

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Krzysztof Chojnowski
Protokolant	:	Monika Jaroszko

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. W. i Z. W.**

przeciwko **Gminie O.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 5 października 2018 r. sygn. akt I C 567/16

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo;**

b) **w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **w punkcie IV w ten sposób, że go uchyla;**

d) **w punkcie V i VI w ten sposób, że odstępuje od obciążania powodów niewiszczonymi kosztami sądowymi;**

II. oddala apelację powodów w pozostałej części;

III. **zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 12.343 (dwanaście tysięcy trzysta czterdzieści trzy) zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej;**

IV. nie obciąża powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powodowie T. W. i Z. W. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy O. kwoty 241.976,67 zł tytułem odszkodowania za szkodę, polegającą na obniżeniu wartości ich nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 241.000 zł od dnia 30 października 2013 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 976,67 zł od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że przeznaczenie terenu, na którym położona jest nieruchomość powodów, nie uległo zmianie. Ponadto, powodowie nie udowodnili, że należąca do nich działka może być traktowana jako działka pod zabudowę. Nie uzyskali oni bowiem decyzji lokalizacyjnej o ustaleniu warunków zabudowy tej działki.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 5 października 2018 r.: w pkt I zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 165.856,67 zł z odsetkami: ustawowymi od dnia 30.04.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty - liczonymi od kwoty 164.880 zł, ustawowymi za opóźnienie od dnia 30.12.2016 r. do dnia zapłaty - liczonymi od kwoty 976,67 zł; w pkt II oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt III zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5.423,01 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; w pkt IV nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 8.447,80 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych; w pkt V nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie z zasądzonych na ich rzecz roszczenia kwotę 3.334,45 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych; w pkt VI nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 543,12 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Z ustaleń tego Sądu wynikało, że T. W. i Z. W. są właścicielami nieruchomości, położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...), w skład której wchodzi min. działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 2.927m². W księdze wieczystej w rubryce „sposób korzystania” z działki (...) wskazano, iż są to grunty orne (R). W ewidencji gruntów i budynków wskazano, że w skład działki (...) wchodzi grunty rolne (R) klasa V (0,1423 ha), klasa VI (0,0431 ha) i lasy (Ls), klasa V (0,1073 ha).

W rzeczywistości działka nr (...) nie jest użytkowana, jest niezabudowana, nieogrodzona, porośnięta dziką roślinnością oraz pojedynczymi samosiewami drzew i krzewów, obszar wzdłuż północnej granicy pokryty jest lasem, w części wschodniej działki znajduje się skarpa. Istnieje bezpośredni dojazd do przedmiotowej nieruchomości z ul. (...) o nawierzchni asfaltowej.

Działka powodów nr (...) w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta O., zatwierdzonym uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej nr (...) z dnia 30 czerwca 1980 r., miała przeznaczenie „Projektowana baza zieleni miejskiej głównie produkcja szkółkarska. Istniejące lasy adaptowane. Baza stanowi jednocześnie strefę ochrony sanitarnej”. W planie tym oznaczona była symbolem (...). Takie przeznaczenie nieruchomości obowiązywało do czasu podjęcia przez Radę Miejską w O. uchwały nr (...) z dnia 30 listopada 1994 r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R.. W planie tym nieruchomość powodów określona była zapisami Ro (południowa część nieruchomości) - Tereny upraw rolnych z ograniczeniem. Wyklucza się uprawy przeznaczone do spożycia lub przetwarzania na artykuły spożywcze oraz Ls (północna część nieruchomości) - L. istniejące, gospodarka jak w lasach ochronnych.

Miejscowy planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R. z 30 listopada 1994 r. utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O. (Uchwała Rady Miasta O. nr (...) z dnia 26 maja 2010 r. i Uchwała nr(...) Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013 r.) działka powodów nr (...) miała przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego, jako obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

Powodowie nigdy nie wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy tej działki.

Uchwałą Rady Miasta O. nr (...) z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie (...) Os. (...) w O. „ i zmiany planu o nazwie „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy R. w O. w obszarze ul. (...) (Obr.(...)) działka powodów nr (...) uzyskała przeznaczenie ZL - zieleń leśna. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: obiektów małej architektury, dojazdów technicznych, ciągów pieszych, tras rowerowych, punktów widokowych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń; w sytuacji, gdy użytek leśny zlokalizowany jest na działce geodezyjnej z domem jednorodzinny. Przedmiotowa uchwała opublikowana została w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 14 czerwca 2013 r. i weszła w życie w dniu 29 czerwca 2013 r.

Powodowie pismem z dnia 29 października 2013 r., doręczonym pozwanej w dniu 29 października 2013 r., zwrócili się o wypłacenie im z tego tytułu odszkodowania; wskazując, iż w związku z przyjęciem nowego planu zagospodarowania przestrzennego ich działki utraciły prawo zabudowy. Pozwana Gmina O. nie wypłaciła powodom żadanego odszkodowania.

Sąd uznał, że powództwo jest uzasadnione w części i w tym zakresie zasługuje na uwzględnienie. Odwołując się do art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ocenił, że powodowie – po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą z dnia 15 maja 2013 r. – nie mogą korzystać z nieruchomości (jej części) zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie doszło do tzw. „luki planistycznej”, czyli przerwania ciągłości planistycznej, w następstwie czego po wygaśnięciu z dniem 1 stycznia 2004 r. planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 listopada 1994 r. do dnia 29 czerwca 2013 r. (wejście w życie uchwały z dnia 15 maja 2013 r.) nie obowiązywał dla działki powodów nr (...) żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sąd I instancji odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, z którego wynika, że obywatel nie może ponosić żadnych negatywnych skutków związanych z istnieniem „luki planistycznej”, wobec czego ten okres, w którym nie obowiązywały wcześniejsze ograniczenia jego prawa własności, musi być uwzględniony przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą podstawy do ubiegania się przez właściciela o odszkodowanie za szkodę planistyczną. Zdaniem Sądu, przesłankę odpowiedzialności gminy przewidzianą w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaką stanowi wystąpienie różnicy stanu faktycznego (korzystanie) lub prawnego (przeznaczenie) nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, odnieść w tym przypadku należy do potencjalnych możliwości wykorzystania działki, istniejących w okresie „luki planistycznej”, których pozbawiło właściciela nieruchomości wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Okręgowy zauważył, że uchwalony uchwałą nr (...) z dnia 30 listopada 1994 r. miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego O.-R., jak też obowiązujące przepisy prawa, nie przewidywał co prawda, iż działka powodów nr (...) przeznaczona jest pod zabudowę, jednakże też nie zawierał bezwzględного zakazu zabudowy. Przede wszystkim jednak, po jego wygaśnięciu z dniem 31 grudnia 2003 r., a przed przyjęciem i wejściem w życie uchwały z dnia 15 maja 2013 r. dla działki powodów obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O. (Uchwała Rady Miasta O. nr (...) z dnia 26 maja 2010 r. i Uchwała nr(...) Rady Miasta O. z dnia 15 maja 2013 r.), zgodnie z którym działka nr (...) miała przewidziany kierunek zagospodarowania przestrzennego jako obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej. Fakt takiego przeznaczenia działki powodów w studium wynika z zapisów tego dokumentu, jak i opinii biegłego sądowego

z zakresu szacowania nieruchomości P. S.. W ocenie Sądu Okręgowego, powodowie mieli zatem potencjalną i jednocześnie realną możliwość zabudowy swej działki, której zostali definitywnie pozbawieni po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 maja 2013 r., który wprowadził bezwarunkowy w zasadzie zakaz zabudowy.

Sąd I instancji odwołał się w tym względzie do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stwierdził, iż przedmiotowa działka powodów mogła uzyskać (uwzględniając także, że w części jest zalesiona, a więc zabudowana by mogła być jedynie jej część) warunki zabudowy, albowiem spełniała przesłanki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z punktu 1 (na działce sąsiedniej znajduje się budynek niemieszkalny, a w dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszkaniowym) i 3 (w sąsiedztwie działki jest sieć enn, a pozostałe sieci są projektowane).

Sąd Okręgowy, podzielając w całości opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, określił na jej podstawie wartość nieruchomości powodów przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 maja 2013 r. i po tej dacie. Wskazał, że biegły, wyceniając działkę powodów nr (...) według stanu przed wejściem w życie uchwały z dnia 15 maja 2013 r., określił jej przeznaczenia na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, albowiem nieruchomość ta nie była (przed 29 czerwca 2013 r.) objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powyższe jest zgodne z powołanym art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie biegły do wyceny nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Zarówno wybrana metoda, jak i zbiór przyjętych do porównania nieruchomości nie budzą wątpliwości. Z powołanej opinii wynika, że przed 29 czerwca 2013 r. (data wejścia w życie planu) wartość nieruchomości wynosiła 285.000 zł, zaś po tej dacie 120.120 zł. Zatem na skutek uchwalenia planu powodowie ponieśli szkodę przejawiającą się w spadku wartości działki o kwotę 164.880 zł i w tej wysokości odszkodowanie winni uzyskać od pozwanej Gminy na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwana winna również zwrócić powodom kwotę 976,67 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia prywatnego operatu szacunkowego. Przy czym odsetki za opóźnienie od tej kwoty należą się powodom od dnia 30.12.2016 r., tj. od dnia następnego po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu (29.12.2016 r.), który Sąd potraktował jako wezwanie do zapłaty tej kwoty.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł po myśli art. 100 k.p.c., jak w punkcie III wyroku, zaś o nieuiszczonych kosztach jak IV, V i VI wyroku, biorąc pod uwagę stosunek w jakim strony wygrały i przegrały niniejszą sprawę.

Końcowo Sąd wskazał, że oddalając wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (zgłoszony przez powodów) oraz z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego (zgłoszony przez pozwaną) miał na względzie, że zarzuty podnoszone w piśmie powodów z dnia 17.09.2018 r. były spóźnione, a zarazem nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony.

Powodowie w swojej apelacji, zaskarżając wyrok w części, w jakiej oddalono powództwo co do kwoty 76.120 zł wraz z odsetkami, zarzucali mu naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 217 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie ich wniosku dowodowego o zobowiązanie biegłego P. S. do sporządzenia opinii uzupełniającej, w której biegły potwierdzi aktualność opinii z dnia 14 grudnia 2018 r. w związku ze zmianą zastosowanych przy sporządzeniu opinii przepisów wchodzących w życie z dniem 1 stycznia 2018 r. oraz z dniem 22 sierpnia 2018 r. z uwagi na bezpodstawne uznanie przez Sąd, iż powyższy wniosek jest spóźniony oraz nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy dowód ten był niezbędnym celem ustalenia, czy przedmiotowy operat szacunkowy mógł zostać wykorzystany do ustalenia wysokości należnego im odszkodowania, względnie – konieczność

aktualizacji operatu nastąpi przed Sądem II instancji po dniu 14 grudnia 2018 r. z uwagi na upływ 12 - miesięcznego terminu od dnia sporządzenia operatu.

Wskazując na ten zarzut, wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na ich rzecz dodatkowej kwoty 76.120 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Ponadto wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego celem potwierdzenia aktualności opinii z dnia 14 grudnia 2018 r. w trybie art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n.

Pozwana natomiast zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo. Zarzuciła mu naruszenie następujących przepisów:

1) art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wadliwe uznanie, że:

- przesłankę jej odpowiedzialności stanowiło pozbawienie powodów wskutek uchwalenia w dniu 15 maja 2013 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie (...)Os. (...) w O., potencjalnej możliwości wykorzystania działki nr (...), stanowiącej własność powodów, na dokonanie jej zabudowy, stosownie do przeznaczenia terenu, na którym ta działka znajduje się, wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O. przyjętego uchwałą z dnia 15 maja 2013 r., czyli uznanie, że potencjalny sposób korzystania przez powodów z działki wynikał ze Studium,

- potencjalny sposób korzystania przez powodów z działki, polegający na możliwości jej zabudowy wynikał z planów zagospodarowania przestrzennego, który wygasł z końcem roku 2003, albowiem nie zawierał on bezwzględnego zakazu zabudowy,

- przepis art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na uznanie, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w okresie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przesądza o przeznaczeniu terenu w sposób w nim określony dla celów ustalenia odpowiedzialności pozwanej;

2) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

a) sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

- powodowie mieli nie tylko potencjalną, ale i realną możliwość korzystania z nieruchomości na potrzeby związane z jej zabudową poprzez przyjęcie, że zabudowa działki gruntu była dopuszczalna dlatego, że istniała możliwość uzyskania dla niej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, w sytuacji gdy z opinii biegłego, jak i ustnych wyjaśnień biegłego nie wynikało, ażeby zostało wykazane spełnienie wszystkich przesłanek dla uzyskania takiej decyzji, a wskazanymi w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) błędnej ocenie dowodów zebranych w sprawie poprzez przyjęcie, że opinia biegłego potwierdziła potencjalny sposób wykorzystania działki nr (...) na jej zabudowę, albowiem wykazana została w niej możliwość uzyskania przez powodów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Wskazując na powyższe zarzuty, wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Jako ewentualny wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, natomiast apelacja powodów była co do zasady niezasadna.

Na wstępie wypada zauważyć, że w obowiązującym modelu apelacji pełnej rola sądu drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do samego aktu kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia, ale obejmuje także powinność merytorycznego rozpoznania sprawy na podstawie własnych ustaleń faktycznych, poczynionych na bazie materiału zebranego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.). Celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne i wszechstronne merytoryczne rozpoznanie sprawy. Sąd odwoławczy nie może się od tej powinności uchylić z uwagi na utrudnioną ocenę materiału dowodowego, czy potrzebę prowadzenia postępowania celem uzupełnienia materiału dowodowego. Sąd drugiej instancji jest w tym zakresie wyposażony we wszystkie instrumenty wykorzystywane w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, zarówno w zakresie odpowiedniego stosowania reguł ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), zasad oceny dowodów (art. 233 k.p.c.), jak i przeprowadzenia lub uzupełnienia części dowodów we własnym zakresie (art. 382 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.), nie wyłączając możliwości rozpoznania pominiętych dotąd wniosków dowodowych oraz tych postanowień sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy (art. 380 k.p.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, zgodnie z którym w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej przy ocenie, czy właściciel nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu doznał ograniczeń w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia; przeznaczenie to nie może być utożsamiane z określonym w poprzednio obowiązującym planie. Punktem wyjścia dla takiej oceny powinno być przyjęcie, że prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne stanowią wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi elementy ograniczenia tego prawa. W sytuacji, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy (zob. wyrok SN z dnia 19 października 2016 r., V CSK 117/16, LEX nr 2192629; wyrok SN z dnia 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18, LEX nr 2604279).

Podkreślenia wymaga, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozróżnia pojęcia "przeznaczenia terenu" oraz "sposobu korzystania" z niego. Przepis art. 36 ust. 1 tej ustawy znajduje zastosowanie wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą właściciel nieruchomości utraci możliwość korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach danej sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona (zob. postanowienie SN z dnia 22 listopada 2018 r., V CSK 235/18, LEX nr 2581775 i przywołane tam orzecznictwo).

Z powyższego wynika zatem, że w okresie od utraty mocy planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 listopada 1994 r. do uchwalenia nowego planu miejscowego, sposób korzystania z nieruchomości powodów mogła określać decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W celu więc ustalenia, czy nieruchomość powodów w okresie tzw. „luki planistycznej” spełniała warunki do uzyskania pozytywnej takiej decyzji, Sąd Apelacyjny dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłej z zakresu planowania przestrzennego i urbanistyki K. K..

Sąd Apelacyjny miał przy tym na względzie, że wprawdzie stosownie do art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. zadaniem biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest każdorazowe uwzględnianie przy szacowaniu nieruchomości w szczególności m.in. przeznaczenia tej nieruchomości w planie miejscowym, a w braku takiego planu ustalanie przeznaczenia nieruchomości na podstawie studium uwarunkowań lub decyzji o warunkach zabudowy, to jednak – zdaniem Sądu Apelacyjnego – kompetencja ta nie oznacza, że posiada on wiadomości specjalne odpowiednie do tego, aby

wypowiadać się w przedmiocie spełniania przez szacowaną nieruchomość warunków do uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Rolą biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest przyjęcie w procesie szacowania nieruchomości właściwego i aktualnego parametru, jakim jest przeznaczenie tej nieruchomości, jednak określonego we właściwym trybie przez inny kompetentny do tego podmiot.

Należy podkreślić, że art. 60 u.g.n. wymaga, aby projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządzała osoba uprawniona na podstawie art. 5 tej ustawy do sporządzania projektów planów zagospodarowania przestrzennego, albo osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. Z woli ustawodawcy krąg osób uprawnionych do sporządzania tak projektów planów zagospodarowania przestrzennego, jak również decyzji o warunkach zabudowy jest zatem ograniczony tylko do osób posiadających wysoce profesjonalną wiedzę z zakresu planowania przestrzennego lub specjalności pokrewnych (urbanistyka, architektura). W ocenie Sądu Apelacyjnego, pożądanym jest, aby także w postępowaniu sądowym, w którym istotną kwestię stanowi rozważenie wprawdzie potencjalnej, ale jednak realnej możliwości przeznaczenia konkretnej nieruchomości na cele zabudowy, wypowiadały się w tym przedmiocie osoby posiadające tożsame kwalifikacje i uprawnienia.

K. K. bezspornie spełnia te warunki. Biegła ta w swojej opinii doszła do wniosku, że warunki zabudowy dla działki nr (...) w okresie, gdy nie obejmował jej plan miejscowy, nie mogły być ustalone. Biegła zauważyła, że we wszystkich opracowaniach planistycznych od lat osiemdziesiątych, zgodnie z zasadą ciągłości planowania, przedmiotowa działka, ze względu na swoje położenie i uwarunkowania, konsekwentnie przeznaczana była pod system przyrodniczy miasta O.. Ponadto, przedmiotowa działka od około czterdziestu lat nie była użytkowana i w jakikolwiek sposób zagospodarowana, przy czym jej północną część stanowi grunt leśny o powierzchni 1.073 m². Wniosek właścicieli działki (...) mógłby natomiast obejmować tylko tę część działki, która nie stanowi gruntu leśnego, ponieważ zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych, można dokonać jedynie poprzez sporządzenie planu miejscowego. W konsekwencji, zdaniem biegłej wniosek o wydanie decyzji mógłby obejmować obszar działki o powierzchni 1.854 m². Biegła stwierdziła również, że warunkiem koniecznym do ustalenia warunków zabudowy jest istnienie obiektów podobnych do potencjalnie wnioskowanych na części działki (...). Jest zaś wielce prawdopodobne, że takich obiektów (budyneków) w okresie bezplanowym 2003-2013 nie było. Nadto, według biegłej ustalenie obowiązującej linii zabudowy na przedmiotowej działce, zarówno od ulicy (...), jak i (...) w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), było i jest niemożliwe, ponieważ żaden budynek nie istniał i dotąd nie istnieje po tej stronie tych ulic, gdzie znajduje się działka, a raczej jej część, której potencjalny wniosek o warunki zabudowy mógłby dotyczyć. Dodatkowo biegła podniosła, że w przypadku gdyby planowane na działce (...) przedsięwzięcie miało być sprzeczne z przewidywanymi ustaleniami planu miejscowego dla terenu, na którym znajduje się działka (od uchwały tzw. intencyjnej z 2006 r.), z wnioskiem o warunki zabudowy należałoby wystąpić odpowiednio wcześniej, tak aby przed wejściem planu w życie uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Opinia ta nie budziła zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego, wobec czego mogła stanowić podstawę wyrokowania. Zwłaszcza, że biegła w odpowiedzi na zarzuty zgłoszone przez stronę powodową co do tej opinii, podtrzymując swoje wnioski z niej wynikające, przekonująco wyjaśniła podnoszone wątpliwości. Kategorycznie stwierdziła przy tym, że nie można ustalić warunków zabudowy dla gruntu leśnego. Grunt ten nie mógłby znaleźć się w granicach inwestycji określonych we wniosku o warunki zabudowy. Następnie swoje stanowisko podtrzymała także będąc słuchana na rozprawie w dniu 15 grudnia 2020 r. Stwierdzić zatem należy, że sporządzona w postępowaniu apelacyjnym opinia biegłej stanowi wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Nie została bowiem skutecznie podważona w sposób jednoznacznie zaprzeczający jej ustaleniom. W kontekście wniosków wynikających z opinii biegłej, argumentacja powodów sprowadzała się wyłącznie do polemiki z opinią, której treść nie była dla nich korzystna, co nie może stanowić podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Powodowie nie zaprezentowali natomiast

zarzutów wskazujących na jakiegokolwiek błędy metodologiczne, merytoryczne, czy też logiczne zawarte w wydanej w sprawie opinii. Stąd też Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Skoro zatem – jak zostało wyżej wyjaśnione – w przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa decyzja o warunkach zabudowy i skoro w kontekście wniosków wynikających z opinii biegłej sądowej, dla należącej do powodów działki nr (...) w okresie, gdy nie obejmował jej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie mogłyby zostać ustalone w drodze decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, to uznać należy, że powodowie nie mieli realnej możliwości konkretnego korzystania z działki, w szczególności przez jej zabudowę, co z kolei wyklucza przyznanie na ich rzecz stosownego odszkodowania.

W tym stanie rzeczy, nie można było zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, który doszedł do odmiennego wniosku, opierając się na niepełnym materiale dowodowym (twierdzeniach powodów oraz opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości). Powodowie nie wykazali, że zgodnie z planem z 1994 r. mogli korzystać z nieruchomości w celu zabudowy, zaś przeprowadzona na etapie postępowania apelacyjnego opinia biegłego sądowego z zakresu planowania przestrzennego i urbanistyki wykluczyła taką możliwość. Tym samym wywiedzione przez nich powództwo podlegało oddaleniu.

Dlatego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości.

Konsekwencją zaś zmiany orzeczenia co do istoty była zmiana orzeczenia Sądu Okręgowego o kosztach procesu za postępowanie przed Sądem I instancji. W rezultacie Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok także i w ten sposób, że mając na względzie ostateczny wynik procesu oraz wysokość kosztów poniesionych przez strony przed Sądem I instancji, w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę złożyły się: opłata od udzielonego pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, będącego radcą prawnym, ustalone w stawce minimalnej wynikającej z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu (7.200 zł). Jednocześnie Sąd Apelacyjny uchylił rozstrzygnięcie obciążające pozwaną nieuiszczonymi kosztami sądowymi oraz w oparciu o przepis art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 755) odstąpił od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi, uznając że przemawiają za tym względy słuszności. W pozostałej części apelację powodów, domagających się zasądzenia dalszej kwoty odszkodowania, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Apelacja pozwanej okazała się zasadna w całości, zaś pozwana poniosła opłatę od apelacji w kwocie 8.293 zł oraz koszty reprezentacji przez pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 4.050 zł wynikające z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, stąd też od powodów na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej należało zasądzić kwotę 12.343 zł

(...)