

Sygn. akt I ACa 1425/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodnicząca: SSA Tomasz Szabelski**

**Sędziowie: SA Wiesława Kuberska (spr.) del. SSO Radosław Jeznach**

**Protokolant: st. sekr. sąd. Kamila Jarosińska**

**po rozpoznaniu w dniu 25 września 2018 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w R.**

**przeciwko Gminie W.**

**o odszkodowanie**

**na skutek apelacji strony pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu**

**z dnia 21 lipca 2017 r. sygn. akt I C 85/13**

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Gminy W. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w R. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 1425/17**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 21 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu, w sprawie z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w R. przeciwko Gminie W. o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 437.950 zł z odsetkami ustawowymi od 7 lutego 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.503,91 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 3), nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu od powódki kwotę 5.218 zł, zaś od pozwanej kwotę 3.114,90 zł tytułem części wydatków związanych z opiniami biegłych (pkt 4 i 5), nakazał pobrać z zasądnionego na rzecz powódki roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 78.500 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od oddalonej części powództwa (pkt 6), a także nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 21.000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa (pkt 7).

(wyrok – k. 921 – 921 verte)

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało, że na mocy warunkowej umowy sprzedaży, rep. A nr 689/2009, z 30 stycznia 2009 r.

i umowy sprzedaży, rep. A nr 2971/1009, z 21 kwietnia 2009 r., powodowa spółka nabyła od B. C. i N. R. udział wynoszący 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wieluniu księga wieczysta (...), składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem 63 z mapy 53, numerami 32/3, 57, 60/5, 60/6 z mapy 32 oznaczonych symbolem (...) oraz działki numer (...) z mapy 944 oznaczonej symbolem (...) o łącznym obszarze 31,3964 ha oraz udział wynoszący 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wieluniu księga wieczysta nr (...), składającej się z działek gruntu nr (...) z mapy 32 stanowiącej tereny przemysłowe o obszarze 0,4243 ha i nr 117 z mapy 44 stanowiącej drogi

o obszarze 0,0376 ha. Działka (...) uległa w 2009 r. podziałowi na działki (...). Wyżej wymienione nieruchomości stanowiły obszar dawnej Cukrowni (...) i w rejestrze gruntów na dzień 18 marca 2011 r. były oznaczone odpowiednio jako tereny kolejowe (oznaczone symbolem (...)), drogi i tereny przemysłowe (oznaczone symbolem (...)).

Uchwałą nr V/28/07 z 19 stycznia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta W. Rada Miejska stwierdziła konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając obszary, dla których podjęto uchwałę – w tym obszar byłej Cukrowni. W dniu 21 czerwca 2011 r. pozwana Gmina uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. W wyniku uchwalenia MPZP nabyte przez powódkę działki otrzymały przeznaczenie inne, niż wskazane w rejestrze gruntów. W szczególności działki nr (...), wcześniej oznaczone w rejestrze gruntów jako tereny przemysłowe, po uchwaleniu MPZP otrzymały następujące przeznaczenie: działka nr (...) – uprawy łąkowe w dolinie rzeki Pysznej i jej dopływów jako podstawowe przeznaczenie terenu, a oprócz tego zabudowa produkcyjna, magazyny, usługi (z wyłączeniem oświaty, zdrowia), zaś działka nr (...) – zabudowa produkcyjna, magazyny, usługi (z wyłączeniem oświaty, zdrowia) jako podstawowe i częściowo zieleń urządzona z elementami małej architektury i częściowo uprawy łąkowe oraz częściowo wody śródlądowe.

W dniu 19 stycznia 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. nałożył na B. C. i N. R. obowiązek wstrzymania robót budowlanych związanych z likwidacją zbiorników urządzeń wodnych na działce nr (...) wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę. W dniu 14 marca 2012 r. powodowa spółka wraz z B. C. i N. R. zbyła na rzecz H. i J. K. (rep. A nr 1222/2012) działki nr (...) za łączną cenę 6.400.000 zł netto, a następnie w dniu 4 kwietnia 2012 r. (rep. A nr 1645/2012) zbyła pozostałe niezabudowane działki nr (...) za łączną cenę 479.018,80 zł. Cena za działkę nr (...) wyniosła 30.000 zł i nie zawierała podatku VAT.

W dniu 1 sierpnia 2012 r. powodowa spółka w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiła do pozwanej Gminy W. z wnioskiem o wypłatę odszkodowania odpowiadającego obniżeniu wartości nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...) obręb 5, nr 63 AM 53 obręb 17, 32/3, 57, 60/5, 60/7, 60/8, 31/1 AM 32 obręb 2, nr 117 AM 44 obręb 17, w wysokości 2.104.000 zł. W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina W. stwierdziła, że nie znajduje podstaw prawnych do wypłacenia odszkodowania. W dniu 11 grudnia 2012 r. Gmina W. wszczęła z urzędu postępowania administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w W., w tym działek nr (...). Przedmiotowe postępowania zostały umorzone, ponieważ nie stwierdzono, aby zaszły przesłanki do stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości, których dotyczyły. W dniu 15 października 2015 r. Gmina W. nabyła za cenę 12.000.000 zł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) obręb 2, nr 2 obręb 5, nr 63 i 117 obręb 17 i prawo własności działki nr (...) obręb 17, łącznie stanowiących obszar 31,9074 ha.

Jak należy przyjąć, choć uzasadnienie zaskarżonego wyroku w tym zakresie nie odpowiada zasadom konstruowania uzasadnień orzeczeń sądowych, wynikającym z art. 328 § 2 k.p.c., Sąd a quo ustalił, że na skutek uchwalenia MPZP korzystanie z opiniowanej nieruchomości stało się istotnie ograniczone i doszło do obniżenia wartości rynkowej opiniowanej nieruchomości o 875.900 zł w świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a spadek tej wartości wynika ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym działki nr (...) z terenów produkcyjnych na cele rolnicze z wodami otwartymi oraz pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury. Podkreślono, że negatywne cechy nieruchomości dotyczą głównie geotechnicznych aspektów inwestycji, istotny jest potencjał inwestycyjny nieruchomości, ściśle związany z przeznaczeniem nieruchomości, a zmiana postanowień planu jest

znaczącym czynnikiem cenotwórczym. Natomiast Sąd pierwszej instancji przyjął, że na pozostałych działkach nie doszło do pozbawienia strony powodowej potencjalnej możliwości korzystania z nich zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał na podstawie opinii biegłego sądowego K. N. (1) i dokumentów urzędowych oraz prywatnych, natomiast odmówił wiarygodności opinii biegłej sądowej B. S. (1), szczegółowo omawiając przyczyny takiej dyskwalifikacji.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd a quo uznał

powództwo za usprawiedliwione co do zasady i częściowo trafne co do wysokości. Zgromadzony bowiem w postępowaniu materiał dowodowy potwierdził spadek wartości przysługujących powódce nieruchomości na skutek uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a ściślej zmiany przeznaczenia działki nr (...) ze stanowiącej teren o produkcyjnym sposobie wykorzystania z możliwością zabudowy na teren wyłączony spod zabudowy przemysłowej, przeznaczony na cele rolnicze z wodami otwartymi oraz pod zieleń urządzoną z elementami małej architektury. Sąd Okręgowy wskazał, że ta zmiana sprawiła, iż korzystanie z nieruchomości stało się istotnie ograniczone i doprowadziło do obniżenia jej wartości, czyniąc powódkę uprawnioną do uzyskania odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Kierując się opinią biegłego sądowego K. N., Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości,

a w ślad za tym cena ich sprzedaży spadła o 875.900 zł (przy założeniu, że przed uchwaleniem planu miejscowego wynosiła 3.602.300 zł, a po jego uchwaleniu 2.726.400 zł), co z uwagi na przysługiwanie powódce 1/2 udziału w prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości skutkowało uwzględnieniem powództwa wyłącznie co do kwoty 437.950 zł i oddaleniem dalszych roszczeń, których dochodziła z tego tytułu. Dodatkowo, przy zastosowaniu reguł przewidzianych w art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasądzeniu podlegały odsetki ustawowe, których bieg Sąd Okręgowy oznaczył zgodnie z wnioskiem powódki. Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił natomiast art. 100 k.p.c. i przyjęcie, że strona powodowa ostała się tylko przy 21% swojego żądania.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 933 – 939)

Opisany wyrok w części dotyczącej pkt. 1, 3, 5 i 7 został zaskarżony apelacją pozwanej opartą na następujących zarzutach:

1. naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. wskutek dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, w szczególności dowodu z opinii biegłego sądowego K. N. (1) poprzez jego błędną i wybiórczą ocenę, a także wskutek całkowitego pominięcia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przez powódkę oraz okoliczności, że powódka zbyła przysługujące jej udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, w tym działek o nr. ewidencyjnym 60/7 i 60/8 za cenę 4.175.509,40 zł, co doprowadziło do błędnej wykładni przepisów prawa materialnego, a co za tym idzie bezpodstawnego zasądzenia na jej rzecz odszkodowania w kwocie 437.950 zł;

2. naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

a) jego niewłaściwe zastosowanie w analizowanej sprawie i przyjęcie, że wartość działek (...) uległa obniżeniu na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego w dniu 21 czerwca 2011 r., pomimo tego, że nie uległa ona zmianie zważywszy na faktyczny sposób korzystania z tych działek przez powódkę przed uchwaleniem tego planu;

b) błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że suma odszkodowania

stanowi różnicę między wartością udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, określoną przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy z prawidłowej wykładni przepisów wynika, że odszkodowanie powinno stanowić różnicę między wartością udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości określoną przed uchwaleniem planu a ceną, jaką powódka faktycznie uzyskała, sprzedając swoje udziały po zmianie tego planu;

- art. 405 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że zasądzona na rzecz powódki kwota odszkodowania w rozumieniu art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 437.950 zł stanowi różnicę w cenie, którą powódka mogłaby uzyskać ze sprzedaży udziału w należącym do niej prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, gdyby nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy prawidłowe wyliczenie prowadziło do wniosku, że powódce w ogóle nie jest należne takie odszkodowanie, co w konsekwencji doprowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia powódki kosztem pozwanej.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zwrot kosztów procesu za obie instancje.

(apelacja – k. 947 – 954)

Powodowa spółka wniosła o oddalenie apelacji i zwrot kosztów poniesionych na tym etapie sporu.

(odpowiedź na apelację – k. 963 – 965)

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna i podlega oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zakresu zaskarżania określonego w przedmiotowej skardze apelacyjnej i podnieść, że pozwana Gmina nie posiada interesu prawnego w zakwestionowaniu pkt. 3 wyroku, w którym doszło do zasądzenia od strony powodowej na rzecz Gminy kwoty 3503,91 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu. Szczególnie, że nie został zakwestionowany zastosowany przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., przewidujący stosunkowy rozdział kosztów procesu.

Dalej, wstępnie trzeba podkreślić, że Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55), że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W związku z tym dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod kontroli sądu odwoławczego na podstawie przepisu szczególnego.

W przedmiotowej skardze apelacyjnej podniesiono tylko jeden zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., który został sformułowany w niewłaściwy sposób, uniemożliwiający jego skuteczne zastosowanie. Albowiem, co wynika z jednoznacznego stanowiska judykatury, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu, określenie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, względnie stwierdzenie, iż rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Inaczej rzecz ujmując, w celu wykazania naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., strona nie może jedynie ograniczyć się do przytoczenia treści przepisów, lecz musi wykazać, jakich dowodów sąd nie ocenił lub które ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcia faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia. Tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego,

może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto musi się on odnosić do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Przedmiotowy zarzut nie wskazuje, jakie ustalenia faktyczne Sądu a quo kwestionuje strona pozwana, dlatego są kwestionowane te właśnie konkretne ustalenia, ani też nie podaje, jakich ustaleń – a w szczególności w oparciu o jaki materiał dowodowy, Sąd pierwszej instancji nie poczynił. W tej sprawie zostały przeprowadzone dowody wymagające wiadomości specjalnych i one były główną podstawą ustaleń Sądu Okręgowego. Ponadto Sąd a quo oparł się na dokumentach urzędowych i prywatnych, tak więc zadaniem skarżącej strony pozwanej było zakwestionowanie skonkretyzowanego dowodu i wskazanie co wynika z innego konkretnego dowodu i jakie w takim razie powinno być prawidłowe ustalenie faktyczne sądów obu instancji. Tymczasem skarżący ogólnikowo podniósł, że Sąd Okręgowy „dokonał dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, w tym w szczególności dowodu z opinii biegłego sądowego K. N. (1)”. Sugeruje to, że poza opinią tego biegłego są kwestionowane także inne dowody, ale brakuje wskazania, jakie i w jakim zakresie.

Jak wynika z uzasadnienia apelacji skarżący odwołuje się do niespornej – i ustalonej przez Sąd a quo – okoliczności sprzedaży przez powodową spółkę w dniu 14 marca 2012 r. swoich udziałów w działkach nr (...) za łączną cenę 6.400.000 zł netto, a następnie w dniu 4 kwietnia 2012 r. (rep. A nr 1645/2012) w niezabudowanych działkach nr (...) za łączną cenę 479.018,80 zł. Cena za działkę nr (...) wyniosła 30.000 zł i nie zawierała podatku VAT. Ponadto także poza sporem jest okoliczność braku przemysłowego wykorzystywania przez stronę powodową działek o nr (...) w okresie od 2009 roku do chwili sprzedaży w 2012 r. Zeznania świadka I. P. (1), powołane w uzasadnieniu apelacji na okoliczność charakteru spornych działek, rzeczywiście niewykorzystane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jednoznacznie dowodzą jednak nie tego, co chce skarżący, a tezy przeciwnej do stawianej w skardze strony pozwanej. Z zeznań I. P. – k. 205 akt, wynika albowiem, że działki będące przedmiotem sporu są uzbrojone, nadal na tych nieruchomościach istnieje bocznica kolejowa, istnieją stawy, które powstały jako sztuczne zbiorniki wody i były wykorzystywane do działalności gospodarczej, a obok działek jest prowadzona produkcja masy asfaltowej. Sam teren nie jest wykorzystywany, ale stanowił część Cukrowni (...), zlikwidowanej w 2003 roku.

A zatem, należy przyjąć, że te dwie okoliczności faktyczne zostały prawidłowo ustalone przez Sąd Okręgowy, natomiast – jak się wydaje – skarżący w nieumiejętny sposób w istocie kwestionuje nie fakty, a ich ocenę jurydyczną, a to nie pozostaje w żadnym związku z art. 233 § 1 k.p.c.

Natomiast co do opinii biegłego K. N., to podkreślenia wymaga, że nawet w uzasadnieniu apelacji nie zostało wskazane, jakie okoliczności faktyczne uwzględnione przez biegłego zostały uwzględnione w sposób dowolny i niewynikający z materiału dowodowego. Biegły na str. 12 swojej pierwotnej opinii pisemnej (k. 718 akt) jednoznacznie opisał, że „zasięg terenów przemysłowych wyznaczony w ewidencji gruntów nie odzwierciedla faktycznego sposobu wykorzystania terenu z dnia wejścia w życie spornego miejscowego planu zagospodarowania na nieruchomościach położonych na terenach byłej Cukrowni (...), która została zlikwidowana w 2003 r. W dniu wejścia w życie planu, na obszarze tym nie prowadzono już działalności produkcyjnej (od 2003 r.),” co w pełni odpowiada zeznaniom świadka I. P. (1), wnioskowanego przez stronę pozwaną. Mimo takiego ustalenia biegły na tej samej karcie ocenił, że zmiana MPZP spowodowała na działce (...) pozbawienie właściciela potencjalnej możliwości skorzystania z tej działki w dotychczasowy sposób, tj. z przeznaczeniem na działalność przemysłową. Tak więc, biegły jednoznacznie przyjmując brak rzeczywistego wykorzystywania nieruchomości dla celów przemysłowych, odniósł się do utraty potencjału wykorzystywania tego terenu odmiennego niż przewidziany w nowym MPZP. Biegły podkreślił, że fakt rolniczego sposobu użytkowania nie przesądza o możliwości zmiany wykorzystania na cele komercyjne. W ocenie Sądu ad quem w ustalonych realiach trudno nawet mówić o wykorzystywaniu tego terenu na cele rolnicze. Trzeba raczej przyjąć, że nie był on w ogóle wykorzystywany z cały czas istniejącą potencjalną (bardzo realną) możliwością uruchomienia działalności przemysłowej. Skarżący zdaje się w ogóle nie dostrzegać tego zagadnienia.

W konsekwencji swojego założenia biegły K. N. – co trafnie zostało wprost przywołane w uzasadnieniu apelacji – na str. 49 swojej opinii (k. 755 akt), sformułował wniosek końcowy o wysokości szkody strony powodowej, według poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w 2015 r., opisując, że wyliczona kwota stanowi ustaloną na dzień sprzedaży

różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości faktycznie uzyskał sprzedając nieruchomość po zmianie planu. W praktyce jest to różnica pomiędzy ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości uzyskałby gdyby nie zmieniono planu, a ceną faktycznie przez niego uzyskaną przy sprzedaży po zmianie planu. W tej sprawie według biegłego kwota ta w przypadku powodowej spółki wynosi 437.950 zł. Apelujący zdaje się nie kwestionować takiej definicji szkody, jaką zaprezentował biegły, a więc niezrozumiałe jest postawienie zarzutu Sądowi a quo (str. 3 opinii – k. 949 akt), że „sąd automatycznie przyjął, że kwota zawarta we wnioskach końcowych opinii biegłego jest równa kwocie należnego powodowi odszkodowania”.

Postanowienie dowodowe jakie zapadło w dniu 10 kwietnia 2014 r. jednoznacznie wskazywało, że zadaniem biegłego jest zbadanie okoliczności, czy uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej W. z 21 czerwca 2011 r. nr (...), opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 231 z 13 sierpnia 2011 r. pod pozycją 2388 spowodowało, że korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy zbiegu ulic (...) (obszar dawnej Cukrowni (...)) o łącznej powierzchni 31,8583 ha, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 2, 63, 32/3, 57, 60/5, 60/7, 60/8, 31, 117, mającej urządzone w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wieluniu księgi wieczyste nr (...), stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone oraz spowodowało obniżenie wartości nieruchomości szczegółowo opisanej wyżej, jaka była wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości przed i po uchwaleniu wspomnianego planu oraz czy w świetle art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. na skutek uchwalenia wspomnianego planu doszło do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości, jeżeli tak, to w jakiej wysokości, a także czy postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. nr 25/09 w przedmiocie wstrzymania robót budowlanych na działce nr (...) miało znaczenie przy ustalaniu wartości przedmiotowej nieruchomości przed lub po uchwaleniu wspomnianego planu.

Cała opinia, podobnie jak istota sporu w tej sprawie, odnosiła się więc do tego, czy zmiana planu zagospodarowania przestrzennego spowodowała stratę powódki w postaci zbycia nieruchomości w oparciu o obniżoną cenę, spowodowaną zmianą przeznaczenia gruntów, czy też nie. A zatem zarzut skarżącego jest pozbawiony logiki. Podkreślenia wymaga i to, że obie opinie biegłych, także opinia biegłej B. S., były zbudowane na tych samych założeniach co do pojęcia szkody. Tyle, że biegła B. S. przyjęła do swoich wyliczeń faktyczny sposób użytkowania nieruchomości, a nie potencjalny. W pisemnej opinii uzupełniającej, odnosząc się do zarzutów stron, biegła wskazała, że z uwagi na niewielką ilość nieruchomości w obrocie będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego w okolicy opiniowanej nieruchomości poszerzyła rynek o inne miasta województwa (...) i że podtrzymuje swój wniosek, iż uchwalony MPZP przypieczętował faktyczny sposób użytkowania. Jednocześnie pozostała przy stwierdzeniu, że doszło do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego MPZP, co spowodowało konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego, gdyż czyniło jej opinię wewnątrznie sprzeczną. Sąd pierwszej instancji – wbrew sugestiom apelacji – prawidłowo skontrolował dowód z opinii biegłej B. S., a następnie także prawidłowo zaakceptował opinię biegłego k. N., przeciwko której skarżący nie zgłosił żadnego logicznego, jurystycznego lub wynikającego z doświadczenia życiowego trafego argumentu.

Nie zasługują również na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 405 k.c., gdyż strona powodowa nigdy nie dochodziła zapłaty odszkodowania na zasadzie tego przepisu. Podstawą prawną przedmiotowego powództwa jest art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei przepis ten nie został naruszony w ten sposób, że Sąd a quo przyjął, iż że wartość działek (...) uległa obniżeniu na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego w dniu 21 czerwca 2011 r., pomimo tego, że nie uległa ona zmianie zważywszy na faktyczny sposób korzystania z tych działek przez powódkę przed uchwaleniem tego planu.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p nie jest zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży. Natomiast w przypadku roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. – z jakim mamy do czynienia w tej sprawie – powinny być

łącznie spełnione następujące przesłanki: obniżenie wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego oraz zbycie nieruchomości (wyrok SA w Warszawie z dnia 23 lipca 2015 r., I ACa 1926/14, LEX nr 1843280). Obie przesłanki z tego przepisu w realiach tej sprawy zostały spełnione. Szkada polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości, jej związek przyczynowy z uchwaleniem (zmianą) planu zagospodarowania przestrzennego oraz odszkodowanie, w rozumieniu przepisu art. 36 ust. 3 u.p.z.p., mają charakter stricte cywilistyczny i muszą być wykładane i stosowane tak, jak w przypadku każdej szkody majątkowej, na gruncie przepisów ogólnych, w tym przede wszystkim art. 361 k.c. (wyrok SA w Poznaniu z dnia 19 lipca 2018 r., I ACa 1436/17, Lex nr 2546256).

Sąd pierwszej instancji wszystkie te przesłanki zastosował prawidłowo, przyjmując zgodnie z jednolitą linią orzecniczą, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. ustala się na dzień jej sprzedaży, a obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2016 r., V CSK 698/15, Lex nr 2327885).

Należy się zgodzić z Sądem Okręgowym, że faktyczny sposób korzystania z nieruchomości to także sposób, w jaki właściciel mógłby z niej korzystać. Na aprobatę zasługuje bowiem pogląd wyrażany w orzecznictwie sądów administracyjnych, w myśl którego, faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała zanim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający aktualne przeznaczenie tej nieruchomości wszedł w życie. Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy – a tak było na terenie spornych nieruchomości, gdzie istniała tzw. luka planistyczna od 2003 r. do 2011 r. – a w rejestrze gruntów na dzień 18 marca 2011 r. działki były oznaczone odpowiednio jako tereny kolejowe (oznaczone symbolem (...)), drogi i tereny przemysłowe (oznaczone symbolem (...)), to nie można nie uznać tych nieruchomości za przeznaczone w rzeczywistości do przemysłowego wykorzystania, uwzględniając dodatkowo istniejącą cały czas na ich terenie infrastrukturę drogowo – kolejową. Dla określenia faktycznego sposobu wykorzystania przed uchwaleniem nowego planu miejscowego istotne znaczenie ma nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać (wyrok NSA W-wa z 4 grudnia 2012 r., OSK (...), LEX nr 1367241, wyrok WSA we Wrocławiu z 14 marca 2012 r., II SA/Wr 816/11, LEX nr 1139034).

Prawidłowo zatem Sąd I instancji przyjął, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości, gdyż nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewidywał możliwości przemysłowego wykorzystania spornych dwóch działek (...) i prawidłowo to odszkodowanie wyliczył, o czym była już mowa wcześniej.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd ad quem orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).