

Sygn. akt VI ACa 834/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Kuracka

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

SO del. Tomasz Gal (spr.)

Protokolant: Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółki z o.o. w P.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 listopada 2016 r.

sygn. akt III C 100/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od Gminy P. na rzecz (...) Spółki z o. o. w P. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 834/17

UZASADNIENIE

Powód (...) **Sp. z o. o. z siedzibą w P.** pozwem z dnia 30 stycznia 2013 r. skierowanym przeciwko pozwanemu **Gminie P.** wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 105 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu wg. norm przepisanych.

Pismem z dnia 25 czerwca 2013 roku powód rozszerzył powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego Gminy P. kwoty 1 135 980 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu wg. norm przepisanych. Powód domagał się od pozwanego zapłaty odszkodowania, wywodząc szkodę ze spadku wartości nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz ze straty związanej z poniesieniem kosztów projektu budowlanego, który stał się bezużyteczny w związku z tą zmianą (pismo – k. 172 i nast.).

Pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 130 i nast.) uznał powództwo w zakresie żądania zasądzenia kwoty 635 300 zł, w pozostałym zaś zakresie wniósł o oddalenie powództwa (pismo – k. 187). Pozwany zakwestionował, iż na skutek zmiany planu miejscowego wartość nieruchomości powoda spadła o kwotę wyższą niż kwota uznana, nadto w ocenie pozwanego szkoda doznana przez Powoda nie powinna obejmować tzw. utraconych korzyści, ponieważ byłoby to niezgodne z dyspozycją art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwany twierdził także, iż brak jest podstaw do zasądzenia kwoty 77 580 zł poniesionej przez powoda na sporządzenie projektu budowlanego, gdyż nie mieści się to w dyspozycji ust. 1 powołanego wyżej przepisu, nadto powodem wydania decyzji odmawiającej spółce zatwierdzenia projektu budowlanego były okoliczności niezależne od Gminy P..

Wyrokiem częściowym z dnia 28 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Pozwanego na rzecz Powoda kwotę 105 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 maja 2012 roku (wyrok częściowy – k. 180).

Wyrokiem częściowym w dnia 15 listopada 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Pozwanego na rzecz Powoda kwotę 530 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 maja 2012 roku (wyrok częściowy – k. 200).

W ostatecznie sprecyzowanym powództwie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 500.680 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 maja 2012 roku oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych (pismo – k. 792 i nast.).

Pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Wyrokiem końcowym wydanym w dniu 24 listopada 2016 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o Sygn. akt III C 100/13 Sąd ten dokonał następującego rozstrzygnięcia: w punkcie pierwszym zasądził od Gminy P. na rzecz (...) Sp. z o. o. w P. kwotę 133 211 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 maja 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie drugim powództwo oddalił w pozostałym zakresie, w punkcie trzecim ustalił, iż koszty postępowania ponosi powód (...) Sp. z o. o. w P. w 32% oraz pozwany Gmina P. w 68%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (k. 860).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

Aktem notarialnym z dnia 23 sierpnia 2005 roku (Rep. (...)) powodowa spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 1481 m. kw., zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 56 m. kw., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta P., zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w P. nr (...) z dnia 29 kwietnia 1998 roku, obowiązującym w dniu nabycia nieruchomości, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w obszarze urbanistycznym przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową we wszystkich formach (wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – k. 81 i nast., odpis zupełny z KW nr (...)).

Na podstawie umowy Nr (...) z dnia 15 września 2005 roku (umowa – k. 22-28) (...) sp. z o. o. w W. wykonała dla powoda dokumentację projektową dla budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, który powód zamierzał wybudować na nabytej nieruchomości. Za wykonanie projektu koncepcyjnego budynku powodowa spółka zapłaciła wykonawcy kwotę 17 568 zł, za wykonanie projektu budowlanego wyżej opisanego budynku – kwotę 72 797,40 zł, natomiast za wykonanie kart katalogowych mieszkań – kwotę 4282 zł (k. 29-34). Łącznie za sporządzenie dokumentacji powód zapłacił wykonawcy kwotę 77 580 zł netto (94 647,60 zł brutto).

W dniu 27 kwietnia 2006 roku powód wystąpił do Starosty (...) o wydanie pozwolenia na budowę na tej nieruchomości budynku mieszkalno – usługowego z garażem w części podziemnej.

W dniu 21 września 2006 roku Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obszaru obejmującego zakupioną przez powoda nieruchomość. W dniu 17 września 2008 roku Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta P., który to plan przewidywał jedynie zabudowę jednorodziną,

wolnostojącą lub bliźniaczą z zastrzeżeniem, że na działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny. Plan ten ustalał także maksymalną wysokość zabudowy – do 12 m, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni nieruchomości oraz maksymalną intensywność zabudowy – 0,6. Uchwała weszła w życie w dniu 1 grudnia 2008 roku.

Decyzją Nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 roku Starosta (...) odmówił powodowej spółce zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę planowanego budynku, powołując się na niezgodność projektu budowlanego powoda z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego (k. 40). Wcześniej, w dniu 18 lutego 2009 roku Starosta (...) wezwał Powoda do złożenia projektu budowlanego zgodnego z nowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednak Powód, który zaplanował budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, projektu takiego nie złożył.

Na zlecenie powoda w marcu 2012 roku sporządzony został operat szacunkowy, z którego wynikało, iż na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wartość rynkowa zakupionej przez powoda nieruchomości (dla funkcji nieruchomości) spadła z kwoty 1 740 700 zł do kwoty 682 300 zł, czyli o kwotę 1 058 400 zł (operat – k. 44 i nast.).

Wcześniej, w dniu 24 października 2011 roku, powód wystąpił do Gminy P. o zapłatę odszkodowania. Wniosek wpłynął do siedziby pozwanego w dniu 2 listopada 2011 roku. W kwietniu 2012 roku powód do wniosku dołączył sporządzony operat szacunkowy. Także w dniu 24 października 2011 roku, powód wystąpił do Sądu Rejonowego w P.o zawezwanie Gminy P. do próby ugodowej (sygn. akt sprawy I Co 3210/11). Na posiedzeniu w dniu 5 stycznia 2012 roku pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o znajdujące się w aktach sprawy dokumenty złożone przez obie strony, opinię biegłej U. W. (opinia – k. 466 i nast., opinie uzupełniające – k. 713, 737, 754 i nast. oraz opinia uzup. ustna – k. 720-721 i nagranie – k. 723) oraz zeznania M. G. (1) i M. G. (2) (k. 428-429, nagranie – k. 431).

Sąd I instancji, ustalając zmianę wartości nieruchomości po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego, oparł się na opinii sporządzonej przez biegłą U. W.. Opinia ta, w ocenie tego Sądu, sporządzona została w sposób jasny i rzetelny, zgodny z tezą dowodową zawartą w postanowieniu z dnia 5 lutego 2015 roku (k. 444). Transakcje przyjęte przez biegłą do próbki reprezentatywnej w procesie szacowania spełniały kryterium podobieństwa (dotyczyły gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę i posiadały cechy mieszczące się w opisie cech przyjętych w procesie szacowania przedmiotu wyceny), a odnotowane ceny transakcyjne były porównywalne. Przyjęte do próbki reprezentatywnej transakcje były podobne (nie identyczne), co uzasadniało dokonanie korekty cech transakcyjnych. Podstawowym kryterium wyceny było kryterium przeznaczenia i lokalizacji (ustne wyjaśnienia biegłej – k. 721). W opinii uzupełniającej z dnia 5 grudnia 2015 roku biegła określiła wartość nieruchomości, aktualną na datę sporządzenia opinii uzupełniającej, na kwotę 1 404 773 zł wg stanu funkcji nieruchomości sprzed zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz na kwotę 713 842 zł wg stanu funkcji nieruchomości po zmianie w/w planu (k. 753). Spadek wartości nieruchomości, który miał miejsce po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego wyniósł więc 690 931 zł. Wysokość szkody poniesionej przez powoda, z uwzględnieniem utraconych korzyści (zgodnie z wnioskiem powoda), została przez biegłą wyliczona w opinii z czerwca 2015 roku na kwotę 2 316 263 złotych.

Biegły R. K. (1) natomiast w swojej opinii nie uwzględnił, przy doborze nieruchomości porównawczych, kryterium potencjału inwestycyjnego nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę komercyjną (czyli określenia maksymalnie możliwej powierzchni użytkowej mieszkań, którą hipotetycznie można by uzyskać na nieruchomości), co w konsekwencji spowodowało nieprawidłowy dobór nieruchomości porównawczych, co słusznie zakwestionowała strona powodowa. Ostatecznie, zgodnie z w/w opinią, określono wartość nieruchomości po zmianie planu miejscowego, jako niższą o ponad 700 000 zł od prywatnych wycen wartości tej samej nieruchomości dokonanych zarówno na zlecenie powoda, jak i pozwanego.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny prawnej roszczenia powoda:

W ocenie Sądu I instancji powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd ten podkreślił na wstępie rozważań, że zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Sąd Okręgowy uznał za bezsporne w sprawie, iż powód, na skutek zmiany przeznaczenia zakupionej przez niego nieruchomości w uchwalonym w dniu 17 września 2008 roku planie zagospodarowania przestrzennego, utracił możliwość planowanego wybudowania budynku wielorodzinnego mieszkaniowo – usługowego z uwagi na niedopuszczalność takiej inwestycji w nowym planie miejscowym. Powód w dniu podjęcia uchwały nr (...) o przystąpieniu do sporządzania nowego planu zagospodarowania przestrzennego (21.09.2006 r.) znajdował się w trakcie realizacji zaplanowanej inwestycji – posiadał całość dokumentacji projektowej sporządzonej przez wykonawcę – spółkę (...), a także oczekiwał na decyzję Starosty (...) w sprawie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, złożonego w dniu 27 kwietnia 2006 roku. W międzyczasie powodowa Spółka podjęła działania w celu sprzedaży lokali w mającym powstać budynku, m.in. zawarła kilka umów dotyczących rezerwacji lokali.

Sąd ten wskazał, że biegła U. W., zgodnie z tezą dowodową wnioskowaną przez powoda, wartość szkody poniesionej przez powodową spółkę określiła na kwotę 2 316 263 złotych. Kwota ta obejmowała także utracone korzyści, czyli zysk, jaki spółka osiągnęłaby w razie zrealizowania w całości zaplanowanej inwestycji. W ocenie Sądu Okręgowego jednak treść art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość żądania odszkodowania jedynie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Za szkodę rzeczywistą nie mogą być uznane utracone korzyści, czyli hipotetyczny przychód możliwy do uzyskania przez spółkę po zrealizowaniu inwestycji i sprzedaży mieszkań. W tym zakresie Sąd I instancji wskazał dla podparcia argumentacji na orzecznictwo Sądu Najwyższego z dnia 24.06.2015 roku (II CSK 569/14) i 7.10.1998 roku (I CKN 191/98) z którego wynika, iż odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma kompensować jedynie stratę, spowodowaną niemożnością korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, jaką poszkodowany poniósł w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, czyli szkodę rozumianą jako „damnum emergens”.

W ocenie Sądu I instancji więc na szkodę rzeczywistą poniesioną przez powodową spółkę składa się spadek wartości nieruchomości, określony przez biegłą U. W. na kwotę 690 931 zł oraz koszt dokumentacji projektowej poniesiony przez powoda w wysokości 77 580 złotych. Całkowita szkoda rzeczywista wynosi więc 768 511 złotych, a ponieważ wyrokami częściowymi uwzględniono uprzednio żądanie powoda w zakresie kwoty 635 300 zł to do zasądzenia w wyroku końcowym pozostała kwota 133 211 złotych.

Odsetki ustawowe Sąd Okręgowy zasądził od dnia 3 maja 2012 r. zgodnie z żądaniem powoda, wskazując że zgodnie z treścią art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń o których mowa w art. 36 ust. 1-3 w/w ustawy (zapłata odszkodowania), powinno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowią inaczej. Ponieważ wniosek powoda wpłynął do Gminy P. w dniu 2 listopada 2011 roku, pozwany miał obowiązek zaspokojenia roszczenia do dnia 2 maja 2012 roku. Odsetki ustawowe należą się więc powodowi od dnia 3 maja 2012 roku.

Sąd I instancji podkreślił, iż oddalił wniosek pozwanego o uzupełnienie opinii poprzez ustalenie, czy przedmiotowa nieruchomość nadaje się po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego na inwestycje budowlane, jeśli tak, to jakie i jakie mogą być hipotetyczne zyski z tego tytułu (wniosek złożony na rozprawie – k. 721). Powód bowiem nabył nieruchomość w konkretnym celu – posadowienia budynku wielorodzinnego mieszkalno – usługowego, który to cel stał się niemożliwy do zrealizowania z przyczyn od powoda niezależnych i trudno w tej sytuacji wymagać od niego rozpoczęcia inwestycji innej, zgodnej z aktualnym planem miejscowym.

Sąd Okręgowy nie zgodził się również ze stanowiskiem pozwanego, iż żądanie zapłaty kwoty 77 580 zł tytułem zwrotu kwoty wydatkowanej na sporządzenie projektu budowlanego nie jest zgodne z treścią art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwota ta bowiem stanowi element poniesionej przez powoda szkody – kosztu projektu poniesionego jeszcze przed wydaniem uchwały Rady Miasta P. z dnia 21 września 2006 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a po zmianie planu projekt stał się dla powoda, podobnie jak nabyta nieruchomości, całkowicie bezużyteczny. Obecnie jedynym przychodem, jaki powód może uzyskać z przedmiotowej nieruchomości jest przychód uzyskany z jej sprzedaży. Nie ma przy tym znaczenia, iż zmiana planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła okoliczność niezależną od pozwanej gminy, w przeciwnym razie art. 36 ust. 1 cyt. ustawy w ogóle straciłby rację bytu.

Sąd I instancji oddalił także wniosek pozwanego o dokonanie oceny prawidłowości obu operatów szacunkowych w oparciu o art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sąd ten uznał, że biegła U. W. zrealizowała w całości tezę dowodową zawartą w postanowieniu Sądu z dnia 5 lutego 2015 roku, opinia w ocenie Sądu jest wykonana w sposób prawidłowy, nie ma nadto znaczenia, iż Sąd przy orzekaniu nie wziął pod uwagę tej części opinii, w której biegła wyliczyła całkowitą szkodę poniesioną przez powodową spółkę (z uwzględnieniem utraconych korzyści). Różnica w wartości nieruchomości wg stanu przed i po zmianie planu miejscowego określona została przez biegłą na kwotę 690 931 zł i kwota ta nie odbiega znacznie od kwoty 635 300 zł wynikającej z prywatnej opinii inż. J. B., sporządzonej na zlecenie pozwanego, w zakresie której to kwoty Pozwany częściowo uznał powództwo (opinia inż. B.– k. 136). Nadto sam fakt dopuszczenia dowodu z opinii biegłej U. W. spowodowany był uznaniem opinii biegłego R. K. za nieprawidłową z przyczyn wskazanych na stronie 4 uzasadnienia. Brak było więc podstaw do zastosowania art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach Sąd ten orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. biorąc pod uwagę kwotę dochodzoną przez powoda po rozszerzeniu powództwa oraz kwotę zasądzoną wyrokami częściowymi i wyrokiem końcowym.

Apelację od wyroku wniosła Gmina P., zaskarżając go w części, a mianowicie: pkt 1 w zakresie zasądzenia kwoty ponad kwotę 55.631 złotych, pkt 2 w zakresie w jakim nie oddała on powództwa także co do kwoty 77.580 złotych oraz pkt 3 w całości, zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy polegające na naruszeniu treści art. 233 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez ocenę wiarygodności i mocy dowodów bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego o czym świadczy fakt sporządzenia uzasadnienia wyroku bez podania przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodom przedstawionym przez pozwanego, w tym z racji całkowitego pominięcia dowodów załączonych do odpowiedzi na pozew z dnia 28 maja 2013 r. (decyzja Wojewody (...)) z dnia 16 lutego 2007 r. (...) oraz uchylona nią decyzja Starosty (...))nr (...) z dnia 4 września 2006 r. znak (...)zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę) co pozwala na stwierdzenie, że Sąd dokonał dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów,

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, że przyczyną odmowy udzielenia powodowej spółce zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę decyzją nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. Starosty (...) była uchwała Rady Miejskiej w P. Nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas gdy powodem decyzji odmownej Starosty (...) były przede wszystkim uchybienia projektu budowlanego wskazane w decyzji Wojewody (...) z dnia 16 lutego 2007 r. (...) a tym samym, błędne ustalenie przez Sąd Okręgowy, że szkoda powoda w zakresie kwoty 77.580 zł, wydatkowanej na projekt budowlany jest normalnym następstwem podjęcia w/w uchwały Rady Miejskiej w P..

Gmina P. wniosła o zmianę wyroku w ten sposób, że zasądzona w pkt 1 wyroku kwota winna być obniżona do kwoty 55.631 złotych; oddalenie powództwa w pkt 2 wyroku winno obejmować także kwotę 77,580 złotych oraz ustalone w

pkt 3 wyroku koszty postępowania winien ponosić powód (...) Sp. z o.o. w P. w 39 % oraz pozwany Gmina P. w 61 %. Ponadto skarżąca wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz Gminy P. kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego w II instancji według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji Gmina wskazała, że Sąd I instancji dokonał istotnych ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Przyjął bowiem, że szkoda powoda w zakresie kwoty 77.580 zł. wydatkowanej na projekt budowlany jest normalnym następstwem podjęcia w/w uchwały Rady Miejskiej w P. Nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powodem było pominięcie w tych ustaleniach dowodów załączonych do odpowiedzi na pozew z dnia 28 maja 2013 r, takich jak decyzja Wojewody (...) z dnia 16 lutego 2007 r. (...) oraz uchylona nią decyzja Starosty (...)nr (...) z dnia 4września 2006 r, znak (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę. Wojewoda (...) wyraźnie wskazał na stronie 4 powody swojej decyzji. Obok przyczyn zależnych od starosty były to (wymienione jako pkt 3) wady projektu budowlanego, Tymczasem Sąd Okręgowy w swoich ustaleniach oparł się wyłącznie na decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. łącząc ją wyłącznie z uchwałą Rady Miejskiej w P. Nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W efekcie Sąd I instancji dokonał błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. Polegał on na uznaniu, że przyczyną odmowy udzielenia powodowej spółce zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę decyzją nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. Starosty (...) była uchwała Rady Miejskiej w P. Nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas gdy powodem decyzji odmownej Starosty (...) były przede wszystkim uchybienia projektu budowlanego wskazane w decyzji Wojewody (...) z dnia 16 lutego 2007 r.(...). Tym samym Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że szkoda powoda w zakresie kwoty 77.580 zł, wydatkowanej na projekt budowlany jest normalnym następstwem podjęcia w/w uchwały Rady Miejskiej w P. podczas powodem były błędy projektu wskazane w decyzji Wojewody (...) oraz Starosty (...), Gdyby nie one szkoda by nie powstała bowiem decyzja Starosty (...) nr (...)z dnia 4 września 2006 r. znak (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę stała by się ostateczna,

W efekcie błędnych ustaleń faktycznych Sąd I Instancji ustalił całkowitą szkodę rzeczywistą powoda na kwotę 768.511 złotych co po odjęciu kwot uwzględnionych wyrokami częściowymi w zakresie kwoty 635,300 złotych doprowadziło do zasądzenia przez Sąd Okręgowy zaskarżonym wyrokiem kwoty 133.211 złotych. Tymczasem zasądzona kwota winna wynosić jedynie kwotę 55.631 złotych. Kwoto wydatkowana na sporządzenie projektu budowlanego w wysokości 77.580 złotych nie jest bowiem normalnym następstwem w/w działań pozwanej a samego powoda oraz Starosty (...) (k. 876 – 878).

Powód w odpowiedzi na apelację z dnia 29 maja 2017 r. wniósł o oddalenie apelacji w całości i o zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych (k. 887 i nast.).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, a dokonane przez ten Sąd ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne. Wyrok Sądu Okręgowego jest prawidłowy z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Tym samym za zbędne należy uznać na tym etapie postępowania powtarzanie argumentacji przedstawionej przez Sąd Okręgowy.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, że Sąd Okręgowy doszedł do prawidłowego wniosku, iż powódka wykazała uprawnienie do dochodzenia przedmiotowej wierzytelności. Należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, że strona powodowa udowodniła okoliczności stanowiące podstawę sformułowania roszczenia przeciwko pozwanej.

Jako chybione należało uznać zarzuty strony pozwanej polegające na twierdzeniu, że Sąd Okręgowy naruszył przepisy art. 233 § 1 kpc, art. 316 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc oraz że dokonał błędnych ustaleń faktycznych prowadzących do przypisania pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej w zakresie kwoty 77.580 złotych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni i zastosowania przepisów, a ustalenia poczynione przez ten Sąd zostały poprzedzone oceną dowodów zgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Przede wszystkim należy podnieść, że apelacja strony pozwanej oparta jest twierdzeniu, że przyczyną odmowy udzielenia powodowej spółce zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę decyzją nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. Starosty (...) nie była uchwała Rady Miejskiej w P. Nr (...) z dnia 17 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem rzeczywistym powodem tej decyzji odmownej Starosty (...) były przede wszystkim uchybienia projektu budowlanego wskazane w decyzji Wojewody (...) z dnia 16 lutego 2007 r. (...), a tym samym, że szkoda powoda w zakresie kwoty 77.580 zł wydatkowanej na projekt budowlany nie jest normalnym następstwem podjęcia w/w uchwały Rady Miejskiej w P..

W ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenie to nie jest oparte na prawdzie, albowiem z treści decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę wynika w sposób czytelny i jednoznaczny, że wyłączną przyczyną tej decyzji było to, iż projekt budowlany powódki nie był zgodny z nowym planem zagospodarowania przestrzennego (k. 42 v. – decyzja). Ma wprawdzie rację strona pozwana, że decyzją z dnia 16 lutego 2007 r. Wojewoda (...) uchylił pierwszą decyzję Starosty (...) wydaną w dniu 4 września 2006 r., która to decyzja miała pozytywny charakter dla powódki (k. 156 – decyzja). Jednakże skarżąca pomija, że decyzją z dnia 16 lutego 2007 r. Wojewoda (...) uchylił pierwszą decyzję Starosty (...) wydaną w dniu 4 września 2006 r. z przyczyn proceduralnych, a mianowicie z tego względu, że organ I instancji tj. Starosta (...) nie określił prawidłowo kręgu podmiotów, które powinny brać udział w tym postępowaniu administracyjnym (właściciele sąsiednich nieruchomości) – (k. 158 - 160 - decyzja). Wojewoda (...) wydając omawianą decyzję nie stwierdził, że projekt budowlany przedstawiony przez powódkę jest nieprawidłowy, a jedynie mając na uwadze obawy jednego z uczestników postępowania co do sposobu spływu wód opadowych, zalecił organowi I instancji dokonanie wyłącznie powtórnej analizy możliwości odprowadzania wód opadowych z terenu planowanej inwestycji w projektowany sposób (k. 160 – decyzja). Natomiast z treści decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, wydanej po ponownym rozpoznaniu sprawy, wynika że organ ten uwzględnił to zagadnienie w swojej analizie (k. 42 – decyzja), jednakże nie uczynił go podstawą odmownej decyzji (k. 42 v. – decyzja).

W tym stanie rzeczy brak jest podstaw do przyjęcia, iż ewentualne wady projektu budowlanego stanowiły podstawę do wydania decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 2 kwietnia 2009 r. o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Szkoda polegająca na poniesieniu przez powódkę kosztów tego projektu stanowi stratę rzeczywistą, albowiem projekt ten został sporządzony na potrzeby konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego i z tego względu nie może zostać wykorzystany do innych celów. Wystąpienie tej szkody w majątku powódki pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej polegającym na zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem gdyby nie ta zmiana powódka nie poniosłaby w ogóle tego rodzaju szkody.

Powódka wystąpiła w niniejszej sprawie z roszczeniem odszkodowawczym opartym na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Jako szkodę powódka wskazała różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po uchwaleniu planu a jej wartością przed uchwaleniem planu oraz poniesiony koszt beзуżytecznego aktualnie projektu budowlanego.

Dla ustalenia istnienia odpowiedzialności odszkodowawczej jednego podmiotu wobec drugiego podmiotu istotne jest ustalenie czy zostały zrealizowane wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej wobec powódki, do których należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże obowiązek naprawienia szkody, szkoda i związek przyczynowy pomiędzy tym zdarzeniem a szkodą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji doszedł do prawidłowego wniosku, iż zostały spełnione przesłanki do przypisania pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powódki na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji dokonał prawidłowej i wszechstronnej oceny dowodów. Za chybiony należało uznać zarzut apelacyjny, iż Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 233 par. 1 kpc.

Analiza oceny dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy prowadzi do wniosku, iż Sąd ten dokonał oceny dowodów zgodnie zasadą swobodnej oceny dowodów określoną w art. 233 § 1 kpc. Jako nieuzasadnione należy uznać odmienne twierdzenie skarżącej. Zgodnie z przyjętym przez Sąd Najwyższy (wyrok z dnia 10.06.1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655) jak również doktrynę stanowiskiem normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego rozumowania, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wiążąc ich moc i wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji tak zakreślonych granic nie przekroczył. Należy podkreślić, iż Sąd pierwszej instancji dokonał wnikliwej i rzetelnej analizy całego przedstawionego materiału dowodowego. W ramach dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów Sąd ten nie uchybił zasadom logicznego rozumowania lub też doświadczenia życiowego.

Pozwany mógłby tylko wówczas skutecznie postawić zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 kpc gdyby wykazał, iż Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Tymczasem pozwany w ogóle nie wykazał takich błędów Sądu Okręgowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy wszechstronnie ocenił materiał dowodowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji nie naruszył przepisu art. 316 § 1 kpc, ponieważ wydając wyrok wziął za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Odmienne twierdzenie pozwanej nie jest uzasadnione.

Sąd Okręgowy nie naruszył także przepisu art. 328 § 1 kpc, albowiem zawarł w uzasadnieniu wszystkie jego obligatoryjne elementy wskazane w tym przepisie. Także i w tym zakresie odmienne twierdzenie pozwanej nie jest uzasadnione. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, z przytoczeniem przepisów prawa. Uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie wyroku Sądu I instancji odpowiada wymogom określonym przepisami k.p.c, w szczególności Sąd I instancji poprawnie opisał w nim stan faktyczny sprawy, który uznał za udowodniony, oraz należycie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia. Okoliczność tę potwierdza również fakt, że pozwana na podstawie owego rzekomo wadliwego uzasadnienia Sądu I instancji była w stanie bez problemu określić stan faktyczny przyjęty za podstawę wydania zaskarżonego wyroku, z którym prowadzi obszerną polemikę, jak również tok rozumowania tego Sądu i sposób zastosowania przepisów prawa materialnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 kpc, art. 100 kpc w zw. z art. 108 kpc oraz na podstawie par. 2 pkt 6 w zw. z par. 10 ust. 1 pkt 2 i par. 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz na podstawie § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, mając na uwadze, iż skarżąca pozwana

przegrała spór przed Sądem II instancji. Przed sądem odwoławczym strona powodowa poniosła koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.