36 ust. 3 cytowanej u.p.z.p.

Zgodnie z tym przepisem 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.

Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że uprawnienie do żądania odszkodowania od gminy przysługuje tylko takiemu byłemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu który „zbył” nieruchomość,

Ustawa nie zawiera definicji legalnej pojęcia „zbycie nieruchomości”. Brak tej definicji spowodował, że już pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym pojawiły się wątpliwości co do rozumienia treści tego pojęcia i o ile oczywiste było, że każda forma odpłatnego zbycia nieruchomości związana jest z obowiązkiem uiszczenia stosownej opłaty, o tyle obowiązek ten w przypadku darowizny nieruchomości nie był już tak oczywisty. W orzecznictwie ugruntowany został jednak pogląd, że pobranie opłaty planistycznej możliwe jest tylko w przypadku czynności prawnej ekwiwalentnej. Nie obejmuje ono zatem czynności nieekwiwalentnych, tj. m.in. umowy darowizny między osobami bliskimi (szerzej zob. uchwałę składu 5 sędziów NSA z 30 października 2000 r., (...), LexisNexis nr (...), (...) 2001, nr 2, poz. 64; uchwałę składu 7 sędziów NSA z 10 grudnia 2009 r., (...), LexisNexis nr (...), (...) 2010, nr 2, poz. 22; wyrok NSA z 30 marca 2011 r., II OSK (...), LexisNexis nr (...); wyrok SN z 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/2008, LexisNexis nr (...); wyrok SN z 11 marca 2011 r., II CSK 321/2010, LexisNexis nr (...), OSNC 2012, nr A, poz. 15).

Przez pojęcie „zbycie nieruchomości” należy rozumieć zatem tylko odpłatne przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego (zob. wyrok SN z 11 marca 2011 r., II CSK 321/2010, LexisNexis nr (...), OSNC 2012, nr A, poz. 15; uchwała składu 7 sędziów NSA z 10 grudnia 2009 r., (...), LexisNexis nr (...), (...) 2010, nr 2, poz. 22).

A zatem każda odpłatna czynność prawna, której skutkiem będzie przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, o ile spełnione będą ustawowe przesłanki, skutkować musi ustaleniem i pobraniem jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Pojęcia „zbycie nieruchomości” nie należy utożsamiać jedynie ze sprzedażą - jest ono bowiem pojęciem szerokim, a jedną z form zbycia jest sprzedaż. Zbycie nie obejmuje jedynie sprzedaży, lecz każdą czynność odpłatną, w tym np. wkład niepieniężny wniesiony do spółki (zob. wyrok WSA w Łodzi z 27 kwietnia 2011 r., (...) SA/Łd 148/11, (...)); a także wyroki NSA: z 7 października 2008 r., I OSK (...), LexisNexis nr (...), (...) z 2009, nr 4, poz. 80, z 8 stycznia 2013 r., II OSK (...), LexisNexis nr (...)). W literaturze przedmiotu wskazuje się różne formy odpłatnego przeniesienia prawa własności (szerzej zob. H. Izdebski, I. Zachariasz, Ustawa..., s. 230-231).

Powodowie natomiast nie zbyli nieruchomości lecz zostali pozbawieni własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2018.1474 tj)

Utrata własności na podstawie przepisów tej ustawy nie jest natomiast zbyciem w rozumieniu ust. 3 art. 36 u.p.z.p. Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 7 lipca 2016 r. III CZP 33/16 pojęcie zbycia nieruchomości", którym ustawodawca posłużył się w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. obejmuje czynność sprzedaży, na podstawie której dochodzi do wyzbycia się prawa własności na rzecz innego podmiotu i otrzymania w zamian pieniężnego ekwiwalentu. W takim ujęciu analizowany termin nie obejmuje sytuacji, w której dochodzi do utraty rzeczy lub prawa z mocy prawa. Na podobne, wąskie rozumienie tego zwrotu wskazuje także treść art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w pierwotnym brzmieniu,

według którego, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel nieruchomości albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Niewątpliwie pojęcie sprzedaży, które występowało w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w poprzednim brzmieniu, należało wiązać z umową nazwaną uregulowaną w kodeksie cywilnym, która nie obejmowała utraty prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa z chwilą, gdy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Występujące w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. słowo "sprzedaje" zastąpiono słowem "zbywa" z dniem 22 września 2004 r. na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Analogicznej zmiany dokonano także w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. Analiza przyczyn wprowadzenia tej zmiany została dokonana w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2009 r., (...) 3/09 ( (...) 2010, nr 2, poz. 22), w którym wskazano, że mimo nowelizacji art. 36 u.p.z.p. nie zmienił się art. 37 ust. 1, stanowiący m.in. o tym, iż wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży, co nie jest przypadkowe. Proces legislacyjny wskazuje, że zmiana była podyktowana tym, iż pojęcie "zbycie" jest pojemniejsze i obejmuje swym zakresem nabywanie także prawa użytkowania wieczystego. Należy wskazać, że także wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., mimo zmiany treści tego przepisu, zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p., ustala się je na dzień sprzedaży nieruchomości. Przepis ten, stanowiący dopełnienie regulacji zawartej w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., nie pozwala na objęcie jego zakresem utraty prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa na skutek uzyskania przez decyzję administracyjną zatwierdzającą podział nieruchomości charakteru decyzji ostatecznej.

Co prawda w tym orzeczeniu Sądu Najwyższego problem dotyczył utraty prawa własności działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), to jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego zbycie nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 778), nie obejmuje także utraty prawa własności działek gruntu przejętych na własność na podstawie cytowanej ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie ust. 4 art. 12 ustawy z dniem, kiedy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna, na własność podmiotów publicznych przechodzi własność tych nieruchomości lub ich części, na których będzie budowana droga publiczna na zasadach określonych w specustawie drogowej. Na własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego przechodzi własność zarówno tych nieruchomości, których stan prawny jest uregulowany, jak i tych, które nie mają uregulowanego stanu prawnego.

Przejęcie własności na rzecz podmiotów publicznoprawnych wskazanych w specustawie jest skutkiem tej decyzji (M. W., Ustawa..., s. 230). Jest to nabycie z mocy prawa, które uważane jest za klasyczną formę pierwotnego nabycia własności nieruchomości. Jego cechą charakterystyczną jest to, że nie istnieje związek i zależności między nabyciem prawa a jego istnieniem u innego podmiotu. W przypadku pierwotnego nabycia prawa, nawet jeśli nabywane prawo odpowiada prawu utraconemu, nie można mówić o następstwie prawnym stanowiącym formę pochodnego nabycia prawa, ponieważ powstaje ono jako skutek zdarzeń prawnych niezależnych od woli poprzedniego właściciela. W rezultacie powstaje nowe prawo, wolne od obciążeń. Skutkiem nabycia nieruchomości z mocy prawa jest wygaśnięcie ciężających na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych (np. użytkowania, zastawu, służebności czy też hipoteki).

Z powyższego wynika, że tego typu utrata prawa własności, czy wieczystego użytkowania również nie mieści się w pojęciu słowa „zbyta” w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. albowiem mamy tutaj do czynienia podobnie jak w przypadku art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z utratą prawa własności z mocy samego prawa.

Nie można również podzielić stanowiska skarżącego, że w wyniku utraty prawa własności był właściciel który nie może skorzystać z ochrony przewidzianej w art. 36 ust. 3 UPZP jest w efekcie pozbawiony możliwości uzyskania słusznego odszkodowania gwarantowanego w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP.

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej o której mowa w art. 12 cytowanej specustawy drogowej ma kompleksowy charakter i wynikają z niej różnorodnego rodzaju skutki.

Jednym z nich jest ustalenie prawa do odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. 1 (art. 12 ust. 4a, 4b, 4f, 5 specustawy drogowej).

Zgodnie art. 12 ust. 4a. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.'

4b. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna;

4f. Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe;

5. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18;

Ustawodawca więc świadomie w cytowanej ustawie określił całościowo sposób w jaki należy ustalić prawo do odszkodowania, w tym w szczególności kryteria jakimi należy się kierować przy ustalaniu wysokości tego odszkodowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1. ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W myśl orzeczenia NSA z 8 stycznia 2009 r., I OSK 29/08 (LexPolonica nr 2016020) zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej ustalenie wysokości odszkodowania dokonywane jest na podstawie następujących kryteriów:

1) stan nieruchomości na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi oraz

2) wartość rynkowa nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu.

Określając wartość rynkową nieruchomości, należy uwzględnić w szczególności takie elementy jak: rodzaj szacowanej nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, jej stan oraz ceny aktualnie kształtujące się w obrocie. Dla celów odszkodowania wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości (art. 134 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Wysokość odszkodowania za pozbawienie praw do nieruchomości przejętych pod inwestycję drogową jest ustalana według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji.

Uwzględniając regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami przez pojęcie stanu nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 pkt 17 u.g.n.). Natomiast w kontekście regulacji przyjętej w specustawie

drogowej pojęcie stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji lokalizacyjnej należy rozumieć jako stan faktyczny, a nie prawny (wyrok NSA z 8 stycznia 2009 r., I OSK 29/08, LexPolonica nr 2016020).

Na stan faktyczny nieruchomości składają się takie elementy, jak: położenie, rodzaj użytków oraz sposób zagospodarowania nieruchomości, zabudowania i naniesienia oraz ich funkcje użytkowe. Okoliczności przesądzające o stanie nieruchomości należy ujmować na tyle szeroko, aby możliwe było uwzględnienie wszystkiego, co da możliwość ustalenia słusznego odszkodowania (M. W., Ustawa..., s. 283). (Filip M. Elżanowski Komentarz do art.12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych).

Odszkodowanie z tytułu wyłączenia nieruchomości przeznaczonej pod realizację inwestycji drogowej na zasadach określonych przez specustawę drogową podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wyłączonej nieruchomości (art. 18 ust. 3 specustawy drogowej).

Obecne brzmienie art. 18 specustawy drogowej konstruuje normę, zgodnie z którą wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi ma odpowiadać przesłance słusznego odszkodowania określonej w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym "wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem". (Filip M. Elżanowski Komentarz do art.12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych).

Pojęcie słusznego odszkodowania było przedmiotem wielu wypowiedzi TK. Źródłowym orzeczeniem w tym względzie jest orzeczenie z 8.5.1990 r. (K 1/90, OTK 1990, Nr 1, poz. 2), w którym TK stwierdził m.in., że: „Słuszne odszkodowanie to odszkodowanie sprawiedliwe. Sprawiedliwe odszkodowanie jest to jednocześnie odszkodowanie ekwiwalentne, bowiem tylko takie nie narusza istoty odszkodowania za przejętą własność. Ograniczenie prawa do ekwiwalentnego odszkodowania poprzez wprowadzenie potrąceń z innych tytułów niż już ciążące na nieruchomości stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady słusznego, tj. sprawiedliwego odszkodowania, i jest w ten sposób naruszeniem samej własności”.

W kolejnym orzeczeniu z 19.3.1990 r. (K 2/90, OTK 1990, Nr 1, poz. 3) TK dodatkowo wskazał, że: „Odszkodowanie stanowić powinno ekwiwalent wartości wyłączonej nieruchomości, czyli powinno być równoważne gospodarczo wartości wyłączonej nieruchomości [...] Odszkodowanie nie może być w żaden sposób uszczuplane i to nie tylko w drodze sposobu odszkodowania, lecz i trybu jego wypłacania. Zajmując stanowisko, że odszkodowanie stanowić powinno ekwiwalent wartości wyłączonej nieruchomości, czyli powinno być równoważne gospodarczo wartości wyłączonej nieruchomości, Trybunał Konstytucyjny uwzględnił to, że w warunkach państwa gwarantującego swobodę działalności gospodarczej, a więc przyjmującego gospodarkę rynkową, pojęcie słusznego odszkodowania sprowadza się przede wszystkim do kategorii ekonomicznych. W warunkach natomiast demokratycznego państwa prawnego ujmowanie słusznego odszkodowania w kategoriach prawnych sprowadza się do zasady ekwiwalentności, tzn. w przypadku wyłączenia – do stworzenia wyłączonemu właścicielowi możliwości odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo [...] Trybunał Konstytucyjny, analizując znaczenie art. 7 Konstytucji, doszedł także do wniosku, że art. 7 Konstytucji ustanowił konstytucyjną, a więc w naszym systemie prawnym nadrzędną ochronę własności, co w analizowanej kwestii wyraża się w postanowieniu dopuszczającym wyłączenie wyłącznie na cele publiczne i tylko za słusznym odszkodowaniem, które w państwie prawnym należy rozumieć jako odszkodowanie nie krzywdzące obywateli, a więc odszkodowanie ekwiwalentne, tj. dające wyłączonemu możliwość odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo”.

Wprawdzie cytowane orzeczenia wydane zostały w kontekście konstytucyjnej zasady dopuszczalności wyłączenia tylko za słusznym odszkodowaniem, zawartej w art. 7 Konstytucji RP o treści ustalonej ustawą z 29.12.1989 r. o zmianie Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (Dz.U. Nr 75, poz. 444 ze zm.), która to Konstytucja w 1997 r. została zastąpiona obecnie obowiązującą Konstytucją RP, to jednak normatywna treść powołanego art. 7 znalazła się w obecnym art. 21 Konstytucji RP i na tle tego przepisu TK podtrzymał aktualność poglądów wypowiedzianych w cytowanych wyżej orzeczeniach, odwołując się do nich m.in. w wyr.: z 21.6.2005 r., P 25/02, OTK-A 2005, Nr 6, poz. 65; z 25.11.2003 r., K 37/02, OTK-A 2003, Nr 9, poz. 96 oraz z 14.3.2000 r., P 5/99, OTK 2000, Nr 2, poz. 60.

W wyroku z 20.7.2004 r. (SK 11/02, Dz.U. Nr 169, poz. 1782) TK rozwinął wykładnię konstytucyjnego pojęcia słusznego odszkodowania poprzez stwierdzenie, że: „Konstytucja nie precyzuje pojęcia "słuszne odszkodowanie". Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego "słuszne odszkodowanie" to odszkodowanie związane z wartością wywłaszczonej nieruchomości.

Znamienne jest, że prawodawca konstytucyjny nie posłużył się określeniem "pełne odszkodowanie", lecz zastosował termin "słuszne", który ma bardziej elastyczny charakter. Należy zatem przyjąć, że mogą istnieć szczególne sytuacje, gdy inna ważna wartość konstytucyjna pozwoli uznać za "słuszne" również odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne. Niedopuszczalne jest natomiast ograniczanie wymiaru odszkodowania w sposób arbitralny [...] Ze względu na wartości znajdujące wyraz w Konstytucji dla ustalenia znaczenia tego pojęcia należy uwzględnić również kontekst następstw ustalenia odszkodowania dla budżetu państwa. Wywłaszczenie następuje wszakże na cele publiczne, to znaczy ze względu na dobro wspólne. Racjonalność działania nie pozwala ustawodawcy na dokonywanie wywłaszczenia w taki sposób, który ze względu na deklarowane cele publiczne zagrażałby ich osiągnięciu powodując skutki trudne do udźwignięcia przez budżet państwa. W świetle postanowień Konstytucji pojęcie słusznego odszkodowania odnosi się do konieczności wyważenia interesu publicznego i prywatnego, do zachowania właściwych proporcji w zakresie ograniczeń, których doznają właściciele. Z tego punktu widzenia odszkodowanie w pełni ekwiwalentne może nie odpowiadać zasadzie słuszności, natomiast odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne może być uznane za odszkodowanie słuszne".( komentarz do art. 18 specustawy Legalis 2018 r ).

W niniejszej sprawie powodowie otrzymali za wywłączoną nieruchomość odszkodowanie którego wysokość została określona według kryteriów z art. 18 ustawy i wyceny tej nie kwestionowali.

Z powyższego wynika , że zarzut , iż powodowie zostali pozbawieni słusznego odszkodowania za wywłączoną nieruchomość nie może zostać uznany za uzasadniony.

W konsekwencji powodowie otrzymali słuszne odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość i tym samym nie mogą skutecznie domagać się jeszcze odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy u.p.z.p.

Również nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 405 k.c.

W tym zakresie należy w całej rozciągłości podzielić stanowisko Sądu Okręgowego , że nie doszło do naruszenia w/ w artykule.

Art. 405 k.c. przewiduje, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Aby doszło do zaktualizowania przesłanek wskazanych w powyższym przepisie konieczne jest, by doszło do uzyskania korzyści oraz by nastąpiło bez podstawy prawnej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2011 roku (IV CSK 68/11) wyjaśnił, że uzyskanie korzyści bez podstawy prawnej oznacza sytuację, w której nie znajduje ono usprawiedliwienia w przepisie ustawy, ważnej czynności prawnej, prawomocnym orzeczeniu sądowym albo w akcie administracyjnym.

Z powyższego jasno wynika , że nie ma racji skarżący wskazując w uzasadnieniu apelacji , że doszło do bezpodstawności która doprowadziła do zubożenia powodów kosztem pozwanego.

Sąd Okręgowy słusznie wskazał, że ani uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...), część (...) w P. ani wywłaszczenie nieruchomości powodów, ani też wydanie decyzji dotyczącej wysokości odszkodowania nie odbyło się bez podstawy prawnej , a więc jak podnosi skarżący bezpodstawnie. Wręcz przeciwnie – w dniu 14 stycznia 2015 roku Prezydent Miasta P. wydał decyzję numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie specustawy drogowej. Na podstawie tejże decyzji, zgodnie z art. 11 f ust. 6 w zw. z art. 12 ust 4 Specustawy, działki o numerach (...) stały się własnością Miasta P., z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. W dniu 26 lutego 2015 roku wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. W dniu 28 maja

2015 roku Prezydent Miasta P. – Dyrektor Z. (...) wydał decyzję, w której ustalił odszkodowanie za wywłaszczenie na podstawie dwóch operatów szacunkowych rzeczoznawcy majątkowego A. J., sporządzonych odrębnie dla każdej z nieruchomości ( o numerach (...) i (...)). Decyzja ta nie została zaskarżona i stała się ostateczna. Odszkodowanie to zostało powiększone o 5% ponad ustaloną wartość nieruchomości na podstawie art. 18 ust 1e Specustawy, ze względu na wydanie nieruchomości w terminie do 30 dni od dnia, w którym decyzja Prezydenta Miasta P. numer (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Powodowie decyzji tej nie podważyli. Nie podważyli także operatu szacunkowego, na podstawie którego ustalona została wysokość należnego im odszkodowania (wartość działki numer (...) została wyceniona przez biegłego na kwotę 640 064 zł (w tym wartość gruntu na 635,327 zł), a wartość działki numer (...) na kwotę 535 703 zł (w tym wartość gruntu na 403 500 zł). Wartości te zostały wycenione przez biegłego z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości pod drogi – zgodnie z zapisami Planu Miejscowego „Rataje Łacina „ część A, który został uchwalony przez Radę Miasta P. , w granicach kompetencji tego organu i stanowi akt prawa miejscowego, a uchwała w tym przedmiocie nie została zaskarżona.

W świetle powyższego z oczywistych względów niezasadne okazały się dwa pierwsze zarzuty apelacji dotyczące tego , że sąd nie powołał biegłego celem oszacowania wartości rynkowej nieruchomości oraz tego , że sąd błędnie ustalił, że „brak jest podstaw do stwierdzenia, że dla nieruchomości powodów istniała potencjalna możliwość zagospodarowania po zabudowę<sup>1</sup>, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie przeprowadził na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury zaofierowanego zawnioskowanego powodów w pozwie, a z pozostałych dowodów zaofierowanych przez powodów wynikał wniosek odwrotny.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny apelację powodów jako bezzasadną oddalił na podstawie art 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. 108§1 k.p.c. oraz § 2 ust. 7 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych. ( Dz.U z 2018 r poz. 265 t.j.

Bogdan Wysocki Ryszard Marchwicki Jacek Nowicki

--	--	--