

Sygn. akt VI ACa 562/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SA – Teresa Mróz (spr)

Sędzia SA – Marcin Łochowski

Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016 r.

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. S.K.A. w W.

przeciwko Gminie P.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 stycznia 2015 r.

sygn. akt III C 623/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od Gminy P. na rzecz (...) sp. z o.o. S.K.A. w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 562/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. s.k.a. w W. wniosła o zasądzenie od gminy P. kwoty 1.066.085 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że po nabyciu przez nią nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), zmieniony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w konsekwencji czego niemożliwe stało się wzniesienie na gruncie budynku wielorodzinnego, a jedynie budynków jednorodzinnych, przez co wartość gruntu obniżyła się. Rzeczywista szkoda w kwocie 1.066.085 zł ustalona została przez powódkę na podstawie porównania wartości rynkowych, jakie osiągają podobne nieruchomości z zabudową wielorodzinną, a jakie z zabudową jednorodziną, nakładów na inwestycje, możliwych zysków.

Pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że spółka nie korzystała faktycznie z przedmiotowej nieruchomości, o czym świadczy umowa o wykonanie prac projektowo – usługowych zawarta przez powódkę z W.M. (...) Sp. z o.o. w dniu 28 lutego 2011 r., a więc po miesiącu od wejścia w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. W opinii pozwanej domaganie się przez powódkę zapłaty odszkodowania stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Gminy P. na rzecz (...) Spółka z o.o. Spółka (...) w W. kwotę 787.000 zł tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

Na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 13 maja 2010 r. zawartej pomiędzy powódką, a (...) Sp. z o.o. w W. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem S. S., rep. A nr (...), powódka nabyła za cenę 1.400.000 zł prawo własności nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), o całkowitej powierzchni 1840 m², dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadził księgę wieczystą nr (...) egzemplarze projektu budowlanego domów mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych w zabudowie segmentowej za cenę 70.000 zł.

W dacie nabycia przez powódkę gruntu nieruchomość obejmował miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty na mocy uchwały Rady Miejskiej w P. nr (...) z dnia 31 stycznia 2006 r., obowiązującej dla wsi J. w granicach osiedla (...) w gminie P., który przewidywał, że działki położone w J. nr (...) znajdowały się w obszarze urbanistycznym oznaczonym w planie symbolem (...) tj. jako teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej z usługami nieuciążliwymi .

Z uwagi na chęć zachowania dotychczasowego charakteru osiedla mieszkańcy wsi J. wnieśli o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego poprzez przeznaczenie między innymi spornych gruntów pod zabudowę jednorodziną, wobec czego Rada Miejska w P. przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Na mocy uchwały Rady Miejskiej w P. nr (...) z dnia 20 października 2010 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów będących własnością powódki z przeznaczonych pod zabudowę wielorodziną małogabarytową na przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego wykluczono lokalizację obiektów produkcyjnych i magazynowo – składowych, obiektów tymczasowych, usługowych mogących powodować uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z miejscowego planu wynikało, że na jednej działce gruntu będącego własnością powódki można było wybudować jeden dom jednorodzinny. Ogłoszenie uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) miało miejsce w dniu 14 grudnia 2010 r., a zmiana planu zagospodarowania przestrzennego weszła w życie po 30 dniach od tej chwili.

W dniu 28 lutego 2011 r. powódka zawarła z W.M. (...) Sp. z o.o. umowę o wykonanie prac projektowo – usługowych dotyczącą wybudowania budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomości położonej w J. - działkach (...). Strony umowy ustaliły, że (...) Sp. z o.o. z tytułu wykonania obowiązków z umowy otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie stanowiącej iloczyn kwoty 145 zł netto i powierzchni użytkowej lokali wynikającej z projektu, a wynagrodzenie miało zostać powiększone o podatek od towarów i usług wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez wykonawcę .

W dniu 23 marca 2011 r. (...) Sp. z o.o. wystawiła fakturę na kwotę brutto 49.759,65 zł za sporządzenie projektu koncepcyjnego dla 3 domów mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej .

Aneksem do umowy z dnia 1 maja 2011 r. strony z uwagi na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wstrzymały realizację umowy.

Pismem z dnia 29 czerwca 2011 r. powódka wezwała gminę P. do zapłaty na jej rzecz odszkodowania w kwocie 2.489.759,65 zł z tytułu szkody poniesionej wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Powódka wskazała, że ze wstępnych szacunków wynikało, że wartość gruntów położonych w J. - działki (...) - spadła z 3.830.000 zł do 1.400.000 zł. Na wartość szkody składały się kwota 2.430.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz kwota 59.759,65 zł tytułem kosztów przygotowania koncepcji architektonicznej budowy na działkach (...) budynków wielorodzinnych. Pozwaną jako alternatywę do zapłaty wnioskowanej kwoty wymieniła powrót do poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 8 września 2011 r. zastępca burmistrza Miasta i Gminy P. odmówił wypłaty odszkodowania podnosząc, że powódka nie zgłaszała uwag dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego podczas procedury jego zmiany.

W piśmie z dnia 14 września 2011 roku skierowanym do Burmistrza Miasta P. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko i jako alternatywę do zapłaty odszkodowania ponownie zaproponowała dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i oznaczenie działek nr (...) jako terenu istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej usługowej nieuciążliwej, ewentualnie zaoferowanie przez Miasto P. nieruchomości zamiennej.

Pismem z dnia 19 czerwca 2012 r. zastępca Burmistrza Miasta i Gminy P. zaproponował powódce odszkodowanie w kwocie 58.880 zł, ustalone na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy.

Decyzją z dnia 30 lipca 2012 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powódce pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego obejmującego budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych na działkach nr (...).

W dniu 24 listopada 2014 r. powódka zawarła z (...) sp. z o.o. (...) s.k.a. umowę sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania za cenę 1.343.160 zł brutto oraz całości autorskich praw majątkowych do projektów wraz z egzemplarzami projektów oraz prawami przysługującymi powódce na podstawie umowy zawartej z projektantem w dniu 29 lutego 2012 r. za cenę brutto 226.320 zł.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej działek nr (...) według cen na datę przed wejściem w życie uchwały w przedmiocie zmiany planu miejscowego – jako gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne i po jego zmianie - jako gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w stanie nieruchomości na datę 14 stycznia 2011 r. i cen bieżących wyniosła 1.932.000 zł, natomiast wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne według stanu z daty 14 stycznia 2011 r. i cen bieżących wyniosła 1.187.000 zł, zatem różnica wartości nieruchomości to 745.000 zł. Biegły zastosował metodę porównania parami - podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Biegły uwzględnił lokalizację nieruchomości, dostęp do mediów, przeznaczenie w planie miejscowym, w tym rodzaj zabudowy i wielkość gruntu oraz jego kształt. W ramach uzupełniającej opinii biegły wskazał, że kwota różnicy między cenami nieruchomości przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna wynosić 787.000 zł, nie 745.000 zł, co wynika z przyjęcia nieprawidłowej wagi dla drogi dojazdowej oraz rodzaju zabudowy.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności Sąd ustosunkował się do zarzutu pozwanej dotyczącego utraty przez powódkę legitymacji czynnej procesowej z uwagi na zbycie spornej nieruchomości w dniu 24 listopada 2014 r. na rzecz (...) sp. z o.o. (...) s.k.a. i stwierdził, że roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku nr 647 ze zm.) jest roszczeniem osobistym, nie zaś rzeczowym, nie jest zatem związane z prawem własności nieruchomości gruntu i nie przechodzi na każdorazowego właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy zaaprobował pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2012 r. (sygn. VI ACa 515/12), że z treści art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika jednoznacznie, że zarówno roszczenie odszkodowawcze, jak i roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części przysługują wyłącznie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, który na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego nie może korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Z uprawnień określonych wskazanym wyżej przepisem może więc skorzystać jedynie właściciel lub użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

Sąd wskazała, że w dacie zmiany planu miejscowego oraz w dacie wniesienia pozwu o zapłatę powódce przysługiwało prawo własności przedmiotowego gruntu, wobec czego posiadała ona legitymację czynną do wystąpienia z niniejszym powództwem przeciwko gminie P..

Zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie powoda jest uzasadnione w całości co do zasady, zaś w części co do wysokości. Sąd wskazał, że podstawę prawną roszczenia stanowi art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego 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. Sąd zaznaczył, że na mocy art. 36 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może alternatywnie żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części, natomiast w świetle art. 36 ust. 2 ustawy realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Gmina P. nie zaoferowała powódce nieruchomości zamiennej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że okolicznością niezbędną do zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest uchwalenie albo zmiana planu miejscowego w dacie, w której występujący z roszczeniem jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. W niniejszej sprawie bezspornym jest, że uchwałą z dnia 20 października 2010 roku (wejście w życie w dniu 14 stycznia 2011 roku), a zatem już po nabyciu przez powódkę nieruchomości, zmieniony został plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego sporne grunty. Jedną z przesłanek odpowiedzialności z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynie taka zmiana planu miejscowego, która powoduje, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Uniemożliwienie czy ograniczenie korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem rozpatrywane musi być w wymiarze abstrakcyjnym, potencjalnym, nie zaś faktycznie zaistniałym. Teza t, z którą Sąd Okręgowy zgodził się, postawiona została między innymi przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku, który w wyroku z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. I ACa 285/13, stwierdził, że przewidziane w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Istotne jest zatem, w jaki sposób występujący z roszczeniem hipotetycznie mógłby korzystać z gruntu. Dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., sygn. II CSK 639/11, LEX nr 1229962). Na podstawie stanu faktycznego, ustalonego w niniejszym postępowaniu Sąd stwierdzić, że zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, w granicach określonych przez plan zagospodarowania przestrzennego do momentu jego zmiany, powódka mogła wnieść na przedmiotowej nieruchomości obejmującej 3 działki budynki wielorodzinne, natomiast po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem gruntów stały się budynki jednorodzinne (po jednym domu na każdej z trzech działek). Sąd wskazał, że powódka

jest deweloperem, zajmuje się zatem profesjonalnie budową i sprzedażą nieruchomości, co sprawia, że oczywiście istotne były dla niej charakter i przeznaczenie nabytych gruntów. Powódka kupiła przedmiotową nieruchomość wraz z projektami budowlanymi przewidującymi wzniesienie na gruntach budynku wielorodzinnego, ponadto zawarła później z (...) Sp. z o.o. umowę dotyczącą sporządzenia projektu takiego właśnie budynku. Jednoznacznie, zdaniem Sądu pierwszej instancji, wskazuje to na intencję rozpoczęcia przez powódkę inwestycji w zakresie budownictwa wielorodzinnego, nie zaś trzech budynków jednorodzinnych.

Przesłanką konieczną do zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest również powstanie po stronie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości rzeczywistej szkody, którą rozumieć należy jako uszczerbek majątkowy. Sąd Okręgowy odwołał się do wyroku z dnia 12 października 2007 r., sygn. V CSK 230/07, w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. W przedmiotowej sprawie z wycieńczeń dokonanych przez biegłego wynika, że wartość nieruchomości po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obniżyła się o 787.000 zł w porównaniu do wartości przed jego zmianą. Wobec tego poniesiona przez powódkę rzeczywista szkoda wyniosła właśnie 787.000 zł.

Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość zasądzonej kwoty tytułem odszkodowania. Na wniosek powódki Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Opinia ta została zakwestionowana przez obie strony, w wyniku czego Sąd wezwał biegłego na rozprawę, w celu jej uzupełnienia. Pozwana na rozprawie wniosła o powołanie innego biegłego w celu skonfrontowania z pierwotną opinią. Sąd oddalił wniosek dowodowy uznając go za bezzasadny. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uwzględnienia tego wniosku, bowiem zarówno pierwotnie złożona przez biegłą opinia jak i w powiązaniu z nią opinia uzupełniająca była wystarczająca dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu, opinii tej należało dać w pełni wiarę, jako sporządzonej z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę – biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia została sporządzona zgodnie z przepisami, była logiczna spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość. Zdaniem Sądu zastosowanie przez biegłego kompilacji podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej oraz metoda porównania parami było prawidłowe. Jej wybór był racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania nieruchomości. Biegły wskazał dlaczego zastosował takie podejście. Biegły uwzględnił stan zagospodarowania nieruchomości (jej kształt, rodzaj nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, położenie), przeznaczenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, przeprowadził analizę i charakterystykę rynku lokalnego (ceny rynkowe). Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną i na jej podstawie określił wartość odszkodowania.

Dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezbędne jest również istnienie związku przyczynowego pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą, a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego), polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, które to powoduje powstanie rzeczywistej szkody. Powódka wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, na którym położona jest nieruchomość będąca jej własnością utraciła możliwość wzniesienia na jej terenie budynku wielorodzinnego. Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że sprzedając lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym powódka mogłaby uzyskać łącznie wyższą cenę aniżeli w wyniku sprzedaży nieruchomości będących budynkami o charakterze jednorodzinnych. Wartość nieruchomości po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego obniżyła się, zatem związek przyczynowy między jego zmianą, a powstaniem szkody jest więc bezsprzeczny i oczywisty.

Ubocznie Sąd Okręgowy wskazał, że powódka w toku korespondencji przedprocesowej przedstawiła pozwanej możliwość zaoferowania jej działki zamiennej, jednakże pozwana nie ustosunkowała się pozytywnie do tej propozycji.

Wysokość odszkodowania ustalona została przez Sąd Okręgowy zgodnie z zasadą ogólną z art. 363 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie brak jest szczególnych okoliczności, które powodowałyby konieczność przyjęcia za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania cen istniejących w innej aniżeli data orzekania chwili. Sąd ustalając wysokość odszkodowania kierował się więc różnicą pomiędzy wartością spornej nieruchomości, jaką osiągnęłaby przy założeniach planu zagospodarowania przestrzennego przed jego zmiany i wartością, jaką posiada nieruchomość na skutek uniemożliwienia wzniesienia na gruncie budynku wielorodzinnego, co jest bezpośrednią konsekwencją zmiany.

Sąd zasądził odsetki od zasądzonej kwoty od daty wydania wyroku, bowiem od chwili ustalenia odszkodowania można mówić o opóźnieniu się dłużnika w zapłacie odszkodowania i w konsekwencji dopiero od tej chwili można zasądzić od niego odsetki za opóźnienie. Przyjęcie innej daty byłoby, zdaniem Sądu Okręgowego nieuzasadnione, ponieważ prowadziłoby do nadmiernego uprzywilejowania poszkodowanego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego:

- art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędną wykładnię i błędne zastosowanie polegające na uwzględnieniu powództwa co do zasady pomimo, że w dacie zamknięcia rozprawy powódka nie była już właścicielką przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego:

- art. 316 § 1 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd stanu rzeczy istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy, co skutkowało uwzględnieniem powództwa co do zasady,

- art. 233§ 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego tj. oparcie orzeczenia wyłącznie na zawierającej istotne błędy opinii biegłej co miało wpływ na wynik sprawy.

W konkluzji apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny aprobuje poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które zresztą nie były przez strony kwestionowane. Należy również zgodzić się z dokonaną przez Sąd Okręgowy oceną prawną zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Nie można zgodzić się z zarzutem apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wbrew twierdzeniom pozwanej, powódce przysługuje w przedmiotowej sprawie legitymacja czynna.

Zdaniem pozwanej powódka pozbawiona została legitymacji czynnej w przedmiotowej sprawie wobec zbycia nieruchomości w toku procesu. Na potwierdzenie swojego stanowiska przywołała wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r. wydany w sprawie V CSK 230/07, w którym wyrażony został pogląd, że uprawnionym z przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest osoba będąca właścicielem

nieruchomości. Powyższe stanowisko pozwanej jest również, zdaniem pozwanej, uprawnione w kontekście poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie IV CSK 508/08, zgodnie z którym realizacja uprawnienia z art. 36 ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy wymaga zachowania osoby właściciela w dacie zmiany (uchwalenia) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w dacie żądania odszkodowania.

Jak jednak z powyższego wynika interpretacja przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprowadza się do konstatacji, że uprawnionym do realizacji roszczenia przewidzianego w tym przepisie jest podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) zarówno w dacie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jak i w dacie **żądania** odszkodowania, a zatem, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w dacie wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym. Podkreślić należy, że określenie „w dacie żądania odszkodowania” nie jest tożsame z „datą orzekania w przedmiocie odszkodowania”.

Należy zwrócić uwagę na stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lipca 2015 r. w sprawie I A Ca 1926/14, że artykuł 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje roszczenie odszkodowawcze za **obniżenie wartości nieruchomości, mieszczące się w pojęciu "rzeczywistej szkody", użytym w tym przepisie**, jeżeli do niego doszło z przyczyn określonych w tym przepisie. Przepis ten stanowi kwalifikowaną postać odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3, który przyznaje odszkodowanie za samo obniżenie wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany takiego planu, niezależnie od tego, czy doprowadziło ono do istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub je w ogóle uniemożliwiło. Należy więc uznać, że właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość obiektywnie uległa obniżeniu na skutek niemożności lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej lub jej części w dotychczasowy sposób, w wyniku uchwalenia **baźż zmiany** planu miejscowego, przysługuje od gminy odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., **a więc niezależnie od tego, czy sprzedaje nieruchomość, czy nie**. Jeżeli właściciel skorzystał z roszczenia przewidzianego w tym przepisie, a z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, bowiem powódka w czasie, gdy była właścicielką nieruchomości wystąpiła z powództwem odszkodowawczym, nie przysługuje mu już od gminy żadne inne roszczenie na podstawie przepisów tej ustawy. Natomiast dopiero, jeżeli nie skorzystał z możliwości dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, a zbywa nieruchomość, przysługuje mu roszczenie odszkodowawcze przewidziane w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., niezależnie od tego, czy nastąpiło ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwana odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego wydanego w sprawie IV CSK 508/08, nie zauważa, że Sąd ten stwierdził, że celem art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest ochrona właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości. Przepis wiąże określony w nim skutek z niemożnością uzyskania przez właściciela albo użytkownika wieczystego dodatkowych korzyści w razie zbycia (poprzednio sprzedaży) przysługującego im prawa do nieruchomości, której wartość na skutek zmian planistycznych uległa obniżeniu. **Legitymowanym do wniesienia powództwa o odszkodowanie na tej podstawie, jest więc były właściciel albo użytkownik wieczysty, który w warunkach wcześniej wskazanych zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Z uprawnień tych może skorzystać jedynie właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.**

Wynika więc z powyższego, że jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości mający taki status w dacie dokonanej zmiany zagospodarowania przestrzennego oraz w dacie wystąpienia z żądaniem odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zachowuje swoje uprawnienie z tego przepisu wynikające również w sytuacji, gdy dokonuje zbycia nieruchomości w trakcie postępowania o odszkodowanie.

Ponadto należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z przepisem art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Głównym celem art. 192 pkt 3 k.p.c. jest stabilizacja postępowania sądowego z chwilą doręczenia pozwu. Mimo zbycia rzeczy lub praw objętych sporem, zarówno przez jedną, jak i drugą stronę, a nawet przez obie strony, zbywca zachowuje legitymację procesową. Celem tej regulacji jest ochrona strony przeciwnej przed ujemnymi skutkami zbycia rzeczy lub prawa dla toku zawisłego już postępowania sądowego; dalszy udział zbywcy jest traktowany jako zasada, a wstąpienie w jego miejsce nabywcy jako wyjątek (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 maja 2011 r., sygn. akt IV CSK 470/10).

Za chybiony, wobec powyższego, należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 316 § 1 k.p.c., skoro bowiem zmiana właściciela nieruchomości po wytoczeniu przez powódkę powództwa o roszczenie odszkodowawcze pozostaje bez wpływu na bieg sprawy, nie sposób jest zasadnie twierdzić, że Sąd nie wziął pod uwagę stanu faktycznego istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a co za tym idzie również, że powódka utraciła legitymację do popierania powództwa.

Niezasadny również okazał się zarzut pozwanej naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. Po pierwsze pozwana nie złożyła zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c. po wydaniu przez Sąd Okręgowy postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Wskazać jedynie ubocznie należy, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sformułowany został wadliwie. Przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu, a więc wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających i brak wszechstronności oceny materiału dowodowego, a więc brak w ogóle oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, stanowią dwie niezależne od siebie przesłanki naruszenia tego przepisu. Zatem nie można naruszyć zasady swobodnej oceny dowodów poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Opinia biegłego, jak każdy inny dowód podlega ocenie przez Sąd. Pozwana zatem winna wskazać konkretne zarzuty do opinii biegłej, tymczasem zarzuciła Sądowi oparcie rozstrzygnięcia jedynie na opinii zawierającej istotne błędy.

Ponadto wskazać należy, że biegła złożyła opinię pisemną jak również ustną opinię uzupełniającą odpowiadając zarówno na zastrzeżenia powódki jak i pozwanej. Pozwana składając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności ograniczyła się jedynie do stwierdzenia, że opinia główna i uzupełniająca **może być** wadliwa (protokół elektroniczny). Brak wskazania konkretnych zarzutów do metodologii sporządzenia opinii czy wynikających z niej wniosków, nie uzasadnia dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności. Ponadto samo niezadowolenie strony z konkluzji opinii biegłego nie uzasadnia jeszcze dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.