

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 marca 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa W. B., A. K., M. K. i J. W. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę:

1. zasądził od Miasta Ł. na rzecz:

a. **W. B. kwotę 28.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 listopada 2017r. do dnia zapłaty,**

b. **A. K. kwotę 9.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 listopada 2017r. do dnia zapłaty,**

c. **M. K. kwotę 9.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 listopada 2017r. do dnia zapłaty,**

d. **J. W. kwotę 9.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 listopada 2017r. do dnia zapłaty;**

2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. i ustalając, że powodowie wygrali proces w 90%, szczegółowe ich rozliczenie pozostawiając do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu;

4. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi od Miasta Ł. kwotę 994,20 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionego powództwa oraz solidarnie od W. B., A. K., M. K. i J. W. kwotę 110,47 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od oddalonego powództwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...), mająca powierzchnię 0,1062 ha stanowi współwłasność w 1/2 W. B. oraz w udziałach po 1/6 A. K., M. K. i J. W..

Działka nr (...) przy ul. (...) w Ł. w rejestrze gruntów widnieje jako „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”.

W dniu 6 lutego 2012 r. W. B. i A. K. zgłosili uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie spornej nieruchomości z uwagi na planowaną zmianę sposobu użytkowania. Wskazali, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się działki budowlane. Nieruchomość powodów była zabudowana na początku XX wieku, ale budynek nie przetrwał II wojny światowej. Ponadto nieruchomość znajduje się w znacznej odległości od „Mokradeł przy (...)” i z tych względów teren nieruchomości powinien mieć przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali dziadkowie W. B.. Dom został zniszczony w wyniku działań wojennych II wojny światowej. Były tam uprawiane warzywa, rosły drzewa owocowe. W. B. w 2005 r. chciał zabudować ten teren. Doprowadził do nieruchomości prąd w 2007 r. W 2010r. powodowie usłyszeli o zmianie przeznaczenia tych terenów z uwagi na siedliska żab. Odwoływali się od decyzji. Obecnie nie można na tej działce wybudować domu. M. K. planował postawić tam dom. Ostatecznie wybudował go na innej działce, poza Ł..

W dniu 31 sierpnia 2007 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wydała warunki przyłączenia urządzeń elektrycznych i instalacji dla obiektu przy ul. (...) działka nr (...) w Ł..

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 22 maja 2017 r. powodowie zażądali zapłaty kwoty 63.000 zł tytułem odszkodowania z powodu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i braku możliwości zabudowy ich nieruchomości.

Pozwany w odpowiedzi odmówił wypłaty. Wskazał, że nieruchomość nie była zabudowana, rosły na niej samosiejki, zatem uchwalony plan de facto zatwierdził dotychczasowy sposób korzystania z tej działki.

Na działce powodów rosną drzewa i inne nasadzenia, ponadto znajduje się na niej fragment budynku wzniesionego na sąsiedniej działce.

Dla tej nieruchomości poprzedni plan miejscowy obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. Zatem w okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 20 listopada 2013 r. sposób zagospodarowania nieruchomości mógł wynikać z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W okresie przerwy planistycznej w latach 2004-2013 przeznaczenie terenu na potrzeby wyceny zostałyby ustalone na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Od dnia 1 stycznia 2004r. obowiązywały 3 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (2002-2010, 2010-2018 i aktualne od 2018r.)

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym do 2018r. Studium, dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, została określona funkcja wiodąca – tereny zielone urządzonej z programem usługowym oznaczone symbolem ZP.

Sposób użytkowania terenu i gruntu niezabudowanego – na podstawie oznaczenia użytków w ewidencji gruntów i budynków to Bp czyli zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. obowiązujące w 2018r. to M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Według planu obowiązującego od dnia 21 listopada 2013r. to 3.ZP – tereny zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W jej sąsiedztwie i najbliższym otoczeniu występuje zabudowa jednorodzinna. Działka jest ogrodzona z dwóch stron, posiada możliwość podłączenia do sieci energetycznej.

Stan faktyczny nieruchomości w dniu wejścia w życie planu miejscowego z dnia 21 listopada 2013r. nie różnił się istotnie od stanu wcześniejszego.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 11 września 2013r. doszło do spadku wartości nieruchomości.

Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu, uwzględniająca stan nieruchomości, jej przeznaczenie, odpowiedni dostęp do drogi i mediów wynosiła 128.000 zł. Wartość nieruchomości oszacowana z uwzględnieniem podstawowego przeznaczenia terenu, zgodnie z uchwalonym planem w 2013 r. wynosi 71.000 zł. Utrata wartości wynosi 57.000 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że co do zasady strony nie kwestionowały okoliczności, związanych z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie dowodowe sprowadzało się więc nie do kwestionowania treści czy skuteczności podejmowania przez miasto uchwał, a do wykazania przez powodów braku możliwości wykorzystania, stanowiącej ich własność nieruchomości, w sposób zgodny z dotychczasowym, potencjalnie dopuszczalnym sposobem korzystania. Sąd I instancji ustalił, że biegła w sporządzonej opinii wskazała, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2013 r. zmieniło możliwość wykorzystania

nieruchomości przez powodów, gdyż wyłączyło możliwość zabudowy działki. Biegła R. S. wydała opinię zgodnie z zakreśloną tezą dowodową.

Sąd Rejonowy określił szkodę powodów zgodnie z opinią biegłej, to jest na kwotę 57.000 zł. Sporządzoną przez biegłą opinię Sąd I instancji uznał za wiarygodną i przekonującą, albowiem była jednoznaczna, spójna i logiczna oraz w sposób wyczerpujący została uzasadniona. W opinii uzupełniającej biegła odniosła się do zastrzeżeń strony pozwanej.

Sąd Rejonowy pominął prywatny operat majątkowy, załączony do pozwu, gdyż jako dokument prywatny nie mógł być postawą ustaleń dotyczących wartości nieruchomości. W tym zakresie konieczne były wiadomości specjalne. Za ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych oraz doktrynie Sąd uznał pogląd, że, co do zasady, prywatna opinia „biegłego” lub instytutu naukowego nie stanowi dowodu wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 i 290 k.p.c. Charakter opinii prywatnej ma nawet ekspertyza osoby, która jest biegłym sądowym, jeżeli sporządzona została na polecenie strony.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 16 stycznia 2020 r. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu urbanistyki z uwagi na treść art. 130⁴ § 5 k.p.c. wobec nieuiszczenia przez strony wymaganej zaliczki.

Sąd I instancji zważył, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Zdaniem Sądu Rejonowego, istotne znaczenie dla wykładni przytoczonego przepisu mają pojęcia przeznaczenia nieruchomości i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 powołanej ustawy ustalenie m.in. przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla innych inwestycji niż celu publicznego.

Sąd I instancji wskazał, że powodowie dochodzą odszkodowania w oparciu o przepis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 11 września 2013 r. Biegła R. S. w swojej opinii wskazała, że doszło do zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości powodów w wyniku zmiany przeznaczenia tego gruntu na skutek uchwalenia w 2013 r. planu zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie w istocie rzeczy spór nie ogniskował się wokół faktów, lecz prawa. Pozwany wskazywał, iż wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.), tj. z dniem 1 stycznia 2018 r., zmieniono treść art. 37. Zdaniem pozwanego sąd powinien uwzględnić w niniejszym postępowaniu zmieniony przepis art. 37 ust 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sąd Rejonowy zauważył, że przepisy przejściowe wprowadzające z dniem 1 stycznia 2018 r. zmiany, w tym treść powołanego art. 37 ust. 11 ustawy, nie określają zastosowania powołanego przepisu, w szczególności czy dotyczy skutków uchwalenia planów miejscowych uchwalonych przed wejściem w życie powołanej zmiany.

W ocenie Sądu I instancji zmieniony przepis art. 37 ust 11 pkt 1 nie powinien znaleźć zastosowania do oceny skutków zdarzeń powstałych sprzed jego wprowadzenia. W dniu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego obowiązywał przepis art. 37 ust 11 w brzmieniu następującym „w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami”.

Sąd Rejonowy zauważył, że zgodnie z art. 152 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości wykonywana jest z wykorzystaniem jednego z czterech podejść szacowania wartości nieruchomości, czyli: porównawczego, dochodowego, kosztowego lub mieszanego. Należy ponadto wskazać, że biegły zobowiązany jest stosować rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze odpowiedniego podejścia i metody oraz techniki szacowania decyduje biegły (rzeczoznawca majątkowy). Istotne jest przy ustalaniu wartości nieruchomości, aby rzeczoznawca wziął pod uwagę: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (Komentarz B. K. i in., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz). Zatem metodyka i szacowanie nieruchomości nie może być przedmiotem rozważań organu czy sądu, bowiem odnosi się do wiadomości specjalnych, którymi dysponuje wyłącznie rzeczoznawca. Dokonywanie przez organ administracyjny lub sąd oceny dotyczącej doboru nieruchomości zgodnie z wymogiem podobieństwa, zastosowanie współczynników korygujących, czy określenia atrybutów i ich wag byłoby zdaniem Sądu Rejonowego nieuprawnione i oznaczałoby w istocie działanie zmierzające do sporządzenia samodzielnej wyceny nieruchomości. Natomiast biegła R. S. analizując, czy doszło do zmiany wartości rynkowej wycenianej nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w 2013 r. wskazywała także aktualne brzmienie przepisu art. 37 ust 11. Biegła ponadto przy wydawaniu opinii uwzględniła powołane powyżej zapisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym art. 154. Zgodnie z tym przepisem w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. (ust 3). Zdaniem Sądu Rejonowego biegła szczegółowo analizowała cechy nieruchomości powodów, jej położenie i możliwe przeznaczenie.

W ustalonym stanie faktycznym po uchyleniu planu miejscowego, który obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003r. w ocenie Sądu I instancji wystąpiła luka planistyczna w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 20 listopada 2013 r. Nie została wówczas wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości powodów, która mogłaby stanowić podstawę ustalenia przeznaczenia i dopuszczalnego sposobu jej zagospodarowania. Powodowie wskazywali, że rozważali zabudowę nieruchomości i wystąpili o przyłączenie energii. Nie wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zgłaszali jednak uwagi do planu miejscowego i wnioskowali o zmianę sposobu zagospodarowania działki z terenów zieleni urządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej. Uwagi powodów nie zostały jednak uwzględnione. Zarzut pozwanego o przyczynieniu się powodów do powstania szkody nie był zatem uzasadniony, gdyż zgłosili uwagi do planu w 2012 r. Ponadto nie można postawić powodom zarzutu przyczynienia na tej podstawie, że nie wystąpili wcześniej o decyzję o warunkach zabudowy. Faktyczny sposób korzystania z nieruchomości przez powodów (zielenie nieurządzone) nie może być miarodajna dla oceny, czy po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Istotne jest, iż na skutek jego uchwalenia nie ma obecnie możliwości zabudowy tej nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioski opinii biegłej dotyczące przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego w 2013 r. uwzględniają dominujący w orzecznictwie pogląd, że ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu wynosiła zatem 128.000 zł. Wartość nieruchomości oszacowana z uwzględnieniem podstawowego przeznaczenia terenu, zgodnie z uchwalonym planem w 2013r. i zakazem zabudowy wynosi 71.000 zł. Utrata wartości wynosi 57.000 zł.

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że istota odszkodowania jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą wejścia planu w

życie. Przemawiał za tym cel odszkodowania zmierzający, przez zapewnienie ekwiwalentu, do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, L.). Z tego względu Sąd I instancji ustalił wartość rynkową nieruchomości powodów według stanu sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a cen aktualnych w dacie orzekania, co znajduje odzwierciedlenie w poglądach judykatury (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, L.).

Sąd Rejonowy zasądził kwoty na rzecz powodów stosownie do wielkości ich udziałów.

Wartości wynikające z opinii biegłej R. S. są niższe od kwot żądanych przez powodów, stąd też Sąd I instancji w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., wskazując, że powodowie wykazali, że wzywali pozwanego do zapłaty pismem z dnia 22 maja 2017 r. Zatem żądanie odsetek za opóźnienie od dnia 23 listopada 2017 r. było zdaniem Sądu Rejonowego usprawiedliwione.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c., przyjmując, że powodowie wygrali proces w 90 %. Szczegółowe rozliczenie Sąd I instancji pozostawił decyzji referendarza sądowego.

Nieuiszczone koszty sądowe wyniosły łącznie 1.104,67 zł. Obejmowały wydatki na poczet wynagrodzenia biegłej przekraczające uiszczone zaliczki. Sąd I instancji orzekł o obowiązku ich zapłaty przez strony na rzecz Skarbu Państwa stosownie do wyniku postępowania w pkt 4 wyroku.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt 1, 3 i 4.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności:
 - a) art. 3 kodeksu cywilnego poprzez zastosowanie prawa już nieobowiązującego w momencie orzekania mimo braku w tym zakresie podstawy prawnej, w sytuacji gdy również z celu nowej regulacji nie wynikał skutek w postaci stosowania przepisów sprzed zmiany;
 - b) art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędną wykładnię zakładającą brak udowodnienia przesłanki utraty możliwości wykorzystania nieruchomości w poprzedni sposób bez dokonania tego za pomocą wiedzy specjalistycznej;
 - c) art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak zastosowania, gdy charakter sprawy wymagał jego zastosowania, a także błędną wykładnię zakładającą wbrew wykładni językowej, iż faktyczne korzystanie z nieruchomości to korzystanie potencjalnie możliwe mimo, iż każdy z synonimów słowa taktyczny wymaga istnienia zmiany w rzeczywistości: autentyczny, prawdziwy, realny, rzeczywisty. Przyjęcie iż ustawodawca zawarł w określeniu faktyczny także potencjalnie możliwy zawiera w istocie swoje przeciwieństwo;
2. Prawa procesowego - uchybienie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie udowodnienia kwestii braku możliwości wykorzystania z nieruchomości w poprzedni sposób za pomocą stwierdzenia biegłego specjalności innej niż właściwa.

W konsekwencji podniesionych zarzutów pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie pozwu w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych w pierwszej instancji zgodnie z prawidłowym wynikiem procesu, a także rozdzielenia wydatków związanych ze sprawą zgodnie z jej wynikiem. Alternatywnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód W. B. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, iż Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 3 k.c. jest nietrafny.

Jak trafnie wskazuje się w ugruntowanym orzecznictwie, art. 3 k.c. stanowi, że nowa ustawa obowiązuje dopiero od chwili wejścia w życie (*lex retro non agit*), co oznacza, że nie powinna zmieniać ocen skutków prawnych zdarzeń, które powstały pod rządami dawnego prawa. Wyrażona w nim reguła nieretroakcji a contrario nawiązuje do zasady *tempus regit actum* i jest uważana za fundamentalną dla porządku prawnego. Respektując zakaz retroakcji, zdarzenia prawne i stosunki prawne powstałe pod rządem dawnego prawa należy oceniać według tego prawa, a nie prawa nowego, które będzie miało zastosowanie do zdarzeń prawnych i ich skutków powstałych po dacie jego wejścia w życie. Reguła ta nie ma charakteru bezwzględny, bo zgodnie z art. 3 k.c. wyjątki mogą wynikać z ustawy lub jej celu (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2016 r., III CNP 6/15, LEX nr 2004235).

Sąd odwoławczy w pełni podziela pogląd, iż jedną z naczelnych zasad prawa cywilnego jest zasada niedziałania prawa wstecz (*lex retro non agit*). Omawiana zasada powoduje, że do zdarzeń prawnych stosuje się te przepisy prawa, które obowiązują w chwili ich zaistnienia. Natomiast nowelizacje przepisów prawa, które miały miejsce już po zaistnieniu określonych zdarzeń nie powinny oddziaływać na ich ocenę prawną. Wskazuje się przy tym, że wyjątki od zasady niedziałania prawa wstecz są możliwe jedynie w tych przypadkach, gdy nowelizacja wprost przewiduje taki zapis, bądź też gdy powyższe jednoznacznie wynika z jej celu. Jednocześnie nowe prawo nie może prowadzić do formułowania odmiennych ocen prawnych tych zdarzeń, niż wynikające z treści przepisów prawa obowiązujących w czasie ich zajścia. Wymaga tego ochrona bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania podmiotów prawa do państwa, co m.in. nakazuje, aby ustalone już prawa i obowiązki tych podmiotów nie ulegały zmianom, zwłaszcza zmianom niekorzystnym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, I ACa 276/19, LEX nr 2726789).

Przekładając powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż Sąd Rejonowy, wbrew zapatrywaniu pozwanego, prawidłowo zastosował w niniejszej sprawie art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2018 r. Za powyższym przemawia fakt, iż wartość nieruchomości została obniżona w wyniku uchwalenia planu miejscowego uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 11 września 2013 r., zatem zdarzenie będące podstawą roszczenia zaistniało w tym dniu.

Art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który w chwili obecnej w sposób szczegółowy określa sposób określania wartości nieruchomości w sytuacji uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego został zmieniony w dniu 1 stycznia 2018 r. na podstawie art. 497 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. W przepisach końcowych, ustawodawca wskazał jedynie, iż przepis ten wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r., nie zostały wskazane żadne inne przepisy intertemporalne określające szczegółowe reguły stosowania tego przepisu, zatem zgodnie z art. 3 k.c. przepis ten dotyczy zdarzeń i ich skutków zaistniałych w dniu wejścia w życie ustawy i później.

Zatem, biorąc pod uwagę wyżej wskazane poglądy, które to Sąd odwoławczy podziela, zastosowanie w niniejszej sprawie mają przepisy ustawy obowiązującej w dniu 11 września 2013 r.

Konsekwencją wyżej wskazanych ustaleń jest uznanie zarzucanego Sądowi I instancji zarzutu naruszenia art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za nietrafny.

Skoro bowiem w dniu zaistnienia zdarzenia wywołującego szkodę, zatem w dniu uchwalenia planu miejscowego uchwałą Rady Miejskiej w Ł., przepis art. 37 ust. 11 w brzmieniu wskazywanym przez pozwanego nie istniał, a wobec wyżej wskazanej argumentacji, nie mógł mieć zastosowania w niniejszej sprawie ze względu na poszanowanie zasady *lex retro non agit*, Sąd Rejonowy nie mógł naruszyć tego przepisu poprzez jego niezastosowanie.

Nie sposób podzielić stawianego przez pozwanego zarzutu naruszenia art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl wskazanego przepisu, w brzmieniu obowiązującym w dniu zaistnienia zdarzenia wywołującego obniżenie wartości nieruchomości, 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:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem ocena spełnienia przesłanek odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. powinna się opierać nie tylko na uwzględnieniu sposobu uprzedniego faktycznego wykorzystania nieruchomości, lecz należy też uwzględniać istniejące możliwości w tym zakresie (nawet jeśli właściciel z nich nie korzystał przed uchwaleniem planu). Badać więc należy nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń gospodarczych i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 lutego 2020 r., I ACa 619/19, LEX nr 2937472; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 r., I ACa 610/17, LEX nr 2627883). 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. 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 (tak wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 25 września 2018 r., I ACa 1425/17, LEX nr 2596513).

Wyżej wskazane poglądy Sąd odwoławczy w pełni podziela, dlatego za zasadne uznał rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w tym zakresie i przedstawioną argumentację. Należy bowiem wskazać, iż powodowie wykazali, że uchwalenie planu miejscowego spowodowało uniemożliwiło sposób korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Działka nr (...) w Ł. przy ul. (...) w rejestrze gruntów widnieje jako „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. obowiązujące w 2018 r. to M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w 2007 r. do nieruchomości został doprowadzony prąd, z myślą o późniejszej budowie domu. Z tego względu należy za Sądem Rejonowym przyjąć, iż przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego właściciele nieruchomości potencjalnie mogli ją wykorzystać w celach mieszkaniowych, gdyż studium uwarunkowań i kierunku zagospodarowania przestrzennego przewidywało taką możliwość. Wbrew twierdzeniom pozwanego, do ustalenia potencjalnego sposobu korzystania z nieruchomości nie była wymagana wiedza specjalna, zwłaszcza w sytuacji, gdy zachowanie obu stron, zarówno powodowej i pozwanej, poprzez nieuiszczenie zaliczki na poczet opinii biegłego,

świadczy o tym, że opinia ta była w ocenie stron zbędna. Z tych też względów niezasadny był nie tylko zarzut naruszenia art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również art. 278 § 1 k.p.c.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona przez pozwanego apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Odnosnie kosztów postępowania apelacyjnego zastosowanie znalazła reguła odpowiedzialności za wynik postępowania w danej instancji, statutowana przez art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda W. B. zwrot kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 2.700 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata ustalone w stosunku do wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.).