

Sygn. akt I ACa 1672/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSA Anna Cesarz Sędziowie: SA Anna Beniak (spr.)**

**SA Alicja Myszowska** Protokolant: sekr. sąd. I. K.

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2017 r. w Łodzi na rozprawie sprawy z powództwa **W. W.**

przeciwko **Gminie M. B.**

o odszkodowanie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 7 października 2016 r.

sygn. akt IC 1111/14

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

1. oddala powództwo;
  2. nie obciąża powódki kosztami procesu
- I. obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego .

**Sygn. Akt I ACa 1672/16**

## UZASADNIENIE

Sygn. akt I C 1111/4

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie z powództwa W. W. przeciwko Gminie M. B. o odszkodowanie

1. zasądził od pozwanej Gminy M. B. na rzecz powódki W. W. kwotę 554.354,00 zł tytułem odszkodowania;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie ;
3. zasądził od pozwanej Gminy M. B. na rzecz powódki W. W. kwotę 2.944,85 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazał pobrać od powódki W. W. na rzecz Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. kwotę 191,85 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa obejmujących wydatki związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego i nie obciąża jej nieuiszczoną częścią opłaty sądowej od oddalonej części powództwa.

5. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 14.050,70 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionego powództwa obejmujących wydatki poniesione

tymczasowo przez Skarb Państwa związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego i część opłaty sądowej od pozwu od uwzględnionego powództwa.

W pozwie z dnia 20 sierpnia 2014 roku powódka W. W. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy M. B. kwoty 1.104.180,00 złotych tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu osiedla (...) w B. oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych .

Pozwana Gmina M. B., nie uznała żądania pozwu, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwana wskazała, iż w jej ocenie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowodowało, iż korzystanie przez powódkę ze stanowiącej jej własność nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zmiana planu w ocenie pełnomocnika pozwanego nie była na tyle istotna aby miała wpłynąć na możliwość korzystania z nieruchomości przez powódkę i tym samym na wartość tej nieruchomości .

W piśmie procesowym z dnia 23 września 2016 roku pełnomocnik powódka zmodyfikowała powództwo i wniosła o zasądzenie kwoty 554.354 złotych odszkodowania podnosząc, że kwota ta stanowi aktualną wartość przedmiotu sporu .

Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie powództwa .

**Z ustaleń faktycznych** Sądu Okręgowego w całości podzielonych i uznanych za własne przez Sad Apelacyjny wynika, że powódka W. W. jest właścicielką dwóch działek gruntu położonych w B. w obrębie 21, tj. działki Nr (...) o powierzchni 0,2496 ha oraz działki Nr (...) o powierzchni 0,2523 ha.

Prawo własności do tych nieruchomości powódka nabyła na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, a dla nieruchomości tych jest urządzona w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie księga wieczysta KW Nr (...).

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w B. z dnia 2 lutego 2006 roku Nr XLIV/411/06 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks. Kardynała S. W., Projektowaną, Z. oraz granicami miasta działka Nr (...) była przeznaczona pod tereny usług komercyjnych z preferowanym przeznaczeniem na usługi związane z obsługą komunikacji natomiast działka Nr (...) była przeznaczona pod tereny usług komercyjnych z preferowanym przeznaczeniem na usługi handlu, gastronomii.

Uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 17 czerwca 2010 roku Nr LIV/410/10 w istotnej części zmieniono przeznaczenie tych nieruchomości i działka Nr (...) w przeważającej części została przeznaczona (ok.3/4 powierzchni ) pod drogi dojazdowe i rozwiązania komunikacyjne, w tym rondo, które zostało zaplanowane niemalże w sąsiedztwie już istniejącego większego ronda. Działka Nr (...) została przewidziana do częściowej zabudowy drogowo-komunikacyjnej ( ok.1/4 powierzchni), a w pozostałej części pod usługi .

Uchwalone zmiany planu w sposób oczywisty w odniesieniu do pierwszej z działek wykluczyły zaś w odniesieniu do drugiej zasadniczo ograniczyły dotychczasowy sposób ich zagospodarowania. Po zmianie planu już nie było chętnych do ich nabycia i komercyjnego zagospodarowania. Wcześniej tereny te były niezwykle atrakcyjne i cieszyły się dużym zainteresowaniem inwestorów .

W dniu 6 czerwca 2014 roku powódka wystosowała do pozwanego wezwanie do zapłaty odszkodowania w związku poniesioną szkodą w postaci obiektywnego spadku wartości tych nieruchomości .

W odpowiedzi na wezwanie w dniu 20 czerwca 2014 roku powódka otrzymała odpowiedź podobną do wcześniejszej korespondencji pochodzącej od Gminy M. B. , że najlepszym rozwiązaniem byłoby dokonanie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przywrócenie poprzedniej funkcji przeznaczenia dla nieruchomości .

W dniu 22 lutego 2007 roku powódka W. W. zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z inwestorem P. K.: dwóch działek gruntu położonych w B. w obrębie 21 , tj. działki Nr (...) o powierzchni 0,2496 ha oraz działki Nr (...) o powierzchni 0,2523 ha. Strony umowy zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży przyrzeczonej w terminie 30 dni od spełnienia warunków zakreślonych w umowie, nie później niż do dnia 31 grudnia 2008 roku .

W dniu 31 marca 2010 roku powódka W. W. zawarła umowę – zmianę przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22 lutego 2007 roku z inwestorem P. K.: dwóch działek gruntu położonych w B. w obrębie 21, tj. działki Nr (...) o powierzchni 0,2496 ha oraz działki Nr (...) o powierzchni 0,2523 ha i zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, nie później niż do 15 stycznia 2011 roku. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej zaś przyczyna dla której umowa ta nie została zrealizowana powódce nie jest znana. Umowa ta była przedłużana aneksami do 31 stycznia 2014r.

Dnia 25 lipca 2016 roku powódka W. W. sprzedała działkę nr (...) by przeznaczyć pieniądze z jej sprzedaży na cele zdrowotne , przeprowadzenie kosztownej operacji poza granicami kraju . W dalszym ciągu powódka pozostaje właścicielką działki Nr (...) o powierzchni 0,2523 ha.

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona numerem działki (...) położona w obrębie 21 miasta B. .

Działki o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta i trapezu. Szerokość działki (...) od strony L. wynosi 36 metrów kwadratowych od strony ronda u zbiegu Al. (...). J. P. II – szerokość wynosi około 41 metrów kwadratowych . Teren płaski, bez ograniczeń w zagospodarowaniu. Działka porośnięta przy południowej granicy nielicznymi krzewami samosiejkami. Przez Wschodnią część działki (...) i wzdłuż północnej granicy przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia , jednak jej usytuowanie nie wpływa w sposób istotny na możliwości zagospodarowania terenu działki.

Działka (...) o kształcie zbliżonym do trapezu . Przylega bezpośrednio do ulicy (...) , nie graniczy z działką (...) . Szerokość działki od strony ulicy (...) wynosi 45 metrów kw. Teren nieruchomości płaski, bez ograniczeń w zagospodarowaniu, porośnięta niską roślinnością trawiastą .

Działki sąsiadują z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntami niezabudowanymi . Obie działki mają dostęp do drogi publicznej – ul. (...) .Uzbrojenie nieruchomości w media na dzień wejścia w życie zmiany obowiązującego planu zagospodarowania – możliwość doprowadzenia wody z wodociągu miejskiego oraz energii elektrycznej .

Obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wskutek uchwalenia w 2010 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 554.354 zł.

W dniu 28 sierpnia 2014 roku Rada Miejska w B. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...). W dniu 26 listopada 2015 roku Rada Miejska w B. podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...).

Wzrost wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 listopada 2015 roku wynosi: 472.037,00 złotych.

**Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy** uznał, że zmodyfikowane powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015r., poz. 199). Zgodnie z powyższym przepisem jeżeli w związku z

uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie w nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Zgodnie z przepisem art. 37 ust. 9 powyższej ustawy wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

Dokonanie oceny zasadności powództwa w niniejszej sprawie wymaga rozważenia, czy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 czerwca 2010 roku Nr LIV/410/10 była na tyle istotna, że wpłynęła na wartość działek. Zmiana klasyfikacji urbanistycznej działki Nr (...) poprzednio przeznaczonej pod tereny usług komercyjnych z preferowanym przeznaczeniem na usługi związane z obsługą komunikacji polegała na przeznaczeniu jej w istotnej części pod drogi dojazdowe i lokalne oraz cele komunikacyjne. Natomiast działka Nr (...) poprzednio przeznaczona pod tereny usług komercyjnych z preferowanym przeznaczeniem na usługi handlu i gastronomii została praktycznie w całości przeznaczoną w planie z 2010 roku na drogi dojazdowe i lokalne i rozwiązania komunikacyjne, w tym rondo, które zostało zaplanowane niemalże w sąsiedztwie już istniejącego większego ronda .

W ocenie Sądu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była istotna, a w konsekwencji ich realna wartość w sposób oczywisty uległa obniżeniu. Spełnione zostały zatem opisane wyżej przesłanki uzasadniające roszczenie powódki oparte o normę art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ]

Wbrew odmiennemu stanowisku pozwanej Sąd Okręgowy uznał, że na skutek uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy M. B., realna wartość spornych nieruchomości uległa obniżeniu, a poniesiona przez nią szkoda ma charakter szkody rzeczywistej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym posługuje się dwoma odmiennymi pojęciami: pojęciem „korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy” oraz pojęciem „korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem”.

Korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy oznacza faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w akcie administracyjnym. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy nieruchomości następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania konkretnego terenu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2013r., I ACa 659/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013r., II CSK 98/13).

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z całą pewnością nie leżała w interesie powódki gdyż jak wskazuje zebrany w sprawie materiał dowodowy była ona zainteresowana sprzedażą tych nieruchomości , nie dążyłaby do obniżenia jej wartości zaś okoliczność , że nie doszło do zawarcia ostatecznie umowy przyrzeczonej z inwestorem P. K. też nie może wpływać na zasadność powództwa .

To, że Rada Miasta B. w dniu 28 sierpnia 2014 roku podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego i w dniu 26 listopada 2015 roku Rada Miejska w B. podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) też nie może wpływać na zasadność powództwa .

Proces został wszczęty w dniu 20 sierpnia 2014 roku zaś uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania planu została podjęta przez Radę Miejską w B. w dniu 28 sierpnia 2014 roku , tj. 8 dni po złożeniu pozwu .

Dla oceny zasadności powództwa wymagane jest zatem rozważenie kolejnej przesłanki określonej w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie rozważenie czy następstwem niemożności korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jest poniesiona przez powódkę szkoda i czy ma ona charakter szkody rzeczywistej.

Należy przy tym podkreślić, iż użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie „szkoda rzeczywista” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015r., II CSK 336/14).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż poniesiona przez powódkę szkoda w postaci obiektywnego spadku wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystania z niej w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stanowi szkodę rzeczywistą.

Ustalenia wysokości tej szkody Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłej z zakresu (...). Powyższa opinia jest wnikliwa, rzetelna, wyczerpująca, jest przy tym na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Biegła dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonała szczegółowej analizy stanu nieruchomości. Ostatecznie biegła wskazała, iż obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 554.354 złotych. Celem opinii było określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wysokości obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w B. Nr LIV /410/10 z dnia 17 czerwca 2010 roku, przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości po uchwaleniu zmiany planu oraz przeznaczenia obowiązującego przed uchwaleniem zmiany planu miejscowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 554.354 złotych tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek uchwalania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, który uniemożliwił powódce korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie wprawdzie pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo i wniósł o zasądzenie kwoty 554.354 złotych (pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery) tytułem odszkodowania, podnosząc, że kwota ta stanowi aktualną wartość przedmiotu sporu, nie cofnął powództwa w pozostałym zakresie.

O odsetkach o których Sąd winien orzekać na podstawie art. 481 k.c. w związku z art. art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasądzając odsetki ustawowe od dnia 6 grudnia 2014r., tj. po upływie sześciu miesięcy od złożenia przez powódkę wniosku o wypłatę odszkodowania. (wezwanie do zapłaty odszkodowania powódka skierowała w dniu 6 czerwca 2014 roku) Sąd nie orzekał z uwagi na brak takiego wniosku, a powódka w toku postępowania była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 100 k.p.c.

Z porównania kwoty dochodzonej pozwem przez powódkę W. W. kwotę 1.104.180,00 złotych (jeden milion sto cztery tysiące sto osiemdziesiąt złotych 00/100) z kwotą zasądzoną 554.354,00 złotych wynika, że powódka wygrała proces w 50 %.

Koszty po stronie powódki wyniosły łącznie 14.106,71 zł (5.000 zł – część opłaty sądowej od pozwu, 7.217,00 zł – wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, 167,16 złotych koszty dojazdu pełnomocnika procesowego, 17 złotych opłata skarbową od pełnomocnictwa, 1.722,55 złotych wydatki związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego poniesione przez powódkę). Koszty po stronie pozwanej wyniosły łącznie 8.217,00 zł (7.217,00 zł - wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, 1.000 zł – koszt opinii biegłej).

Łącznie koszty procesu wyniosły 22.323,71 złotych . Z tej kwoty powódkę obciąża kwota 11.161,86 złotych ( 22.323,71 złotych x 50 % ) zaś pozwanego kwota 11.161,85 złotych ( 22.323,71 złotych x 50 % ), dlatego też Sąd zasądził od pozwanego na jej rzecz kwotę 2.944,85 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu ( 14.106,71 złotych – 11.161,86 złotych ) .

Podstawę rozstrzygnięcia o pobraniu nieuiszczonych kosztów sądowych opłaty sądowej od pozwu w kwocie 27.718 złotych i wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłego w kwocie 383,71 złotych stanowiły przepisy art.113 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz. U. z 2010 roku Nr 90 , poz.594 ze zm. ) w zw. z art. 100 k.p.c.

Stosownie do art. 113 ust.2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od powódki z zasądzanego roszczenia kwotę 191,85 złotych ( 383,71 złotych x 50 % ) natomiast na podstawie art. 113 ust. 4 wskazanej ustawy odstąpił od obciążania powódki częścią nieuiszczonej opłaty sądowej od oddalonej części powództwa .

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanego kwotę 14.050,70 złotych (czternaście tysięcy pięćdziesiąt i 70/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa obejmujących wydatki związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego i częścią opłaty sądowej od uwzględnionego powództwa . ( 28.101,41 złotych x 50 % )

**Apelację** od wyroku złożyła strona pozwana, która zarzuciła:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędną subsumpcję tego przepisu i jego zastosowanie w sytuacji gdy:

a) powódka w dniu 25 lipca 2016 r. sprzedała działkę nr (...) o powierzchni 2496 m2 a tym samym przestała być właścicielem nieruchomości, której dotyczyła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzona uchwałą Nr LIV/410/10 z dnia 17 czerwca 2010 r. Rady Miejskiej w B.,

b) powódka nie poniosła rzeczywistej szkody z uwagi na zmianę uchwałą Nr XV/112/15 z dnia 26 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w B. planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości, której powódka była właścicielem, która to zmiana przywróciła poprzednie funkcje przeznaczenia nieruchomości do stanu sprzed zmiany planu w roku 2010 a nawet polepszyła funkcje tej nieruchomości,

2. art. 2 ust. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 363 § 2 kc poprzez błędną wykładnię a w konsekwencji niezastosowanie tych przepisów co spowodowało błędne ustalenie przez Sąd odszkodowania według wartości nieruchomości powódki z daty wejścia w życie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, z której powódka wywodzi swoje roszczenia tj. z dnia 20 września 2010 r., oraz według cen na dzień złożenia wniosku o odszkodowanie tj. na dzień 20 sierpnia 2014 r.

3. art. 5 kc poprzez błędną wykładnię a w konsekwencji niezastosowanie tego przepisu w sytuacji gdy z okoliczności sprawy wynika, że powódka obejmowała swoją wiedzą i zgodą starania czynione przez P. K. w przedmiocie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta B. obejmującej nieruchomość powódki, która to zmiana była warunkiem zbycia jej nieruchomości na rzecz P. K.,

Naruszenie prawa procesowego:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na pominięciu w ocenie dowodu z dokumentu w postaci umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 25 lipca 2016 r. zawartej pomiędzy powódką a K.

Dybała przed notariuszem J. R. (Rep. A 6128/16), a przez to błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy w szczególności przyjęcie, że powódka jest właścicielem nieruchomości której dotyczyła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzona uchwałą Nr LIY/410/10 z dnia 17 czerwca 2010 r. Rady Miejskiej w B.,

2. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na pominięciu w ocenie dowodu z dokumentu w postaci opinii uzupełniającej sporządzonej w dniu 8 kwietnia 2016 r. przez biegłą E. B. wydanej na okoliczność określenia wartości nieruchomości powódki w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Nr XV/112/15 z dnia 26 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w B., a przez to błędne ustalenie, że powódka poniosła rzeczywistą szkodę w wysokości 554.354,00 zł

3. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na pominięciu w ocenie dowodu z zeznań P. K. oraz dowodu z dokumentu w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej nieruchomości powódki zawartej w dniu 22 lutego 2007 r. pomiędzy powódką P. K. przed notariuszem J. R. (Rep. A 1871/2007) oraz aneksów do tej umowy, a przez to błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzona uchwałą Nr LIN//410/10 z dnia 17 czerwca 2010 r. Rady Miejskiej w B. nie leżała w interesie powódki,

4. art. 316 § 1 kpc poprzez wydanie wyroku z naruszeniem zasady uwzględniania przez Sąd przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy co skutkowało nie wzięciem pod uwagę przez Sąd wzrostu wartości nieruchomości powódki o kwotę 472.037,00 zł wynikającą ze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr XV/112/15 z dnia 26 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w B..

Strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości; względnie o
2. uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I-szej instancji oraz zasądzenie od powódki na rzecz- pozwanego zwrotu kosztów procesu zarówno przed Sądem I jak i II instancji wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja jest zasadna, prowadzi do zmiany wyroku i oddalenia powództwa.

Strona skarżąca podniosła w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego. W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny odniesie się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, jako że tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje możliwość właściwego zastosowania prawa materialnego.

W ramach zarzutów procesowych strona pozwana wskazała na naruszenie przepisu art.233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie w ocenie dowodów umowy sprzedaży działki Nr (...), uzupełniającej opinii biegłej oraz dowodu z zeznań świadka P. K..

Odnosząc się do tych zarzutów wskazać należy, że Sad Okręgowy czynił wprawdzie ustalenia faktyczne w przedmiocie sprzedania przez powódkę w dniu 25 lipca 2016 roku działki nr (...), wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 listopada 2015 roku oraz na podstawie zeznań P. K.. Powyższe ustalenia są jednak lakoniczne i nie obejmują wszystkich istotnych okoliczności wynikających z tych dowodów. Uniemożliwiło to dokonanie wszechstronnej oceny wskazanych dowodów i prowadziło do zarzucanego w apelacji pominięcia wynikających z nich istotnych okoliczności mających znaczenie dla oceny prawnej.

Podniesienie powyższych zarzutów skutkowało potrzebą uzupełnienia ustaleń faktycznych, co Sąd Apelacyjny czyni następująco:

Dnia 25 lipca 2016 roku powódka W. W. sprzedała działkę nr (...) K. D. za cenę 530.000 zł. W akcie podano, że działka stanowi grunty orne, znajduje się w jednostce urbanistycznej C8U i przeznaczona jest pod zabudowę usługową (akt notarialny k-411-418).

Postanowieniem z dnia 2 marca 2016 roku Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej E. B. w celu ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości powódki w wyniku podjęcia w dniu 26 listopada 2015 roku przez Radę Miejską w B. uchwały Nr XV/112/15. Przeprowadzona przez biegłą wycena wykazała istotny wzrost wartości działek powódki po wejściu w życie planu uchwalonego w 2015 roku.

Działka Nr (...), która w latach 2010r.- 2015r. miała wartość 288.358,20 zł, a po uchwaleniu planu z 2015 roku ma wartość 492.810,24 zł, a zatem wartość działki wzrosła o 204.451,64 zł.

Z kolei działka (...), która w latach 2010r.- 2015r. miała wartość 226.555,72 zł, a po uchwaleniu planu z 2015 roku ma wartość 497.141,12 zł, a wartość działki wzrosła o 270.585,40 zł.

Łączny wzrost wartości obu działek po zmianie planu wyniósł 472.037 zł (opinia uzupełniająca k- 388).

P. K. w przeszłości zamierzał wybudować w B. na terenach przy ul. (...) park handlowy. W tym celu podjął działania zmierzające do wykupienia działek od właścicieli w tym od powódki. Świadek informował powódkę o zamiarze wybudowania centrum handlowego i zawarł z nią w 2007 roku umowę przedwstępną zakupu obydwu działek za sumę 550.000 zł. Powyższa umowa była później wielokrotnie aneksowana w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jak i ceny sprzedaży obydwu działek. Dla realizacji powyższego zamierzenia P. K. podejmował od 2007 roku rozmowy z władzami miasta w kwestii podjęcia działań w kierunku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym chodziło o kwestie komunikacyjne. Ostatecznie plan został zmieniony, a inwestycja nie została podjęta (zeznania P. K. k- 163 , pisma k- 78- 84 umowa przedwstępna i anaksy k- 336-351).

Uszczegółowienie ustaleń faktycznych nie pozostawia wątpliwości co do tego, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego z 2015 roku doprowadziła do wzrostu cen spornych nieruchomości na średnim poziomie ok. 100 % względem cen z okresu po 2010 roku. Z wzrostu wartości działek wskutek zmiany ich przeznaczenia w planie miejscowym powódka skorzystała jeszcze przed wydaniem wyroku przez Sąd Okręgowy, jako że sprzedała działkę Nr (...) za cenę 530.000 zł, a wartość jej drugiej działki Nr (...) została oszacowana 497.141,12 zł.

Powyższe okoliczności potwierdzają również postawioną w apelacji tezę, że błędne było ustalenie Sądu I instancji o doznaniu przez powódkę rzeczywistej szkody w kwocie 554.354 zł. Zgodzić też się należało z zarzutem, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona w 2010 roku nastąpiła w związku z zamysłem P. K. budowy parku handlowego, którego urządzenie wymagało nabycia od powódki spornych działek. Gdyby do tego doszło powódka mogłaby zbyć swoje działki za ceny ustalone w zawartej i wielokrotnie aneksowanej umowie przedwstępnej.

W konsekwencji trafny okazał się również zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy, co skutkowało niewzięciem pod uwagę faktu wzrostu wartości nieruchomości, który nastąpił po zmianie planu miejscowego w 2015 r.

Jeśli chodzi o zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego poprzez błędną subsumpcję i zastosowanie art. 36 ust. 1 pkt1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to zgodnie z tym przepisem 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 albo wykupienia nieruchomości lub jej części.



W dacie wytoczenia pozwu powódka była właścicielką działek gruntu o nr 53/8 i 53/10, których wartość uległa bardzo poważnemu obniżeniu na skutek uchwalenia w 2010 roku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Powódka domagała się wówczas odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Warunkiem zastosowania tego przepisu jest pozostawanie właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości, której dotyczy zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym warunek ten musi być spełniony zarówno w dniu wniesienia powództwa odszkodowawczego jak i w dniu wyrokowania. Tymczasem powódka zbyła działkę Nr (...) w dniu 25 lipca 2016 r. K. D. i tym samym przestała być właścicielką nieruchomości, której dotyczyła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego.

D. tu należy, że Sad Najwyższy w wydanych w tym przedmiocie orzeczeniach z dnia 29 września 2015 roku w sprawie II CSK 653/14 oraz z dnia 19 października 2016 r. V CSK 778/15 poszedł jeszcze dalej przyjmując, 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.

W przypadku działki oznaczonej numerem (...) powódka nie spełniła warunku przepisu art. 36 ust.1 pkt. 1 u.p.z.p., w postaci pozostawania właścicielką w dacie wyrokowania, a zatem już tylko z tej przyczyny nie może skutecznie domagać się odszkodowania za obniżenie wartości tej działki na podstawie wskazanego przepisu. Nie było zatem potrzeby prowadzenia rozważań dotyczących spełnienia pozostałych przesłanek uzyskania odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust1 pkt1 u.p.z.p.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w odniesieniu do działki (...) nie znajduje również zastosowania przepis art. 36 ust 3 u.p.z.p., który stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust1 i 2 może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Wysokość tego odszkodowania ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości i stanowi ono różnicę między wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Przesłanką warunkującą powstanie tego roszczenia jest, będące następstwem uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, obniżenie wartości nieruchomości, choćby korzystanie z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem było możliwe. W przedmiotowej sprawie sytuacja była specyficzna i skutkowała tym, że w ostatecznym rozrachunku nie zaistniał stan rzeczy prowadzący do uzyskania przez powódkę odszkodowania na podstawie art. 36 ust 3 u.p.z.p.

W B. w analizowanym okresie doszło bowiem do dwóch zmian planu miejscowego, przy czym druga zmiana z 2015 roku przywróciła stan sprzed pierwszej zmiany uchwalonej w 2010 roku. W istocie po 2015 roku nieruchomość powódki odzyskała przeznaczenie sprzed 2010 roku.

Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych w analizowanych latach 2010 -2015 wartość działki Nr (...) ulegała dwukrotnej zmianie wywołanej wyłącznie zmianą przeznaczenia w planie miejscowym, jako że działka przez cały czas była niezabudowana i jak wynika z powołanych wyżej aktów notarialnych przez cały czas stanowiła grunty orne.

Przed zmianą planu dokonaną w 2010 roku działka (...) miała wartość 497.028,48 zł, a po zmianie planu w 2015 roku działka miała wartość 492.810,24 zł, przy czym została sprzedana za cenę 530.000 zł. Należało zatem przyjąć, że powódka nie wykazała, by wskutek zmiany planu doszło do obniżenia wartości działki (...) i w konsekwencji zbycia jej za niższą cenę skutkującą doznaniem przez powódkę szkody. Tym samym roszczenie odszkodowawcze wywodzone z obniżenia wartości działki (...) należało uznać za bezzasadne.

Jeśli chodzi o działkę (...), to w dalszym ciągu pozostaje ona własnością powódki, a zatem wszelkie rozważania muszą ograniczać się do istnienia podstaw do zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2016 wydanego w sprawie IV CSK 778/15 w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. przesłanką uzyskania odszkodowania jest, będąca następstwem uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem bądź istotne ograniczenie możliwości takiego korzystania.

Odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. przysługuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, którego dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, a jak to już było podawane warunkiem skuteczności powództwa o odszkodowanie dochodzone 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.

Powyższy warunek powódka spełniła. Nie można jednak nie zauważać, że z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że roszczenie przysługuje tylko za szkodę rzeczywiście poniesioną przez niego w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która może polegać niemożności wykorzystania nieruchomości w dotychczasowy sposób i skutkuje obniżeniem jej wartości pozostającym w bezpośrednim związku z zaistniałą zmianą przeznaczenia nieruchomości.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, użyte przez ten przepis pojęcie "rzeczywista szkoda" obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia planu miejscowego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 12 października 2007 r., V CSK 230/07 niepubl.; 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08 niepubl.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, niepubl.).

Wobec powyższego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości. Brak przepisu szczególnego, wskazującego chwilę właściwą dla określenia ceny rynkowej nieruchomości, a do takiej nawiązuje art. 2 pkt 18 u.p.z.p., przy ustalaniu wysokości odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 skutkuje potrzebą stosowania art. 363 § 2 k.c., który formułuje zasadę ustalania wysokości odszkodowania pieniężnego według cen z daty ustalania odszkodowania, korespondującą z wyrażoną w art. 316 § 1 k.p.c. zasadą uwzględniania przez sąd przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 569/14 i z dnia 29 września 2015 r. II CSK 653/14)

Sporządzona w toku procesu wycena wykazuje, że działka Nr (...) ma wartość 497.141.12 zł, zaś przed pierwszą zmianą planu miejscowego w 2010 roku wartość działki była szacowana na 502.404,99 zł. Przedstawiony stan rzeczy nie daje zdaniem Sądu Apelacyjnego podstaw do przyjęcia, że w dacie wyrokowania występował obiektywny spadek wartości nieruchomości wywołany zmianą planu miejscowego. Nie było zatem podstaw do zasądzenia na rzecz powódki odszkodowania z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Obniżenie wartości nieruchomości było jedynie przejściowe, a powódka nie wykazała by w dacie wyrokowania występowała po jej stronie rzeczywista szkoda podlegająca naprawieniu na podstawie wskazanego przepisu.

Minimalna różnica szacunkowo określanych wartości nie może być uznawana, za dowód obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego. Potwierdzeniem tego jest uzyskanie przez powódkę za sprzedaż działki (...) ceny znacznie wyższej od szacunku bieżącej, którego dokonuje się w oparciu o uśrednione wartości.

W konsekwencji uznając zasadność zarzutów apelacji w zakresie naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 2 pkt 18 u.p.z.p. Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł o oddaleniu powództwa.

Sąd Apelacyjny uznał, że zasady słuszności i przedstawiony wyżej szczególny stan faktyczny polegający na dwukrotnej zmianie planu miejscowego uzasadniały nieobciążania powódki kosztami za postępowania prowadzonego w obu instancjach.