

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki
Sędziowie:	SSA Mariola Głowacka SSA Bogdan Wysocki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. W., M. W. (1), (...) K.-D., H. B., M. D., B. D., A. L., T. D., J. S., L. D.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 lipca 2012 r., sygn. akt XII C 2452/03

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2 700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

M. Głowacka M. Górecki B. Wysocki

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania **powodowie P. W., M. W. (2), S. K.-D., L. D., M. D., T. D., H. B., B. D., A. L., J. S.** wnieśli o zasądzenie od **pozwanego Miasta P.** kwoty 266.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) obręb G. oznaczonej działkami nr (...), do którego doszło na skutek zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. (...) w P. uchwalonego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 17 grudnia 2002 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

**Wyrokiem z dnia 9 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu**

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda P. W. kwotę 13.657,50 zł,
2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda M. W. (1) kwotę 6.828,70 zł,
3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda(...) K. - D. kwotę 13.657,50 zł,
4. zasądził od pozwanego rzecz powoda H. B. kwotę 6.070,00 zł,
5. zasądził od pozwanego na rzecz powoda M. D. kwotę 3.414,30 zł;
6. zasądził od pozwanego na rzecz powoda B. D. kwotę 1.707,10 zł,
7. zasądził od pozwanego na rzecz powoda A. L. kwotę 1.707,10 zł,
8. zasądził od pozwanego na rzecz powoda T. D. kwotę 3.414,30 zł,
9. zasądził od pozwanego Miasta P. na rzecz powoda J. S. kwotę 6.828,70 zł,
10. zasądził od pozwanego na rzecz powoda L. D. kwotę 3.414,30 zł,
11. umarzył postępowanie, co do kwoty 59.000 zł;
12. oddalił powództwo w pozostałej części;
13. nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 5.145,73 zł tytułem części nie uiszczonych wydatków na opinie biegłych,
14. nakazał ściągnąć od powódki Sonety K. - D., z zasądzonych w punkcie 3 roszczenia, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.987,50 zł tytułem części nie uiszczonych wpisu od pozwu,
15. nakazał ściągnąć od powoda L. D., z zasądzonych w punkcie 10 roszczenia, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.379,70 zł tytułem części nieuiszczonego wpisu od pozwu,
16. nakazał ściągnąć od powódki H. B., z zasądzonych w punkcie 4 roszczenia, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.375,00 zł tytułem części nie uiszczonych wpisu od pozwu,
17. nakazał ściągnąć od powódki M. D. z zasądzonych w punkcie 5 roszczenia, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1379,70 zł tytułem części nieuiszczonego wpisu od pozwu,
18. zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 6.072,61 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
19. odstąpił od obciążania stron kosztami sądowymi w pozostałej części.

***Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.***

Powodowie P. W., M. W. (2), S. K.-D., L. D., M. D., T. D., H. B., B. D., A. L., J. S. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb G., stanowiącej działki nr (...) o powierzchni 1.458 m<sup>2</sup> i nr 13 o powierzchni 271 m<sup>2</sup>. Na działce nr (...) znajduje się magistrala ciepła 2xDn 800 mm zasilająca zachodnią część miasta oraz kolektor kanalizacji deszczowej (...) wraz z komorą pobudowane w latach 70-tych i 80-tych XX wieku.

Przedmiotowa nieruchomość została zbyta przez poprzedników prawnych powodów na rzecz Skarbu Państwa aktem notarialnym z dnia 28 maja 1981 r. w trybie przepisów ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, pod przebudowę ulicy (...).

Pierwotnie rodzina powodów była właścicielem działki nr (...). Działka nr (...) w 1980 r. została podzielona na działki nr (...). Na działce nr (...) do chwili obecnej stoi budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym zamieszkiwała rodzina powoda P. W.. Działka nr (...) została sprzedana osobom prywatnym około 1996-1997 r. Na działce nr (...) był usytuowany budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym mieszkała sześcioposobowa rodzina D., w tym powódowie L. i M. D. oraz powódka S. K.-D.. Powyższy budynek był zamieszkiwany aż do momentu wywłaszczenia. Po wywłaszczeniu budynek mieszkalny został wyburzony. Działka nr (...) stanowiła zawsze ogród.

Przedmiotowa nieruchomość została zwrócona powodom w 1999 r. na mocy decyzji z dnia 15 września 1999 r. i z dnia 15 października 1999 r. z powodu niezrealizowania celu wywłaszczenia. Po zwrocie przedmiotowe działki nr (...) nie były zamieszkiwane. Na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się blaszane garaże, wynajmowane przez powodów.

Powód P. W. był współwłaścicielem ww. nieruchomości w wysokości 72/320 części, powódka M. W. (2) - w wysokości 36/320 części, powódka S. K.-D. - w wysokości 72/320 części, powód L. D. - w wysokości 18/320 części, powódka M. D. - w wysokości 18/320 części, powódka T. D. - w wysokości 18/320 części, powódka H. B. - w wysokości 32/320 części, powódka B. D. - w wysokości 9/320 części, powódka A. L. - w wysokości 9/320 części, powód J. S. - w wysokości 36/320 części.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta P. z dnia 6 grudnia 1994 r. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P.(...)przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działki nr (...) położona była na terenie oznaczonym symbolem (...). na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie o przewadze funkcji osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności w II strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno-magazynowego.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. (...) w P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 17 grudnia 2002 r. działka nr (...) położona jest na terenie oznaczonym symbolem (...)Km i (...), a działka nr (...) - na terenie oznaczonym symbolem (...) i (...). Na terenie oznaczonym symbolem (...) ustalono obowiązek utrzymania lub wprowadzenia elementów systemu komunikacji miejskiej, w tym urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, niezbędnych dla funkcjonowania parkingu w zieleni wyłącznie dla samochodów osobowych, docelowo parkingu wielopoziomowego (pod warunkiem uwzględnienia w projekcie budowlanym wymaganych odległości od urządzeń infrastruktury technicznej wynikającej z warunków technicznych). Na terenie oznaczonym symbolem (...) ustalono obowiązek utrzymania lub wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Na terenie oznaczonym symbolem (...)Km ustalono obowiązek utrzymania lub wprowadzenia elementów systemu komunikacji miejskiej, w tym urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, niezbędnych dla funkcjonowania ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości 2,5 m z zielenią towarzyszącą.

Do czasu wprowadzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowej nieruchomości istniała potencjalna możliwość wykonawstwa budownictwa mieszkaniowego. Po zmianie przeznaczenia ww. nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. na działce nr (...) nie ma możliwości zlokalizowania jakiegokolwiek inwestycji, a na działce nr (...) istnieje możliwość pobudowania parkingu w zieleni.

Powodowie wnieśli zarzuty do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. obejmującego teren przedmiotowej nieruchomości, które nie zostały uwzględnione przez Radę Miasta P.. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę powodów w sprawie nieuwzględnienia zarzutów do projektu ww. planu z 2002 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 lutego 2002 r. doszło do spadku wartości położonej w P. przy ul. (...) obręb G. oznaczonej działkami nr (...). Rynkowa wartość przedmiotowej nieruchomości według przeznaczenia ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 12 grudnia 1994 r. i według stanu na dzień 25 września 2006 r. z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej wynosi 380.700 zł. Rynkowa wartość nieruchomości stanowiącej działki nr (...) według przeznaczenia obowiązującego

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym dnia 17 lutego 2002 r. i według stanu na dzień 25 września 2006 r. z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej wynosi 198.100 zł.

25 września 2006 r. powodowie zbyli przedmiotową nieruchomość za cenę 320.000 zł.

Odszkodowanie należne powodom z tytułu obniżenia wartości ww. nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 17 lutego 2002 r. stanowi sumę 60.700 zł.

W ocenie Sadu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych żądania powodów w części zasługiwały na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, obowiązującej od dnia 11 lipca 2003 r.), 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 (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2). Zgodnie z ustępem 3 jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa te nieruchomości i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust 10 ww. ustawy, spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne. Zgodnie z art. 37 ust 1 ww. ustawy, wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnice 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. Zgodnie z art. 37 ust 3 ww. ustawy, roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Zatem właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o naprawienie szkody poprzez wyrównanie spadku wartości nieruchomości, jeżeli do niej doszło na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jest znacznie ograniczone lub niemożliwe.

Zgodnie z art. art. 87 ust 1 w/w ustawy plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowały swoją moc. W związku z powyższym uchwalony uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 17 grudnia 2002 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. (...) w P., zachowywał swoją moc w dacie wejścia w życie wskazanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Przepisy przedmiotowej ustawy nie wprowadziły natomiast żadnych ograniczeń co do zakresu stosowania wskazanego przepisu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed datą wejścia ustawy w życie tj. przed 11 lipca 2003 r. W związku z powyższym przedmiotowa regulacja znajduje zastosowanie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed datą wejścia w życie wspomnianej ustawy i uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. Jednocześnie zgodnie z art. 36 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, uchylonej przez art. 88 ww. ustawy, z dniem 11 lipca 2003 r.), jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości mógł żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust 6 ustawy z 7 lipca 1994 r., roszczenia, o których mowa w ust. 2, można było wnosić w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące. W związku z powyższym zarówno na podstawie nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jak i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powodowie mogli dochodzić odszkodowania równemu obniżeniu wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić należy, że powodowie z niniejszym żądaniem wystąpili w dniu

28 października 2003 r., czyli w dacie obowiązywania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą z 2002 r. W związku z powyższym podstawę oceny zasadności żądania powodów dotyczącego odszkodowania w wysokości spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb G., stanowiącej działki nr (...) stanowił przepis art. 36 ust 3 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem w związku ze zbyciem przez powodów przedmiotowej nieruchomości w toku niniejszego postępowania tj. dnia 25 września 2006 r. mogli się oni domagać się od pozwanego Miasta P. odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli do takiego obniżenia doszło na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przedmiotowej nieruchomości. Natomiast obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę 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. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że niewątpliwie skutek zmiany dotychczas obowiązującego na terenie przedmiotowej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. i uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. doszło do zasadniczej zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości mającego wpływ na obniżenie jej wartości. Zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem na przedmiotowej nieruchomości była możliwa zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna. Natomiast według przeznaczenia obowiązującego na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. na przedmiotowej nieruchomości nie jest możliwa zabudowa mieszkaniowa, a jedynie istnieje możliwość pobudowania parkingu w zieleni i to tylko na obszarze działki nr (...), a na działce nr (...) w ogóle jest wyłączona możliwość jakiegokolwiek zabudowy.

Fakt wykorzystywania nieruchomości przez powodów na inne cele, nie stanowi przesłanki zwalniającej pozwanego z obowiązku wypłaty odszkodowania, albowiem okoliczności dotyczące faktycznego wykorzystywania nieruchomości mają tylko znaczenie w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na danym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym nie można ustalić przeznaczenia danego terenu w inny sposób. Wskazać należy, że zgodnie z art. 4 ust 1 ww. ustawy, ustalenie przeznaczenia terenu (...) następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym na obszarze na którym obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, możliwości zagospodarowania danego terenu wyznacza właściwy miejscowy plan.

W ocenie Sądu nie mają także znaczenia twierdzenia pozwanego o wpływie istniejących na przedmiotowej nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznej w takim zakresie, w jakim miałyby ograniczać możliwość zabudowy nieruchomości powodów zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. Powyższa infrastruktura została pobudowana w latach 70 i 80-tych XX wieku i istnieje na przedmiotowej nieruchomości do chwili obecnej. Urządzenia te miały wpływ na możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu z 1994 r. jak i z planu z 2002 r. Na nieruchomości powodów istniała potencjalna możliwości zabudowy mieszkaniowej pomimo usytuowania urządzeń magistrali ciepłej i sieci kanalizacyjnej. Istnienie powyższych urządzeń wiązało się jedynie z ograniczeniami w możliwości zabudowy, w tym konieczności uzgodnienia z zarządcami tych urządzeń warunków technicznych, które ewentualna zabudowa musiałaby spełniać. Jednakże na przedmiotowej nieruchomości istniały prawne warunki do zabudowy na cele mieszkaniowe. Dopiero na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. na przedmiotowej nieruchomości powstał zakaz zabudowy mieszkaniowej.

Powyższe w sposób znaczący wpłynęło na wartość przedmiotowej nieruchomości. Z ustaleń biegłego R. wynika, że rynkowa wartość przedmiotowej nieruchomości według przeznaczenia ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 12 grudnia 1994 r. i według stanu na dzień 25 września 2006 r. z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej wynosi 380.700 zł. Natomiast rynkowa wartość nieruchomości stanowiącej działki nr (...) według przeznaczenia obowiązującego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym dnia 17 lutego 2002 r. i według stanu na dzień 25 września 2006 r. z uwzględnieniem

istniejącej infrastruktury technicznej wynosi 198.100 zł. W niniejszym postępowaniu przedmiotem badania był jedynie wpływ zmiany planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości, ale biorąc pod uwagę fizyczny stan tej nieruchomości istniejący przed jak i po zmianie planu ( tj. w obu tych momentach na nieruchomości istniały wyżej opisane urządzenia infrastruktury).

W związku z powyższym podstawą ustalenia odszkodowania należnego powodom równego obniżeniu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 17 lutego 2002 r. był stan nieruchomości obciążonej powyższymi urządzeniami infrastruktury technicznej, albowiem tylko takie roszczenie przysługiwało powodom w myśl art. 36 ust 3 ww. ustawy.

Mając to na uwadze Sąd ustalił, że wysokość odszkodowania należnego powodom w związku z obniżeniem wartości przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 60.700 zł. Przy ustaleniu zakresu odszkodowania należy bowiem pamiętać również o treści art. 361 § 1 i 2 k.c., z którego wynika, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a w powyższych granicach odszkodowanie obejmuje straty, które poszkodowany rzeczywiście poniósł. Podkreślić należy, że dnia 25 września 2006 r. powodowie zbyli przedmiotową nieruchomość za cenę 320.000 zł, a więc uzyskali kwotę wyższą od rynkowej wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego R. na dzień sprzedaży na sumę 198.100 zł. W związku z powyższym cena sprzedaży zrekompensowała powodom część poniesionej przez nich szkody na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Zatem szkodę powodów stanowi różnica między ceną nabycia a rynkową wartością nieruchomości ustaloną przez biegłego R. według przeznaczenia obowiązującego na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. tj. sumy 380.700 zł, gdyż jest to rzeczywista strata jaka dotknęła powodów. Wskazać należy, że zgodnie z cytowanym powyżej przepisem art. 36 ust 3 ww. ustawy, powodowie mogli żądać od pozwanego odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, w związku z powyższym szkodę powodów stanowi suma 60.700 zł, o którą więcej według cen rynkowych warta byłaby przedmiotowa nieruchomość, gdyby nie doszło do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 17 lutego 2002 r.

Mając na uwadze powyższe oraz wysokość udziałów poszczególnych powodów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, która była bezsporna między stronami, Sąd w punktach od 1 do 10 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty stanowiące odpowiednie udziały w sumie 60.700 zł.

W punkcie 11 wyroku w oparciu o przepis art. 203 § 1 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. Sąd

umorzył postępowania w zakresie żądania zapłaty od pozwanego kwoty 59.000 zł, albowiem na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2006 r. powodowie cofnęli żądanie w zakresie kwoty 59.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z zainstalowaniem na niej magistrali ciepłowniczej i kanalizacji deszczowej i w tym zakresie zrzekli się roszczenia.

W punkcie 12 wyroku Sąd oddalił żądania powodów ponad przyznaną kwotę 60.700 zł, albowiem powodowie nie wykazali w toku niniejszego postępowania, że ponieśli szkodę w wysokości 266.000 zł.

W punktach od 13 do 17 wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach sądowych mając na uwadze wynik postępowania w oparciu o art. 100 k.p.c.

***Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części, tj. co do pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10, zarzucając rozstrzygnięciu:***

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ul. (...)” uchwalonego przez Radę Miasta P. uchwałą (...) z dnia 17 grudnia 2002 r. nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości objętej żądaniem pozwu, a w konsekwencji

przyjęcie, że powodom przysługuje roszczenie określone w w/w przepisie, skutkujące uwzględnieniem powództwa w zaskarżonym zakresie,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że powodom przysługuje możliwość dochodzenia na drodze sądowej roszczenia z art. 36 ust. 3 ww. ustawy mimo pominięcia przez nich trybu przewidzianego w przepisie art. 37 ust. 9 w/w ustawy, tj. nie złożenia przez powodów do właściwego organu - Prezydenta Miasta P. wniosku zawierającego w/w roszczenie, a co za tym idzie pozbawienia organu możliwości rozpatrzenia wniosku na drodze pozasądowej;
- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że ciężar dowodu w zakresie wykazania, że nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co uzasadnia roszczenie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spoczywa na powodzie,
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, sprzeczną z regułami wiedzy i regułami logicznego rozumowania ocenę zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że zachodzą przesłanki pozwalające na przyjęcie, iż powodom przysługuje roszczenie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 3 k.c. przez przyjęcie, że istnieje uzasadnienie do zastosowania w sprawie art. 36 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sytuacji gdy plan miejscowy uchwalony został przez Radę Miasta P. uchwałą Nr (...) z dnia 17 grudnia 2002 r., a więc przed wejściem w życie w/w ustawy.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego materiału dowodowego.

Ocena mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Nie może być w tej sytuacji mowy o naruszeniu art. 233 § 1 kpc, w szczególności z tego tylko powodu, że skarżący preferuje odmienną, konkurencyjną ocenę materiału dowodowego.

Po pierwsze, w świetle ugruntowanego stanowiska judykatury do naruszenia tego przepisu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. w spr. III CK 314/05, LEX nr 172176).

Podobnie, zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. w spr. IV CK 387/04, LEX nr 177263).

Jeżeli bowiem z materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena sądu nie narusza prawa do swobodnej oceny dowodów, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (zob. np.. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005r w spr. IV CK 122/05, LEX nr 187124).

Niezależnie od tego omawiany zarzut został postawiony w apelacji w sposób ogólnikowy, z trudnością poddający się ocenie sądu odwoławczego..

Pozwany nie wskazuje konkretnego ustalenia sądu, które miałyby pozostawać w sprzeczności z indywidualnie oznaczonym elementem materiału dowodowego. Nie podaje się też w apelacji, jaki dowód i dlaczego został oceniony z naruszeniem dyrektyw wymienionych w art. 233 § 1 kpc.

Apelujący wiązał zresztą omawiany zarzut z zarzutem naruszenia art. 6 kc, twierdząc, iż powodowie nie wykazali przesłanek roszczenia odszkodowawczego, tzn., że, na skutek w prowadzenia w 2002r nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ich nieruchomości, ponieśli szkodę, polegającą na utracie wartości tej nieruchomości.

Tymczasem taką przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego prawidłowo sąd I instancji wyprowadził z jednoznacznych wywodów i wniosków opinii biegłych sądowych M. R. (1) oraz M. Ł..

Wynika z nich przede wszystkim, że na nieruchomości powodów przed wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania istniały nie tylko prawne, ale i faktyczne możliwości jej zabudowy budynkami mieszkalnymi i to mimo umiejscowienia na niej elementów infrastruktury sieciowej. Istnienie tej infrastruktury wpływało jedynie ujemnie na wartość wyjściową nieruchomości.

Odmienne twierdzenia pozwanego w tym zakresie należy uznać za dowolne i stanowiące jedynie gołosłowną polemikę z przekonująco umotywowanymi opiniami biegłych.

Poza tym, biegły M. R. w konkluzjach opinii, przyjętej ostatecznie przez sąd jako podstawa rozstrzygnięcia, ustalał poziom utraty wartości nieruchomości według jej stanu faktycznego, uwzględniającego istniejące sieci ciepłowniczą oraz deszczową, tożsamego dla planu zagospodarowania przestrzennego z 1994r, jak i planu nowego.

Ostatecznie zatem jako szkodę uznano jedynie spadek wartości nieruchomości, wynikający **wyłącznie** ze zmiany przeznaczenia nieruchomości w związku z wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania, a nie w związku z położeniem wymienionych sieci.

Jak już wyżej powiedziano, wymienione opinie biegłych zostały rzetelnie oraz przekonująco uzasadnione i słusznie przyjęte zostały przez Sąd Okręgowy jako zasadniczy materiał dowodowy, służący zarówno ustaleniom faktycznym, jak i prawnej ocenie zasadności roszczeń powództwa.

Natomiast zgodzić można się ze skarżącym, że w sprawie nie znajdowały zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. nr 647 z 2012r, dalej powoływana jako „upzp”), w szczególności art. 36 ust. 3 tej ustawy.

Ustawa ta weszła w życie już po wprowadzeniu zmian w planie zagospodarowania spornej nieruchomości, z których to zmian powodowie wyprowadzają swoje roszczenia.

Nie przekonuje argumentacja sądu I instancji, zgodnie z którą przepisy w/w ustawy o odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkody wywołane zmianami w przeznaczeniu nieruchomości w nowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmują swą hipotezą ustalony w sprawie stan faktyczny z uwagi na treść art. 87 ust. 2 upzp, który to przepis stanowi jedynie o utrzymaniu w mocy niektórych dotychczas uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego i trudno byłoby rozciągać jego moc na roszczenia odszkodowawcze, powstałe potencjalnie pod rządami dawnych przepisów.

Zgodnie z przepisem ogólnym art. 3 kc, do oceny prawnej skutków zdarzeń, mogących mieć znaczenie cywilnoprawne, stosować powinno się z zasady prawo obowiązujące w dacie zajścia tych zdarzeń.

W związku z tym należy stwierdzić, że w dacie wejścia w życie zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości obowiązywała ustawa z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999r, nr 15, poz. 139 ze zm., dalej powoływana jako „upz”).

Natomiast w rozpoznawanej sprawie sytuacja jest o tyle specyficzna, że nowy plan zagospodarowania przestrzennego, skutkujący zmianą przeznaczenia nieruchomości i wynikającym stąd obniżeniem jej wartości, wprowadzony został pod rządami prawa dawnego (upz) a roszczenie powodów o odszkodowanie z tytułu jej zbycia za obniżoną cenę powstało już w czasie obowiązywania prawa nowego (upzp).

W sprawie podlegał zatem ocenie jurydycznej stan faktyczny o charakterze złożonym, którego poszczególne elementy realizowały się w różnym stanie prawnym.

W sytuacji, gdy nowa ustawa nie zawiera, tak jak upzp, dostatecznie jasnych przepisów intertemporalnych, zasadą jest przyjęcie jako podstawy rozstrzygnięcia stanu prawnego aktualnego w dacie ostatniego elementu złożonego stanu faktycznego, chyba, że inny element tego stanu faktycznego ma donioślejsze znaczenie prawne.

Odnosząc to do rozpoznawanego stanu faktycznego należy przyjąć, że donioślejsze znaczenie prawne ma zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, skutkująca obniżeniem wartości objętych nią nieruchomości.

Zmiana ta stanowi bowiem pierwotne i samodzielne źródło roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości w stosunku do gminy.

Z tego wynika, że podstawę prawną oceny roszczeń powództwa winny stanowić przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r.

Wymaga jednak podkreślenia, że rozważania powyższe nie mają praktycznego znaczenia i pozostają bez wpływu na ocenę zasadności zaskarżonego wyroku.

Powodom bowiem, zarówno pod rządami dawnego, jak i nowego prawa przysługiwały w stosunku do pozwanego takie same roszczenia odszkodowawcze, związane z wprowadzeniem dla ich nieruchomości w 2002r nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odpowiednikiem przepisu art. 36 ust. 3 upzp był bowiem identycznie brzmiący przepis art. 36 ust. 2 upz, a obecnej treści art. 37 ust. 1 upzp odpowiadało brzmienie art. 36 ust. 4 upz.

W tej sytuacji bezprzedmiotowy staje się zarzut naruszenia przepisu art. 37 ust. 9 upzp.

Niemniej, zważywszy, iż art. 37 ust. 9 upzp odpowiada brzmieniu poprzednio obowiązującego art. 36 ust. 12 upz, należy stwierdzić, że o naruszeniu ostatnio wymienionego przepisu nie może być mowy.

Wynika z niego jedynie, że właściciel nieruchomości powinien zgłosić wniosek o odszkodowanie do gminy, a wniosek ten powinien być załatwiony w terminie 6 miesięcy od jego wpływu, a po upływie tego terminu uprawnionemu należą się odsetki ustawowe.

Przepis ten nie ustanawiał jednak żadnej przedsądowej, administracyjnej lub quasi-administracyjnej drogi do dochodzenia przez właścicieli nieruchomości roszczeń odszkodowawczych.

Z uwagi na jednoznaczne brzmienie przepisu art. 36 ust. 13 uzp sprawy o te roszczenia przekazane zostały do rozstrzygnięcia sądom powszechnym.

Z tego wynika, że wniosek o wypłatę odszkodowania mógł być zastąpiony, jak w rozpoznawanej sprawie, doręczeniem gminie pozwu lub pisma w toku postępowania.

Przed upływem 6-miesięcznego terminu od daty tak dokonanego doręczenia uprawniony nie mógłby jedynie domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie.

W rozpoznawanej sprawie jednak zagadnienie to nie występuje, bowiem powodowie odsetek takich nie dochodzili.

Z tych przyczyn na podstawie przepisu art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych powodom kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 kpc, przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

***/-/ B. Wysocki /-/ M. Górecki /-/ M. Głowacka***