

Sygn. akt **I ACa 1133/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Mariola Głowacka**

Sędziowie: **Mikołaj Tomaszewski**

**Maciej Rozpędowski**

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. W.**

przeciwko **Gmina T.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. akt XVIII C 1155/16

1. oddala apelację,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4 050 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mikołaj Tomaszewski Mariola Głowacka Maciej Rozpędowski

**I ACa 1133/18**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie z powództwa S. W. przeciwko Gminie T. o zapłatę powództwo oddalił, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawa rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia i rozważania:

Powód S. W. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy T. na swoją rzecz kwoty 80.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

w kwocie 17,00 zł. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w L., gmina T. o powierzchni 0,1742 ha, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o nr ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (dalej: nieruchomość). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) uchwalonym przez Radę Gminy T. w dniu 4 czerwca 2013 r. na nieruchomości stało się niedopuszczalne lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, reklam, szyldów oraz napowietrznych sieci infrastruktury technologicznej (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej), gradzenie terenu i lokalizowanie zabudowy (z wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej, budowli wodnych i melioracyjnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych). W ocenie powoda uchwalenie mpzp sprawiło, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, zatem nabył on roszczenie o odszkodowanie. Zarazem wartość nieruchomości w związku z przyjęciem mpzp spadła.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 października 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania i zasądzenie od niego na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanej powództwo jest bezzasadne, bowiem warunkiem dochodzenia roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości z powodu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest następstwo w postaci niemożności bądź istotnego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a taka okoliczność w przedmiotowej sprawie nie zachodzi. Przed dniem wejścia w życie mpzp, dla nieruchomości powoda obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr(...) z dnia 8 grudnia 1992 r. Rady Gminy T. zgodnie z którym dla nieruchomości powoda nie dopuszczono lokalizacji zabudowy zagrodowej. Nieruchomość ta mogła być użytkowana na cele rolnicze, co nie zmieniło się po wejściu w życie mpzp. Ponadto nieruchomość powoda zlokalizowana jest w oderwaniu od istniejącej zabudowy przy ul. (...) w L., a zatem przyznanie powodowi prawa zabudowy tej nieruchomości byłoby sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego i kontynuacją zabudowy na terenach sąsiednich. Pozwana podkreśliła również, że w gminie T. lokalizacja zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest jedynie dla działek o powierzchni 8,81 ha, zaś nieruchomość powoda ma powierzchnię 0,1742 ha.

W piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2016 r. powód oświadczył, iż podtrzymuje swoje stanowisko przedstawione w pozwie, jak również wszystkie wnioski i twierdzenia w nim zawarte oraz zaprzecza tym wszystkim twierdzeniom pozwanej, których wyraźnie nie przyznaje. Powód wskazał, że plan ogólny zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r., a zatem w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do chwili wejścia w życie mpzp dla

### ***I ACa 1133/18***

nieruchomości nie obowiązywał żaden plan miejscowy, co potencjalnie umożliwiało zabudowę nieruchomości na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem zarówno sam plan ogólny zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., jak i ograniczenia z niego wypływające pozostały irrelevantne dla sprawy. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego

i sądów powszechnych, powód wskazał, że ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w jaki nieruchomość nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności.

Dnia 23 listopada 2016 r. pozwana podkreśliła, że nieistnienie mpzp w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 4 czerwca 2013 r. nie implikowało możliwości zabudowy nieruchomości powoda na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, tym, bardziej, że nie dysponował on taką decyzją. Konieczność zachowania rolniczego charakteru tych gruntów wynika również z zasady ciągłości działań planistycznych.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest od 1999 r. właścicielem nieruchomości położonej w L., nr działki (...), obręb nr (...) L., o powierzchni 0,1742 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych

prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W rejestrze gruntów nieruchomości ta została oznaczona jako łąki trwale i grunty orne. Ponadto powód jest właścicielem nieruchomości położonych w L. o nr działek (...), zaś syn powoda, F. W. jest właścicielem działki o nr (...).

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy T. z (...)r. mieszkalnictwo zagrodowe zostało dopuszczone jako adaptacja na istniejących działkach siedliskowych oraz terenach oznaczonych na planie symbolem (...)jako rozbudowa wsi, względnie zabudowa plombowa, budowa mieszkalnego budynku dla członków rodziny rolnika (jako drugi dom na działce siedliskowej bądź na samodzielnie wydzielonym areale o wielkości minimum 2 ha w miejscu oznaczonym na planie symbolem (...)), na terenach oznaczonych symbolem (...) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego w miejscu oznaczonym na planie kolorem brązowym, na terenach oznaczonych symbolem (...) w większych kompleksach sadowniczych możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego w miejscu najdogodniejszym, wynikającym z zagospodarowania posesji lecz nie kolidującym z warunkami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi zagospodarowania obrzeży wód otwartych, w przypadku rolniczo uzasadnionym istnieje możliwość realizacji nowego siedliska na terenach upraw rolnych jeżeli nie występuje kolizja z elementami środowiska przyrodniczego i z innymi pozarolniczymi elementami planu; lokalizacja taka wymaga pozytywnej opinii lokalnych organizacji rolniczych, właściwej Komisji Rady Gminy oraz opinii jednostki odpowiedzialnej za sporządzenie planu. Wyżej opisany plan zagospodarowania przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r.

Dnia 2 maja 2012 r. powód złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla działek nr (...) (2 budynki),(...) (3 budynki) i(...) (3 budynki) położonych w miejscowości L. (sygn. (...)); jako dostęp do drogi publicznej powód wskazał działki (...), a nadto wskazał, że powierzchnia biologicznie czynna ma wynosić 30%. Tego samego dnia powód złożył kolejny wniosek o wydanie warunków zabudowy dla działek nr (...) (2 budynki),(...)(3 budynki) i (...) (3 budynki) położonych w miejscowości L. (sygn.(...)) w tym wypadku powód jako dostęp do drogi publicznej wskazał działki (...) – służebność gruntowa, a także nie określił powierzchni biologicznie czynnej. Postępowanie w związku z wnioskami o wydanie warunków zabudowy zostało wszczęte w dniu 8 maja 2013 r. ( (...) (...) Postanowieniami z dnia 17 maja 2013 r. (sygn. (...) i (...) (...)Wójt Gminy T. zawiesił postępowanie administracyjne w związku z przystąpieniem do sporządzenia (...). Dnia 13 czerwca 2013 r. powód złożył do Samorządowego (...) zażalenie od postanowień

### ***IACa 1133/18***

Wójta Gminy T. z dnia 4 czerwca 2013 r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie o sygn. WZP.(...) i (...) (...) Postanowieniami z dnia 26 września 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w sprawie z zażalenia powoda na postanowienie Wójta Gminy T. z dnia 17 maja 2013 r. ( (...) (...)i na postanowienie Wójta Gminy T. z dnia 17 maja 2013 r. ( (...) (...) uchyliło zaskarżone postanowienie w całości i umorzyło postępowanie pierwszej instancji w całości (sygn. (...) i (...)). Dnia 17 października 2012 r. powód złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla domów wolnostojących dla działek nr (...) (1 dom), (...) (1 budynek), (...) (2 budynki) i (...) (2 budynki) położonych w miejscowości L.; jako dostęp do drogi publicznej powód wskazał służebność działek (...), a nadto wskazał, że powierzchnia biologicznie czynna ma wynosić 60% ( (...).( ...)). Postanowieniami z dnia 9 listopada 2012 r. (sygn. WZP (...) dot. działki o nr (...)) i 13 listopada 2012 r. (sygn. (...) dot. działek (...); sygn. (...)dot. działki o nr (...) i sygn. (...) dot. działek o nr (...)) zawiesił postępowanie administracyjne z wniosku powoda w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek nr (...) w miejscowości L. dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wolnostojących do czasu uchwalenia mpzp, jednak nie dłużej niż do dnia 17 lipca 2013 r. W postanowieniu tym stwierdzono, że wnioskowany w decyzji o warunkach zabudowy sposób zagospodarowania terenu będzie sprzeczny z ustaleniami mpzp, bowiem jego projekt zakłada zachowanie dotychczasowego rolnego użytkowania przedmiotowego terenu bez prawa do zabudowy mieszkaniowej. Powyższe postanowienie zostało w dniu 21 listopada 2012 r. zaskarżone przez powoda do Samorządowego (...) (sygn. (...). Pismem z dnia 17 listopada 2012 r. powód złożył odwołanie od postanowienia z dnia 9 listopada 2012 r. ( (...) (...) oraz postanowień z dnia 13 listopada 2012 r. ( (...) (...) (...) (...) i (...) (...), które to odwołanie zostało ponowione w dniu 23 listopada 2012 r. Postanowieniem z dnia 31 lipca 2013 r. Wójt Gminy T. podjął zawieszone postępowanie administracyjne z wniosku powoda w sprawie ustalenia warunków zabudowy w zakresie budowy 6 budynków mieszkalnych wolnostojących na działkach nr (...) (sygn. (...)). Decyzją z dnia 28 września 2015 r. Wójt Gminy T. umorzył postępowanie administracyjne z wniosku powoda w sprawie ustalenia

warunków zabudowy w zakresie budowy 6 budynków mieszkalnych wolnostojących na działkach nr (...) w związku z uchwaleniem mpzp (sygn. (...)). Pismem z dnia 8 października 2015 r. powód złożył do Samorządowego (...) odwołanie od decyzji Wójta Gminy T. (...) z dnia 28 września 2015 r. w przedmiocie umorzenia postępowania.

Projekt mpzp zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 26 marca 2013 r. do dnia 15 kwietnia 2013 r. Powód w wyżej opisanym terminie wniósł uwagi do projektu, które dotyczyły między innymi dopuszczenia możliwości lokowania zabudowy zagrodowej. Rada Gminy T. nie uwzględniła uwag powoda, jednakże zostały one umieszczone w załączniku do uchwały.

Dnia 4 czerwca 2013 r. Rada Gminy T. przyjęła uchwałę nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych w L. w rejonie ulic (...). Zgodnie z (...) dla nieruchomości nim objętych ustalono zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, reklam i szyldów, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej (§ 4 pkt 2 lit. a-c) i zakaz grodzenia terenów (§ 4 pkt 3). Ustalono również zakaz innego niż rolniczy sposobu użytkowania (§ 7), a także zakaz lokalizacji zabudowy (§ 8).

### **IACa 1133/18**

Nieruchomość należąca do powoda została oznaczona w mpzp symbolem R, co oznacza przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze i użytki zielone (§ 11 pkt 1). Również w myśl Studium (...) z dnia 21 czerwca 2011 r. (nr (...) ze zm.) nieruchomość powoda została oznaczona jako rolnicza przestrzeń produkcyjna.

(...) został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 15 lipca 2013 r. pod poz. (...) Jednocześnie dnia 15 lipca 2013 r. Wojewoda (...) wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr KN.I. (...) (...) w którym wskazał, że uchwała nr (...) Rady Gminy T. z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych w L. w rejonie ulic (...) – została wydana z naruszeniem prawa. W uzasadnieniu wskazano, że granice obszaru objętego (...) wskazane na wyrysie za studium, przebiegają w sposób częściowo niezgodny z granicami planu przyjętymi w załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały. Jednakże wobec faktu, iż kwestionowany fragment opracowania, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy T. wchodzi w skład terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, Wojewoda uznał, że uchybienie to pozostaje bez wpływu na treść ustaleń zawartych w planie i nie narusza zasad sporządzania planu określonych przepisami ustawy.

Wyrokiem (...) w P. z dnia 20 sierpnia 2015 r. (sygn. akt IV (...), stwierdzono nieważność § 11 pkt 4 wskazanej wyżej uchwały. Oznacza to, że na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (...) dopuszczono chów i hodowlę zwierząt futerkowych.

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie T. ustalona na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r. wynosiła 8,81 ha.

W piśmie z dnia 23 marca 2015 r. pozwana oświadczyła, że nie uznaje roszczenia powoda o zapłatę odszkodowania za poniesioną szkodę powstałą na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie pozwanej, przyjęty mpzp nie uniemożliwia powodowi korzystania z jego nieruchomości w dotychczasowy sposób. Dnia 21 kwietnia 2015 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 174.200,00 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę powstałą w związku z uchwaleniem mpzp zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy T. nr (...) z dnia 4 czerwca 2013 r., w wyniku czego korzystanie z nieruchomości położonej w miejscowości L., obręb (...), o powierzchni 0,1742 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań-S. w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o przedłożone a wyżej opisane dokumenty, zeznania świadków oraz zeznania powoda. Dokumenty urzędowe i prywatne (lub ich kserokopie) uznane zostały przez Sąd za wiarygodne albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności. Zgodnie zaś z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w

przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w myśl art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd I instancji podniósł, że jak wskazuje się w orzecznictwo sądowym, nie jest wykluczone wykorzystanie dowodów, w tym opinii biegłych, z innych postępowań (o ile dotyczą one tych samych podlegających badaniu okoliczności faktycznych), jednakże opinie takie (z innych spraw) nie są opiniami w rozumieniu art. 278 k.p.c., bowiem dowodem może być wyłącznie opinia dopuszczona i przeprowadzona w danej sprawie. Dowód z opinii biegłego złożonej w innej

### ***I ACa 1133/18***

sprawie, w zakresie zawartej w niej treści ma charakter dokumentu prywatnego (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 października 2012 r., I UK 210/12 i z dnia 9 listopada 2011 r., II CNP 23/11). Moc dowodowa takiej ekspertyzy jako dokumentu prywatnego istotnie różni się od mocy dowodowej opinii biegłego. Jednakże opinia biegłego sądowego K. J. przeprowadzona na zlecenie Sądu Okręgowego w sprawie o sygn. akt XVIII C 1684/15 została załączona do pisma procesowego powoda z dnia 1 marca 2017 r. w stanie zdekompletowanym (tj. str. 1,2 i 20), a zatem przeprowadzenie z niej dowodu nie było możliwe.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż opinia biegłego podlega ocenie, jak każdy inny dowód, według art. 233 § 1 k.p.c. W wypadkach opinii biegłego, gdy w grę wchodzi wiedza specjalistyczna, kontrola wiarygodności opinii i wypowiedzi biegłego jest utrudniona. Dokonując oceny Sąd kontroluje wnioski i wywody opinii, pod kątem widzenia ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania stanowiska czy podstaw opinii. Wnioski zawarte w opinii biegłego poddawały się ocenie Sądu, osoba ją sporządzająca dysponowała poziomem wiedzy i doświadczeniem życiowym i zawodowym adekwatnym do stwierdzenia okoliczności objętych tezami dowodowymi. Ponadto, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych przez biegłych wniosków, nie budził zastrzeżeń Sądu. Niemniej jednak Sąd dopatrzył się w tychże opiniach pewnych uchybień.

Biegły zwrócił uwagę na różnice między wnioskami powoda wniesionymi w dniu 17 października 2012 r. wskazanymi na k. 241-241 i 310-311 w zakresie ich drugich stron. Jakkolwiek Sąd aprobuje stanowisko strony pozwanej w tej kwestii, wedle którego prymat należy przyznać pismu z k. 310-311, albowiem to na nim naniesiono sygnaturę i to ta wersja pochodzi z akt pozwanej Gminy, to jednak w realiach niniejszej sprawy zagadnienie to miało jedynie drugorzędny charakter. Podobnie Sąd nie badał, czy mapa załączona przez powoda do jego wniosków spełniała ustawowe wymogi, albowiem w tym zakresie wykładnia przepisów dokonana przez biegłego różniła się od praktyki przyjętej przez pozwaną, która to praktyka była dla powoda korzystniejsza. Sąd natomiast w pełni aprobuje ustalenia biegłego w zakresie wariantowości położenia budynków na dołączonych mapkach jako przeszkodzie do rozpoznania wniosku, sprzeczności charakterystyki planowanej inwestycji zawartej we wnioskach o wydanie warunków zabudowy z danymi wskazanymi w pismach wymienianych z gestorami mediów. Za wiarygodne i logiczne należy w tej sytuacji uznać wnioski biegłego, iż złożone przez powoda wnioski nie dawały podstaw do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto obszar analizowany nie zawierał budynków, na podstawie których można było ustalać wytyczne dla kontynuacji funkcji zabudowy.

Sąd I instancji wskazał, że w zależności od rodzaju zastrzeżeń sąd może także w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Od uznania sądu zależy, czy zlecenie przedstawienia dodatkowej opinii skieruje do tego samego biegłego, czy innego biegłego. Tego typu uzupełnienie opinii będzie uzasadnione w szczególności w przypadku jej niekompletności w stosunku do postanowienia dowodowego. Może się również okazać, że po przedstawieniu opinii przez biegłego okoliczności ocenione przez niego zgodnie ze zleceniem wywołały wątpliwości co do innych faktów, pierwotnie uznanych za wyjaśnione. Wreszcie dodatkowa opinia może zostać zlecona przez sąd w wypadkach rozbieżności zachodzących między opiniami kilku biegłych, wydanymi w tej samej sprawie, chyba że materiał procesowy pozwala na uwzględnienie jednej z nich, po ewentualnym wyjaśnieniu wątpliwości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2002 r., II UKN 112/01, OSNAPiUS 2003, Nr 23, poz. 580). Fakt, że zgodnie z komentowanym przepisem sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych, nie oznacza,

że w każdym przypadku jest to konieczne, potrzeba taka może wynikać z okoliczności sprawy i podlega ocenie sądu orzekającego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2008 r., I UK 373/07, L.). W judykaturze dość powszechnie przyjmuje się, że nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii dalszych biegłych sama tylko okoliczność, że opinia biegłych nie ma treści odpowiadającej stronie (wyrok Sądu

### **I ACa 1133/18**

Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 41/07, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPIUS 2000, Nr 22, poz. 807; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1974 r., I CR 562/74, L.).

Sąd Okręgowy wskazał, że oddaleniu podlegał zatem wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny architektury i urbanistyki, jak również o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości. Skoro bowiem postępowanie dowodowe nie wykazało zmiany przeznaczenia nieruchomości powoda, to nie mogło również dojść do obniżenia wartości nieruchomości powoda w związku z uchwaleniem mpzp. Nadto wskazać należy raz jeszcze, iż odmiennie od powoda Sąd uznał sporządzoną w sprawie opinie jako kompetentną i logiczną, będącą w pełni przydatną dla dokonania ustaleń w sprawie. Zeznania świadka A. G. okazały się wiarygodne, były logiczne, spójne i niesprzeczne wewnątrznie. Niemniej jednak Sąd dostrzegł różnicę w interpretowaniu granic obszaru analizowanego dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla kilku działek – podczas gdy świadek wskazywał, że obszar tych działek należy zsumować i następnie łącznie poddać je analizie, to biegły, jak również świadek N. P. podali, że każdą z takich działek należy rozpatrywać oddzielnie. W tej kwestii zeznania świadka nie były jednak szczególnie istotne. Ponadto świadek zeznał, że dla działek sąsiednich (m.in. (...)) nie wydawano decyzji o warunkach zabudowy, podczas gdy zarówno z zeznań powoda, jak i świadka N. P. wpływa wniosek odmienny.

Zeznania świadka M. F. Sąd I instancji ocenił jako nieprzydatne dla sprawy, albowiem świadek nie pamiętał, czy uczestniczył w postępowaniu objętym niniejszym sporem. Co więcej, świadek zeznał, że kompletność wniosku powoda nie była badana, podczas, gdy z zeznań świadka A. G., jak również z adnotacji znajdujących się na wnioskach wynika, że wnioski były kompletne, co oznacza, że musiały być badane pod tym kątem. Zeznania świadka H. W. okazały się zdaniem Sądu niewiarygodne, w zakresie w jakim wskazywała na nieprawidłowości panujące w Urzędzie Gminy T., albowiem ani świadek, ani też powód nie zaoferowali żadnych środków dowodowych, które mogłyby tę tezę potwierdzić. Świadek zeznała również, że w czasie kiedy powód nabył nieruchomość w rejonie ulic (...), nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy z pozostałego materiału dowodowego wynika, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z (...)obowiązywał do końca 2003 r., a więc jeszcze w czasie zakupu przedmiotowej nieruchomości. Ponadto Sąd nie badał, czy inne gminy praktykują sporządzanie planów rolnych, albowiem nie było to przedmiotem niniejszego postępowania. Również zeznaniom świadka N. P. Sąd dał przymiot wiarygodności, albowiem były one logiczne i spójne. Z uwagi na fakt, iż świadek kieruje Wydziałem Zagospodarowania Przestrzennego w pozwanej Gminie, jej zeznania okazały się istotne dla sprawy. Świadek M. K. nie miała wiedzy o co toczy się niniejsza sprawa, nie pamiętała też, czy sporządzała projekty decyzji w sprawie przedmiotowej nieruchomości powoda, stąd zeznania te nie miały znaczenia dla sprawy.

Przechodząc do oceny dowodu z przesłuchania stron, Sąd I instancji podniósł, iż strony postępowania cywilnego są podmiotami, które posiadają najpełniejszą wiedzę w zakresie stanu faktycznego sprawy. Są one jednocześnie bezpośrednio zainteresowane wynikiem postępowania, co powoduje, że ich relacja pozostaje subiektywna. Sąd orzekający ma możliwość krytycznej oceny zeznań stron przy uwzględnieniu stopnia ich subiektywizmu, nie może natomiast wbrew przepisom k.p.c. negować celowości samej instytucji dowodu z przesłuchania stron (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 1950 r., C 147/50, niepubl.). Dowód z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy, gdyż dopuszczalność jego przeprowadzenia powstaje tylko wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można dojść do wyjaśnienia faktów istotnych dla

## ***IACa 1133/18***

rozstrzygnięcia sprawy. Subsydiarny charakter dowodu z przesłuchania stron powoduje, że dowód ten powinien być dopuszczony dopiero po przeprowadzeniu pozostałych dowodów w sprawie i tylko co do faktów, które w ten sposób nie zostały jeszcze wyjaśnione. Specyfika tego dowodu, wynikająca ze składania zeznań przez osoby bezpośrednio zainteresowane wynikiem rozstrzygnięcia sprawy, nie sprawia, że wartość dowodowa jest mniejsza niż pozostałych dowodów przeprowadzonych w toku postępowania. Oceniając ten dowód, nie można go dyskredytować tylko z tego powodu, że zeznania składał powód czy pozwany, a więc osoba zainteresowana rozstrzygnięciem sporu na swoją korzyść. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 22 sierpnia 1950 r. (C 147/50, NP 1951, Nr 6, s. 76), negowanie a priori znaczenia dowodowego zeznań strony w przewidywaniu jej subiektywnego nastawienia stanowi uchybienie art. 299 k.p.c. Subsydiarność tego dowodu nie oznacza zatem mniejszej wagi procesowej. Cecha ta odnosi się jedynie do dopuszczalności tego dowodu. Jednakże okoliczność ta powinna być brana pod uwagę w procesie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Zeznaniom powoda Sąd Okręgowy odmówił wiary jedynie w części. W zakresie w jakim powód wskazywał na rzekome oczekiwanie ze strony wójta pozwanej Gminy na gratyfikację finansową za pozytywne rozpatrzenie sprawy powoda okazały się całkowicie niewiarygodne. Powód nie chciał skonkretyzować skąd czerpie taką wiedzę, ani jakich spraw miałby tenże proceder dotyczyć. Powód również dokonał hipotetycznej oceny szans na pozytywne rozpatrzenie sprawy, gdyby nie uchwalono mpzp, jednakże w świetle opinii biegłego przypuszczenia te są dowolne. Poza tym zeznania powoda nie wniosły istotnych ustaleń dla rozstrzygnięcia w sprawie. Istota sporu było bowiem dokonanie ustaleń w zakresie skutków wprowadzenie mpzp a ta ocena w znacznej mierze opierała się na opinii biegłego i wiedzy specjalistycznej.

Sąd Okręgowy zważył, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji stwierdził, że zasadniczym dokumentem regulującym kwestie zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu jest plan miejscowy. Gdy nie obowiązuje dla danego terenu plan miejscowy każda zmiana zagospodarowania polegająca albo na budowie obiektu budowlanego, albo na wykonaniu innych robót budowlanych (także zmiana sposobu użytkowania całego obiektu lub jego części) wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, chyba że chodzi o inwestycję celu publicznego, która jest zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 t.j., dalej: PlanZagospU) lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 PlanZagospU, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Przepis ten reguluje kwestie związane z wzajemnymi rozliczeniami pomiędzy gminą a właścicielem nieruchomości (użytkownikiem wieczystym), w związku ze zmianą wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu lub jego zmiany. Ustawodawca reguluje w tym zakresie dwie generalne sytuacje. Pierwsza ma miejsce wtedy, gdy 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. Druga sytuacja ma miejsce wówczas, gdy w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób (zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem) jest wprawdzie możliwe, ale wartość nieruchomości uległa zmianie, przy czym chodzi tu zarówno o wzrost, jak i o obniżenie wartości. W zależności od sytuacji, w jakiej znalazł się właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, ustawodawca różnicuje jego rozliczenia z gminą.

## ***IACa 1133/18***

Ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też

uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także to, jak mogła być zagospodarowana. 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. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, LEX nr 508833; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2009 r., V CSK 46/09, LEX nr 1615043; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, LEX nr 1683406). Sąd Najwyższy w ww. wyrokach nie łączy zatem znaczenia analizowanego pojęcia wyłącznie z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował. Ustalenie okoliczności, czy zaistniała przesłanka do ustalenia odszkodowania, pozostaje w gestii sądu powszechnego, który opiera się na wnioskach dowodowych powoda, do których m.in. należy skorzystanie z opinii biegłego.

Sąd I instancji wskazał, że jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r. wydanego w sprawie V CSK 117/16 (Lex nr 2192629) w sytuacji gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy o ile taka zapadła.

Według Sądu Okręgowego bez wpływu na ocenę zasadności roszczeń powoda pozostawało odwoływanie się przez pozwaną do planów miejscowych, które jak sama pozwana podnosił utraciły moc z dniem 1 stycznia 2004 r. (por. art. 87 ust. 3 u.p.z.p.). Sąd I instancji podzielił bowiem także pogląd wyrażony w powołanym powyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r., iż w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej przy ocenie, czy właściciel na skutek wejścia w życie nowego planu doznał ograniczeń w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to nie może być utożsamiane z określonym w poprzednio obowiązującym planie. Sąd I instancji podkreślił, iż stanowisko zaprezentowane w przytoczonym wyroku wydanym w sprawie V CSK 117/16 zostało również podzielone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2016 r., sygn. akt III CSK 271/15 (Lex nr 2067078). W orzeczeniu tym stwierdzono bowiem, że korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, oznacza korzystanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na podstawie art. 4 ust. 2 lub art. 59 ust. 1 i 2 u.p.z.p. W konsekwencji zatem Sąd ten przyjął, że nieuchwalenie przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowało, iż uzyskana decyzja o warunkach zabudowy określała potencjalne możliwości korzystania z nieruchomości, w okresie nieobowiązania miejscowego planu. Sąd I instancji podzielił rozumienie zwrotu korzystanie z nieruchomości, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem zaprezentowane w powołanych wyrokach. Wymaga jednak podkreślenia, że dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie omawianego art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona (por. powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt V CSK 117/16). Nie jest zatem też tak jak

### ***I ACa 1133/18***

próbował to przedstawiać powód, że sam fakt, iż na terenie, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, nie obowiązywał od dnia 1 stycznia 2004 r. żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stwarzał nieograniczone możliwości w korzystaniu z tych nieruchomości.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, iż w sprawie nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Został jedynie złożony wniosek, który określał zamiary powoda. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż dotąd nieruchomość ta była jedynie wykorzystywana rolniczo. W ocenie Sądu Okręgowego powód nie wykazał, aby na działce o nr



(...) kiedykolwiek możliwe było wybudowanie pożądaných przez niego obiektów mieszkalnych. Dopiero konkluzja odmienna umożliwiłaby bowiem przyjęcie, że wraz z uchwaleniem mpzp zmianie uległo przeznaczenie jego nieruchomości, co w efekcie doprowadziło do spadku jej wartości. Fakt ten wprost wynika z ustaleń poczynionych w szczególności na podstawie opinii biegłego. Z uwagi na treść wniosku powoda nie było realnej możliwości przeprowadzenia zamierzonej inwestycji i powód nie miał możliwości uzyskać decyzji o warunkach zabudowy we wnioskowanym zakresie. Tylko marginalnie Sąd I instancji dodał, iż z taką konkluzją powód winien liczyć się nabywając przedmiotową nieruchomość. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., a także studium uwarunkowań, przewidywały na tym obszarze zachowanie funkcji rolniczej. Nie można czynić pozwanej Gminie zarzutu z tego tylko powodu, że w swoich działaniach kieruje się chęcią zachowania ładu przestrzennego czy kontynuacji dotychczasowych funkcji nieruchomości (ciągłości planowania).

Odszkodowanie, które zostało przez ustawodawcę uregulowane w art. 36 ust. 1 PlanZagospU ma kompensować rzeczywistą szkodę doznaną przez stronę, to jest obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II CSK 336/14). Powód nie zdołał wykazać, aby wskutek działań pozwanej Gminy, w tym w szczególności uchwalenia mpzp, doszło do zmiany (uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia) możliwości korzystania z nieruchomości, co oznacza, że z tego tytułu nie mogła powstać dla powoda żadna szkoda.

Sąd I instancji wskazał, iż w zarysowanym wyżej stanie faktycznym niemożliwe było również pobudowanie zabudowy zagrodowej na nieruchomości powoda, a to z dwóch przyczyn Art. 61 ust. 4 PlanZagospU wyłącza stosowanie ust. 1 tegoż przepisu w sytuacji wniosku o warunki zabudowy dla zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Powód nie wykazał, że jest rolnikiem, z jego zeznań wynika jedynie, że jest właścicielem gruntów rolnych, jednakże sam nigdy ich nie uprawiał, a i w chwili obecnej są one wykorzystywane dla celów rolniczych jedynie przez dzierżawców. Nawet gdyby jednak przyjąć, że powód jest rolnikiem, to jego nieruchomość jest kilkukrotnie mniejsza niż średnia powierzchnia gospodarstwa w pozwanej Gminie, zaś powód nie wykazał, że jakiegokolwiek inne grunty są z tą nieruchomością związane funkcjonalnie w taki sposób, że razem tworzą gospodarstwo rolne o minimalnej dla dopuszczenia zabudowy zagrodowej powierzchni.

Zgodnie z art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepis ten, określając reguły rozkładu ciężaru dowodu, stanowi niejako procesowy "odpowiednik" przepisu art. 6 k.c. Wyraża zasadę kontrydiktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego i to strony, a nie sąd, pozostają dysponentem toczącego się postępowania i one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II PK 307/07, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, Nr 20, poz. 662). Oznacza to, że

### ***IACa 1133/18***

to strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego dla wykazania podnoszonych przez siebie twierdzeń, uzasadniających żądanie. Adresatem komentowanej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie jest władny tego obowiązku wymuszać. Nie może również co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, L.). Obowiązująca w procesie cywilnym zasada kontrydiktoryjności (art. 3 i 232 k.p.c.) oznacza rezygnację z zasady prawdy obiektywnej, do ustalenia której powinien dążyć sąd. Według uregulowania wymienionych przepisów ciężar dostarczenia w postępowaniu sądowym materiału procesowego spoczywa zasadniczo na stronach, a sąd utracił prawo prowadzenia dochodzenia w celu ustalenia dowodów koniecznych dla rozstrzygnięcia sprawy. Co więcej, poszukiwanie za stronę przez sąd z urzędu okoliczności przemawiających za jej stanowiskiem w istocie stanowi wyręczenie jej w obowiązkach procesowych, przez co sąd naraża się na uzasadniony zarzut nierównego traktowania stron procesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r., II UK 286/09, L.).

Wobec powyższego Sąd I instancji uznał, iż powód nie wykazał, iżby na skutek opisanych wyżej działań pozwanej gminy poniósł szkodę albowiem nie wykazał jej zaistnienia.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w pkt 2 na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 t.j.) i z tego tytułu zasądził kwotę 5.417,00 zł, na którą składa się kwota 5.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożył powód, zaskarżając orzeczenie w całości.

Powód zarzucił:

1.naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że:

a) określenie potencjalnych możliwości korzystania z nieruchomości w okresie poprzedzającym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić wyłącznie w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) podstawę dochodzenia odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowić może wyłącznie utrata lub istotne ograniczenie potencjalnych możliwości korzystania z nieruchomości określonych w wydanej w stosunku do danej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która to utrata lub istotne ograniczenie nastąpiły w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2.naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

a) art. 233 kpc poprzez wykroczenie poza zasadę swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, polegające na niezgodnym z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego uznaniu, że opinia biegłego K. J. była przydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i odpowiadała na postawione w tezie dowodowej zagadnienie, pomimo tego, iż w przedmiotowej opinii biegły K. J. w sposób bezpodstawny zawęził zakres przeprowadzonego przez siebie badania, ograniczając weryfikację możliwości w zakresie

### ***I ACa 1133/18***

sposobu korzystania z nieruchomości Powoda poprzedzających uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do jednego sposobu korzystania - objętego złożonym przez Powoda wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i pomijając inne możliwe sposoby korzystania z tej nieruchomości,

b) art. 227 w zw. z art. 278 § 1 oraz w zw. z art. 286 kpc poprzez nieprawidłowe uznanie, że nie zachodzą przesłanki do zażądania dodatkowej opinii innego biegłego z dziedziny architektury i urbanistyki, pomimo faktu, iż opinia sporządzona przez biegłego K. J. była niepełna, nie wyjaśniała zagadnienia postawionego w tezie dowodowej i została oparta na założeniach błędnych i sprzecznych z przepisami prawa;

3.błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na bezpodstawnym uznaniu, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym objęta została działka o numerze ewidencyjnym (...) nie doszło do sytuacji, w której korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub znacznie ograniczone.

Wskazując powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto skarżący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci opinii biegłego sądowego dr inż. arch. A. K. z dnia 18 sierpnia 2017 roku, jako dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 Kodeksu postępowania cywilnego, na okoliczność ustalenia zakresu działań, które powinien podjąć biegły sądowy dokonując oceny jakie istniały możliwości zagospodarowania nieruchomości przed wejściem w życie planu miejscowego, przy czym potrzeba powołania tego dowodu powstała po wydaniu zaskarżonego wyroku na skutek zapoznania się z treścią jego uzasadnienia.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz wywiedzione z tych ustaleń wnioski prawne. Zarzuty apelacyjne powoda nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów skarżącego naruszenia przepisów art. 233 § 1 kpc, bo zapewne ten przepis – mimo wskazania przez skarżącego ogólnie art. 233 kpc - stanowi podstawę zarzutu apelacyjnego powoda, a nie również art. 233 § 2 kpc, wobec istotnej różnicy w zakresie regulacji obu jednostek redakcyjnych powołanego przepisu, jak też należy ocenić na tym etapie zarzut naruszenia przepisów art. 227 kpc w zw. z art. 278 § 1 oraz w zw. z art. 286 kpc, gdyż zarzuty te dotyczą dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, stanowiących następnie podstawę oceny materialnoprawnego roszczenia powoda.

Dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc niezbędne jest wykazanie przez skarżącego, że Sąd I instancji naruszył granice swobodnej oceny dowodów.

### **I ACa 1133/18**

Według Sądu odwoławczego takiego zarzutu apelujący skutecznie nie wykazał.

W wyroku z dnia 31 sierpnia 2005 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu ( I ACa 456/05, niepublikowane) wskazał, że „ocena mocy i wiarygodności dowodów, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna itp.”, podnosząc podobnie w wyroku z dnia 24 maja 2005 r. (I A Ca 1098/04, niepublikowane), że „dokonywanie oceny dowodu przez Sąd I instancji bez naruszenia zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów”. W wyroku z dnia 7 października 2005 r. (IV CK 122/05) Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że „jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona”.

Opinia biegłego podlega ocenie również w oparciu o przepis art. 233 § 1 kpc jednakże przy jej ocenie sąd stosuje kryteria szczególne. Dowód w postaci opinii biegłych podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych, a także

sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych we wnioskach. Opinia biegłego nie podlega, jak dowód na stwierdzenie faktów, weryfikacji w oparciu o kryterium prawdy i fałszu, lecz poprzez pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii. Zatem, jeśli opinia biegłego nie zawiera niejasności, wewnętrznych sprzeczności ani luk, oparta została na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, biegły w sposób należyty uzasadnił swoje wnioski, a konkluzje opinii są konkretne i wynikają z przeprowadzonych przez biegłego czynności, to brak jest podstaw do uznania takiej opinii za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy i przeprowadzania na podstawie art. 286 k.p.c. dodatkowego dowodu z opinii innych biegłych lub uzupełniającej opinii przez tego samego biegłego tylko z tej przyczyny, że strona postępowania nie zgadza się z treścią opinii, czy opinia ta jest dla strony niekorzystna.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego K. J. opracowana w niniejszej sprawie spełnia wskazane kryteria. Opinię należy ocenić jako rzeczową, stanowiącą pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, wyczerpująca, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone konkluzje.

Pozwany nie zakwestionował również skutecznie w apelacji opinii biegłego K. J., w oparciu o dokument prywatny, wydaną w innej sprawie opinię biegłego dołączoną do apelacji, z którego dowód Sąd odwoławczy przeprowadził w postępowaniu apelacyjnym.

Wbrew zarzutowi apelacyjnemu biegły nie zawęził zakresu przeprowadzonego przez siebie badania, ograniczając weryfikację możliwości w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości powoda poprzedzających uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do jednego sposobu korzystania, czyli objętego złożonym przez powoda wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, pomijając inne możliwe sposoby korzystania z tej nieruchomości.

Biegły w swej opinii po przeprowadzeniu analizy wniosków powoda o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr (...) oraz formułując na

### ***IACa 1133/18***

podstawie tej analizy wniosków, że powód w czasie poprzedzającym wejście w życie planu miejscowego nie złożył poprawnie zredagowanego i zaopatrzonego w wymagane załączniki wniosku we wskazanym wyżej przedmiocie, a tym samym na skutek uchwalenia planu nie doszło do uniemożliwienia czy istotnego ograniczenia korzystania z działki nr (...) w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem( strona 28 opinii), przystąpił do analizy czy w ogóle istniała możliwość uzyskania dla wskazanej działki decyzji o warunkach zabudowy. W ramach tej analizy biegły zbadał, ze wskazaniem podstawy zastosowanej metodologii, czy mogła być spełniona przesłanka z przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, w tym gdy 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. Biegły stwierdził ( strona 29 opinii ), że w sąsiedztwie przedmiotowej działki nie ma żadnej zabudowy, która mogłaby stanowić źródło danych do przeprowadzenia analizy w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, by w ten sposób potwierdzić spełnienie wymagania z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy. Wskazując dowód na którym się oparł, biegły stwierdził, że wokół przedmiotowej działki nie ma żadnej zabudowy ani mieszkaniowej ani siedliskowej, konkludując, iż dla zabudowy mieszkaniowej nie było możliwości uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, czyli dla żadnej zabudowy mieszkaniowej, a nie tylko w postaci wnioskowanej przez skarżącego.

Kontynuując teoretyczną, oderwaną od wniosków powoda, analizę biegły podjął ocenę, czy możliwa byłaby realizacja zabudowy mieszkaniowej po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zabudowie siedliskowej( art. 61 ust. 4 ustawy – „Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku

gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.”).

Po przeprowadzeniu analizy biegły sformułował wniosek ( K. 33 opinii ), wskazując wcześniej materiał na jakim się oparł ( w tym brak spełnienia przez działkę warunku z art. 61 ust. 4 ustawy jak też brak wykazania aby działka wchodziła funkcjonalnie w skład większego gospodarstwa, czy też brak po stronie powoda koniecznych kwalifikacji), że na przedmiotowej działce nie można było zrealizować zabudowy o charakterze zagrodowym, siedliskowym.

Przedstawione analizy doprowadziły biegłego do konkluzji, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu nie doszło do uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia korzystania z przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowy sposób.

W swych ustnych wyjaśnieniach na rozprawie biegły podtrzymał opinię oraz między innymi wyjaśnił metodologię przeprowadzonej analizy przestrzennej, podkreślając, iż obszar analizowany musi odnosić się do jednej działki, a opinii miała dotyczyć tylko przedmiotowej działki.

Wbrew zarzutom skarżącego dokument prywatny - opinia dołączona do apelacji nie podważa metodologii przyjętej dla opracowania opinii przez biegłego K. J.. Z treści tej opinii wynika, że biegła dokonywała analizy objętych opinią działek dla ustalenia spełniania warunku z art. 61 ust. 1 ustawy oraz z art. 61 ust. 4 ustawy, przy czym należy zauważyć, że w przepis art. 61 ust. 1 stanowi między innymi, że „...wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznie spełnienia następujących warunków”, po którym w punktach są wymienione te warunki, co oznacza, że brak tylko jednego z nich , np. z punktu 1.

### ***IACa 1133/18***

uniemożliwia wydanie decyzji. Ponadto biegła w zakresie przyjętej metodologii stwierdziła, że ustaleń dokonała odrębnie dla każdej działki. Różnica między obiema opiniami, która wpływa istotnie na ich treść jest to, że działka (...) nie spełnia, co najmniej jednego, z warunków z art. 61 ust. 1, jak też warunku z art. 61 ust. 4 i nie mogła być zabudowana, natomiast większość działek z opinii dołączonej do apelacji spełnia warunki do zabudowy, co implikowało oceny biegłego w zakresie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania tych działek, jak też wskazania w jakim zakresie po uchwaleniu planu miejscowego, te istniejące wcześniej możliwości wykorzystania działek, stały się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Z opinii tej wynika, że biegła wyznaczała obszar analizowany analogicznie jak biegły K. J..

Biegły K. J. w opinii wskazał ( strona 35), że wolą autorów planu było zachowanie i kontynuacja dotychczasowego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, czyli takiego jak sąsiednie grunty – rolnych i pokrytych zielenią.

W świetle powyższego nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy. Zgodnie z już powołanym wcześniej przepisem art. 286 k.p.c. sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, tylko jeżeli zachodzi taka potrzeba, np. gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Należy również wskazać, że podstawą orzekania w sprawie jest materiał dowodowy zebrany w tej sprawie. W ocenie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie opinia biegłego była wolna od wad, a zatem nie było podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Tym samym bezzasadny jest zarzut apelacyjny skarżącego rzekomego błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na bezpodstawnym uznaniu przez Sąd I instancji, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym objęta została działka o numerze ewidencyjnym (...), nie doszło do sytuacji, w której korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub znacznie ograniczone.

Wobec powyższego bezzasadne są również zarzuty apelacyjne naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię.

Zgodnie ze wskazanym przepisem art. 36 ust. 1 ustawy jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać zarówno na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, jak też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Na równi z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny, ale jednocześnie realny w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona.

### ***IACa 1133/18***

Powód poza wskazaniem w pozwie woli uzyskania warunków zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej przedmiotowej nieruchomości, które to możliwości w odniesieniu do nieruchomości skarżącego zostały wykluczone w oparciu o prawidłowo ocenioną przez Sąd Okręgowy jako wiarygodna i przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego, nie wskazał jaki ewentualne inne, poza uprawą roli, potencjalne zamierzenia chciał realizować na tej nieruchomości skarżący. Mimo powołaniu w apelacji przez powoda argumentu, że uprawniony do dochodzenia roszczenia z art. 36 powołanej ustawy wystarczy, że wykaże, iż brak planu umożliwił uprawnionemu korzystanie z nieruchomości zgodnie z jego wolą czy zamierzeniami, poza wskazanymi w pozwie dwoma wymienionymi powyżej sposobami korzystania z przedmiotowej nieruchomości skarżący nie wskazał na inne potencjalne, a jednocześnie realne możliwości korzystania ze swej działki, posługując się wielokrotnie jedynie ogólnikowym stwierdzeniem o potencjalnym wykorzystaniu nieruchomości, czy wszelkich możliwych sposobów zagospodarowania działki. Powód mimo obszerności swego środka odwoławczego nie był w stanie wskazać chociażby jednego potencjalnego, a jednocześnie dopuszczalnego i realnego w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, innego niż analizowane przez biegłego, możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości, którego na skutek uchwalenia planu został pozbawiony. Biegły ocenił, przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, nie tylko możliwość realizacji zamierzeń powoda wynikających ze składanych wniosków lecz również zbadał czy nieruchomości w ogóle, czyli potencjalnie, mogła zostać zabudowana zabudową mieszkalną czy zagrodową, udzielając odpowiedzi negatywnych. To wpłynęło istotnie na potencjalne wykorzystanie nieruchomości przed uchwaleniem planu, a odwoływanie się do opinii innego biegłego dotyczącej nie jednej lecz wielu działek, położonych na innym terenie, z innym sąsiedztwem jest bezpodstawne. Nie jest przy tym rolą biegłego wykazywać za powoda przesłanek dochodzonego roszczenia czy poszukiwanie argumentów za jego zasadnością, względnie dokonywać za Sąd ustaleń faktycznych. To powód powinien wykazać wszystkie przesłanki swego roszczenia, czemu nie podolał.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 kpc oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono odpowiednio do jego wyniku na podstawie przepisów art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i §§ 2 pkt 6 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mikołaj Tomaszewski Mariola Głowacka Maciej Rozpędowski

--	--	--