

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2012 r.

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

Przewodniczący:	SSA Jan Futro
Sędziowie:	SSA Piotr Górecki SSO del. Ryszard Marchwicki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko **Gminie Miejskiej P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 maja 2012 r., sygn. akt XII C 1425/10

1. **zmienia punkt 1 i 3 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że:**

a. **zasądzoną w punkcie 1 kwotę obniża do kwoty 19.448.500 zł (dziewiętnaście milionów czterysta czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 18.06.2010r.**

b. **w punkcie 3 zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 42.804,27zł tytułem zwrotu części kosztów procesu**

2. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**

3. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 50.891,50zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA P. Górecki SSA J. Futro SSO R. Marchwicki

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 lipca 2010 r. powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł o zasądzenie od pozwanego Gminy Miejskiej P. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta P. kwoty 53.808.962,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr (...) o obszarze 1.36.54 ha położonej w P., obręb W., przy ul. (...). Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze, który zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe. Powyższy plan wygasł z dniem 31 grudnia 2003 r. na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 4 września 2006 r. dla nieruchomości powoda wydana została decyzja o ustaleniu warunków zabudowy WZ, która przewidywała zagospodarowanie działki poprzez budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z miejscami postojowymi w hali garażowej pod budynkiem. Powód wskazał, że w dacie wydania decyzji o warunkach zabudowy obowiązywało, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P., w brzmieniu nadanym uchwałą Rady Miasta P. z dnia 10 lipca 2003 r., zgodnie z którym działka powoda znajdowała się na terenie przeznaczonym pod zabudowę osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Powód wskazał, że na podstawie uchwały nr (...) podjętej w dniu 18 stycznia 2008 r. Rada Miasta P. zmieniła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, że działka nr (...) znalazła się w przeważającej części na terenach oznaczonych jako tereny otwarte cenne przyrodniczo. W dniu 7 lipca 2009 r. uchwałą Rady Miasta P. nr (...) został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) dla obszaru obejmującego m. in. nieruchomość stanowiącą własność powoda. W przedmiotowym planie nieruchomość powoda znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: (...) oraz (...) - tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji, 8U - teren zabudowy usługowej gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo - rekreacyjnej, (...) - tereny publicznego szlaku komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji. Powód wskazał, że na skutek uchwalenia (...) korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe i w związku z planowanym przedsięwzięciem inwestycyjnym poniósł szereg

wydatków, na które składają się koszty nabycia nieruchomości w łącznej kwocie 504.997,00zł, koszty usług związanych z nabyciem nieruchomości - łącznie 1.218.625 zł, koszty przygotowania projektu budowlanego i wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę - 750.000 zł, koszt usług prawnych - 93.696,66 zł, opłaty za przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej w łącznej kwocie 26.700 zł. Dodatkowo powód ponosi koszty kredytu bankowego w łącznej wysokości 9.361.461,90 zł, koszty pożyczek udzielonych powodowi przez współnika - 1.813.236,60 zł, koszty umów zabezpieczających spłaty kredytu - 40.247 zł. Nadto powód wniósł o zasądzenie kwoty 40.000.000 zł tytułem spadku wartości przedmiotowej nieruchomości. Wszystkie powyższe wydatki zdaniem powoda stanowią szkodę w wysokości 53.808.962,00 zł.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że nie zaistniały przesłanki określone w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem nie nastąpiło ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Pozwany wskazał, że decyzja o warunkach zabudowy nie może ze swej natury regulować przeznaczenia terenu. Zmiana przeznaczenia możliwa jest jedynie przez plan miejscowy lub decyzję lokalizacyjną. Jednocześnie pozwany zakwestionował wysokość żądania powoda tak co do zasady jak i wysokości.

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2011 r. powód sprecyzował, że oprócz odszkodowania za utratę wartości nieruchomości domaga się kwoty 13.801.502,80 zł za szkody poniesione w związku z procesem inwestycyjnym i jego przygotowaniem. Powód wskazał, że na powyższą kwotę składają się: koszty nabycia nieruchomości w wysokości 504.997,00 zł, koszty usług związanych z nabyciem nieruchomości - łącznie 1.218.625 zł, koszty przygotowania projektu budowlanego i wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę - 750.000 zł, koszt usług prawnych - 93.696,66 zł, opłaty za przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej w łącznej kwocie 26.700 zł, koszty

kredytu bankowego w łącznej wysokości 9.354.001,14 zł, koszty pożyczek udzielonych powodowi przez współnika -1.813.236 zł, koszty umów zabezpieczających spłaty kredytu - 40.247 zł.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2012 roku, sygn. akt XII C 1425/10 Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie 1 zasądził na rzecz powoda kwotę 33.078.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3 kosztami procesu obciążył strony stosunkowo - powoda w 39%, a pozwaną w 61% i na tej podstawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę

68.127,08 zł, w tym kwotę 4.402,37 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.814,63 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą wskazanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

Powód(...)sp. z o.o. z siedzibą w K. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr (...) o obszarze 1.36.54 ha położonej w P., obręb W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr POI (...).

Powód kupił powyższą nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 maja 2007 r., zmienionej następnie aneksem z dnia 2 sierpnia 2007 r., za kwotę 40.000.000 zł. Dodatkowo powód poniósł koszty nabycia powyższej nieruchomości w wysokości 504.997 zł netto, takie jak wynagrodzenie notariusza, opłaty sądowe i podatek.

Powód na zakup ww. nieruchomości zaciągnął kredyt w I. Bank (...) z siedzibą w L. na kwotę 33.177.000,00 zł. Reszta sumy pochodziła z pożyczki udzielonej powodowej spółce przez jej współnika w wysokości 7.000.000 zł.

Na zabezpieczenie spłaty ww. kredytu zostały zawarte umowy zastawu rejestrowego na udziałach (...) Sp. z o.o., na udziałach powodowej spółki, na środkach pieniężnych na rachunku bankowym (...) Sp. z o.o., na środkach pieniężnych na rachunku bankowym powoda, na prawach z umów rachunku bankowego powoda, na prawach z umów rachunku bankowego (...) Sp. z o.o. oraz umowę przelewu na zabezpieczenie dotyczącą praw z umów ubezpieczenia powoda i (...) Sp. z o.o. Koszty tych zabezpieczeń stanowił wydatek dla powoda na kwotę 40.247 zł.

Celem działalności powodowej spółki są zakupy nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Głównym przedmiotem działalności powodowej spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności są wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych, wykonywanie pozostałych robót budowlanych, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Dnia 22 marca 2007 r. powód zawarł umowę z Kancelarią Radców Prawnych (...) spółka cywilna z siedzibą w P. na świadczenie usług inwestycyjno-doradczo-prawnych w zakresie dotyczącym nabycia przedmiotowej

nieruchomości nr 24, w której wysokość wynagrodzenia na rzecz Kancelarii ustalono na kwotę 800.000 zł plus podatek VAT. Wynagrodzenie powyższe powód uiścił.

Umowę o świadczenie usług doradczych w zakresie obejmującym zakup ww. nieruchomości powód zawarł z (...) T. L. w K., za wynagrodzeniem w wysokości 400.000 zł plus podatek VAT. Powód uiścił powyższe wynagrodzenie.

Powód uiścił także na rzecz spółki komandytowej (...). S., K. P., Z. Ć., J. G. wynagrodzenie w wysokości 5.675 zł netto za sporządzenie opinii prawnej w sprawie nabycia ww. nieruchomości.

Za wycenę przedmiotowej nieruchomości i jej przetłumaczenie na język angielski powód zapłacił 2.950 zł plus należny podatek VAT.

Łącznie na usługi związane z nabyciem przedmiotowej nieruchomości powód wydał 1.218.625 zł netto.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 r. działka nr (...) znajdowała się na terenie zabudowy mieszkaniowej mieszanej,

wielo i jednorodzinnej w rejonie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego w strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno-magazynowego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego uchwałą nr (...) (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienionego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P., działka nr (...) położona była w znaczącej części w strefie pośredniej miasta w obrębie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Był to teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej (symbol II.M.)

W dniu 4 września 2006 r. dla nieruchomości powoda wydana została decyzja nr (...) o warunkach zabudowy (decyzja WZ), która przewidywała zagospodarowanie działki poprzez budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z miejscami postojowymi w hali garażowej pod budynkiem.

Powyższa decyzja stała się ostateczna z dniem 22 listopada 2006 r. Okoliczności bezsporne, decyzja nr (...) z dnia 4.09.2006 r. wraz z mapą(k. 63-71,142-145)

W dniu 10 czerwca 2007 r. powód zawarł z architektem W. S. (1) umowę na opracowanie projektu budowlanego wraz z projektem branżowym budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr (...) obręb

W., arkusz 26, miasto P. przy ul. (...), wraz z rozbudową miejskich sieci infrastruktury technicznej, przebudową ulicy (...), budową drogi dojazdowej i innymi projektami niezbędnymi do realizacji ww. inwestycji. W powyższej umowie strony ustaliły między innymi, że zleceniobiorca przygotuje niezbędną dokumentację prawno-geodezyjną, wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę ww. inwestycji, będzie reprezentował powoda w postępowaniu administracyjnym, aż do uzyskania pozwolenia na budowę. Wysokość wynagrodzenia ryczałtowego należnego zleceniobiorcy została ustalona łącznie na kwotę 1.400.000,00 zł.

Powód zapłacił zleceniobiorcy na poczet ww. umowy łącznie 750.000 zł netto.

Celem przyłączenia planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej i sieci energetycznej powód zawarł dnia 9 czerwca 2008 r. z (...) S.A. umowę nr (...), na poczet której uiścił kwotę 2.610 zł netto tytułem połowy opłaty przyłączeniowej oraz dnia 19 maja 2008 r. umowę nr (...) z (...) sp. z o.o., na poczet której uiścił kwotę 24.090 zł netto tytułem zaliczki na opłatę przyłączeniową.

Łącznie tytułem opłat przyłączeniowych ww. nieruchomości do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej powód wpłacił 26.700 zł netto.

Na mocy decyzji z dnia 18 czerwca 2007 r. decyzja WZ nr(...) została przeniesiona na powoda.

W dniu 28 lutego 2006 r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru W. - C..

W dniach od 23 lipca 2007 r. do 23 sierpnia 2007 r. projekt miejscowego planu został wyłożony do wglądu.

Zgodnie z ww. projektem większa część działki nr (...) miała być przeznaczona pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną oraz sieci infrastruktury technicznej-kanalizacji.

Reprezentujący powoda architekt W. S. (2), pismem z dnia 25.08.2007r. adresowanym do Prezydenta Miasta P., wniósł uwagi do projektu miejscowego planu, wskazując, że dla powyższej działki została wydana decyzja WZ przewidująca odmienne przeznaczenie niż projekt planu oraz, że projekt ten jest sprzeczny z założeniami obowiązującego studium.

Na podstawie uchwały nr (...) podjętej w dniu 18 stycznia 2008 r. Rada Miasta P. zmieniła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienionej uchwałą Rady Miasta P. nr

(...) z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P., w ten sposób, że działka nr (...) znalazła się w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem (...) - tereny otwarte cenne przyrodniczo-współtworzące klinowo-pierścieniowy system zieleni. Na tych terenach wymaga się zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania ziemi, zachowania terenów otwartych z jednoczesnym podnoszeniem ich walorów przyrodniczych i estetycznych, ochrony istniejących i realizacji nowych powiązań terenów otwartych, zapewniających ciągłość korytarzy ekologicznych. Pozostały fragment działki nr (...) przeznaczono pod zabudowę usługową gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo-rekreacyjnej oznaczonej symbolem 8-U i publiczny szlak komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej-kanalizacji, częściowo obszar bezpośrednio zagrożony powodzią oznaczony symbolem (...)

Uwagi zgłoszone przez powoda do projektu miejscowego planu w toku procedury uchwalania planu nie zostały uwzględnione. W uzasadnieniu odmowy uwzględnienia uwag przyznano, że miejscowy plan uchwała się po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium sporządzonym dla miasta P., w brzmieniu obowiązującym na podstawie uchwały z dnia 10 lipca 2003 r. obszar, którego dotyczy uwaga, położony był w obrębie terenów zabudowanych i przewidzianych pod zabudowę. Potwierdzono także, że był to teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej. Wskazano jednak, że uchwałą z dnia 18 stycznia 2008 r. studium zostało zmienione w ten sposób, że obszar, na którym znajduje się działka powoda został oznaczony jako tereny otwarte cenne przyrodniczo współtworzące klinowo- pierścieniowy system zieleni.

W dniu 7 lipca 2009 r. uchwałą Rady Miasta P. nr (...) został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) w P. dla obszaru obejmującego m. in. nieruchomości stanowiącą własność powoda.

W przedmiotowym planie nieruchomości powoda znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: (...) oraz(...)-tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej i sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji, częściowo obszary bezpośrednio zagrożone powodzią, 8-U - teren zabudowy usługowej gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo - rekreacyjnej,(...) - tereny publicznego szlaku komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji, częściowo obszary bezpośrednio zagrożone powodzią.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) w P. wszedł w życie w dniu 10 października 2009 r.

Decyzją z dnia 13 października 2009 r. nr UA.I. (...)- (...) wydaną przez Prezydenta Miasta P. stwierdzono wygaśnięcie decyzji WZ nr (...)ustalającej warunki zabudowy dla nieruchomości powoda.

Podstawą wydania wyżej powołanej decyzji były przepisy art. 65 ust 1 pkt 2 i 3 u.p.z.p. w zw. z art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a. W oparciu o powyższe przepisy, podstawą stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy było uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 7 lipca 2009 r., którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Na skutek wniesionego przez powoda odwołania, wyżej powołana decyzja stwierdzająca wygaśnięcie decyzji WZ nr (...) z przyczyn formalnych została uchylona i nie stała się ostateczna.

Za sporządzenie powyższego odwołania powód zapłacił na rzecz Kancelarii Rady Prawnego S. K. z siedzibą w K. kwotę 1.800 zł plus należny podatek VAT.

Pismem z dnia 11 grudnia 2009 r., doręczonym dnia 17 grudnia 2009 r., powód wezwał Prezydenta Miasta P. do zapłaty odszkodowania w wysokości 51.427.105,90zł na podstawie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwany poinformował powoda, że brak jest przesłanek do dochodzenia ww. odszkodowania.

Decyzją z dnia 15 października 2009 r. Prezydenta Miasta P. odmówił powodowi wydania zezwolenia na usunięcie 6 drzew z działki nr (...), powołując się na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 7 lipca 2009 r.

Decyzją nr (...) z dnia 12 listopada 2009 r. Prezydent Miasta P. odmówił powodowi zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, elektrycznej oraz wewnętrznego układu drogowego oraz odmówił wydania pozwolenia na rozbiórkę istniejących fundamentów budynku gospodarczego przy ul. (...) w P.. W uzasadnieniu powołano się na ww. decyzję z dnia 15 października 2009 r. o odmowie wycięcia drzew oraz na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 7 lipca 2009 r.

Decyzją z dnia 9 grudnia 2010 r. Prezydent Miasta P. stwierdził wygaśnięcie decyzja WZ nr (...) przeniesionej na rzecz powoda. Podstawą wydania wyżej powołanej

decyzji były przepisy art. 65 ust 1 pkt 2 i 3 u.p.z.p. w zw. z art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a. W oparciu o powyższe przepisy, wskazano, że podstawą stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy było uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 7 lipca 2009 r., którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zmiana przeznaczenia nieruchomości przez nowo uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do decyzji WZ nr (...)i poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. oraz studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Miasta P. z 10 lipca 2003 r. powoduje, że korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości powodowa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...) w P. doszło do spadku wartości nieruchomości powoda w wysokości 32.300.000 zł.

Na skutek zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości powód poniósł szkodę w wysokości spadku wartości nieruchomości tj. w wysokości 32.300.000 zł oraz w wysokości nakładów związanych z procesem inwestycyjnym przewidzianym w decyzji WZ na sumę 778.500 zł.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd I instancji wskazał, że przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości w osobie M. P. na okoliczność ustalenia czy na skutek uchwalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P. dla nieruchomości powoda stanowiącej działkę nr (...) doszło do spadku wartości rynkowej tej nieruchomości przy uwzględnieniu jej dotychczasowego przeznaczenia przed wejściem w życie ww. planu wynikającego z decyzji nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 4 września 2006 r., według stanu na dzień wejścia w życie ww. miejscowego planu i cen na dzień sporządzenia operatu oraz miesiąca października 2009 r. Biegła P. w wykonaniu postanowienia sądu wskazała, że nieruchomość powoda według aktualnego przeznaczenia i cen aktualnych ma wartość 910.000 zł, a według cen z 10 października 2009r. (tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P.) miała wartość 1.300.000 zł. Według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomość powoda według cen aktualnych miałaby wartość 19.580.000 zł, a według cen z 10 października 2009 r. - 33.600.000 zł. Biegła odpowiadając na zarzuty stron co do przyjętej metody wyceny i wniosków końcowych przed sądem na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2012r.

wyjaśniła w sposób przekonujący dlaczego określając wartość przedmiotowej nieruchomości wg przeznaczenia wynikającego z decyzji WZ przyjęła, że wyceniana nieruchomość ma przeciętną infrastrukturę, niekorzystny stan zagospodarowania oraz przeciętny potencjał inwestycyjny jak również przyjęcie wskazanych w pisemnej opinii nieruchomości porównywanych. Jednocześnie biegła P. w sposób logiczny i spójny wyjaśniła różnicę między wartościami wycenianej nieruchomości według cen z dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego (...) w P. i według cen aktualnych, w szczególności biegła wskazała na utrzymujący się od 2008 r. trend na rynku nieruchomości wyrażający się w spadku cen transakcyjnych średnio o 1% na miesiąc. Biegła nadto szczegółowo wyjaśniła dlaczego dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęła okres 4 lat i wyjaśniła wpływ ukształtowania terenu, tj. położenia na terenie zalewowym na wartość wycenianej nieruchomości. W ocenie sądu opinia pisemna biegłej P. w połączeniu z ustnymi wyjaśnieniami biegłej była przekonująca i mogła stanowić podstawę rozstrzygnięcia w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości powoda na skutek zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P.. Biegła P. w zakresie objętym przedmiotem opinii posiadała wymagane kwalifikacje, udzieliła wyczerpujących odpowiedzi na pytania sądu i w sposób przekonujący odpowiedziała na zarzuty stron.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy podkreślił, że oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd wskazał przy tym, że brak zgodności wniosków opinii biegłego ze stanowiskiem jednej ze stron nie stanowi wystarczającej przesłanki do powołania kolejnego dowodu z opinii innego biegłego. Opinia biegłej P. jest pozbawiona merytorycznych wad i jest przekonująca dla Sądu, w związku z powyższym, zdaniem Sądu, nie było podstaw do powołania innego biegłego, co przyczyniłoby się jedynie do przedłużenia postępowania i powstania dodatkowych kosztów.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie powód dochodził odszkodowania na podstawie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując, że na skutek uchwalenia w dniu 7 lipca 2009 r. uchwałą Rady Miasta P. nr (...) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), który swoim zakresem objął nieruchomość powoda, niemożliwe jest korzystanie z tej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Powód w

niniejszej sprawie domagał się zapłaty kwoty 53.808.962 zł, na którą składają się: kwota w wysokości 40.000.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, koszty nabycia nieruchomości w kwocie 504.997,00 zł, wynagrodzenie za usługi inwestycyjne, doradcze i prawne związane z nabyciem nieruchomości w wysokości 1.200.000 zł, wynagrodzenie za sporządzenie opinii prawnej w sprawie nabycia nieruchomości w wysokości 5.675 zł, wynagrodzenie za sporządzenie wyceny nieruchomości i jej przetłumaczenie w wysokości 12.950 zł, wynagrodzenie za sporządzenie projektu budowlanego i wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę w wysokości 750.000 zł, wynagrodzenie za usługi prawnicze związane z działalnością inwestycyjną powoda w wysokości 93.696,66 zł, opłata za przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej w wysokości 26.700 zł, koszty spłaty kredytu zaciągniętego na nabycie ww. nieruchomości w wysokości 9.354.001,14 zł, koszty umów i czynności na zabezpieczenie zaciągniętego kredytu w wysokości 40.247 zł, odsetki oraz podatek od czynności cywilnoprawnych od pożyczek w wysokości 1.813.236 zł.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 36 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 póź. 717 w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie ww. planu (...) w P.), 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, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2). Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, realizacja powyższych roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Zgodnie z ustępem 3, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość 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.

Z art. 36 ust 1 ww. ustawy, wynika, że właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Koniecznym jest zatem ustalenie zakresu pojęcia szkody, której naprawienia właściciel nieruchomości może dochodzić. W tym zakresie wskazać należy na przepis art. 361 § 1 k.c, według którego zobowiązany do

odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§ 1), a w tych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (§ 2). W orzecznictwie wskazuje się, że naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku, nie dopuszczając jednak do nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego. Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (orzeczenie SN z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958 nr III, póź. 76). Szkodą jest różnica między tym, czym poszkodowany dysponowałby w zakresie wartości, których szkoda dotyczy, gdyby nie było zdarzenia powodującego szkodę, a tym, czym dysponuje rzeczywiście na skutek tego zdarzenia (uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964 nr 7-8, póź. 128; uchwała SN z dnia 3 stycznia 1967 r., III PZP 38/66, OSNCP 1967 nr 3, póź. 49; uchwała SN z dnia 31 maja 1994 r., III CZP 68/94, Wokanda 1994 nr 7, s.9).

Sąd Okręgowy zaznaczył, że Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przewidziane we wspomnianym przepisie 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 (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r. V CSK 46/09, LEX nr 529731). Odszkodowanie ma zaś dotyczyć rzeczywiście poniesionej przez właściciela szkody. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Przykładowo Sąd wskazał, że w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości, są nakłady już poczynione na nieruchomości, których właściciel nieruchomości nie może odzyskać, gdyż zmieniło się i jej przeznaczenie (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r. V CSK 230/07, LEX nr 485903).

Zdaniem Sądu analiza powyższego prowadzi do wniosku, że 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. Ponadto właściciel nieruchomości może żądać zwrotu tych nakładów i wydatków na nieruchomość, które są bezpośrednio związane z dotychczasowym przeznaczeniem lub sposobem korzystania z nieruchomości, a których na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu właściciel nie będzie mógł odzyskać albo nie będzie mógł zrealizować przedsięwziętej inwestycji.

Strona pozwana podniosła zarzut, że decyzja o warunkach zabudowy nie może określać przeznaczenia terenu w związku z czym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia w istocie przeznaczenie nieruchomości powoda. W ocenie Sądu powyższy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie z poniższych powodów.

W tym zakresie, Sąd I instancji zaznaczył, że zgodnie z art. 4 ust 1 ww. ustawy, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustępem 2, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (pkt 1), sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (pkt 2). Zgodnie z art. 6 ust 1 ww. ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z ustępem 2, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy



i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (pkt 1), ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (pkt 2).

Zgodnie z art. 61 ust 1 ww. ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (pkt 1), teren ma dostęp do drogi publicznej (pkt 2),

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (pkt 3), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (pkt 4). decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 5). Zgodnie z art. 63 ust 3 jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 87 ust 3 ww. ustawy, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Zatem w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indywidualna decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania danego terenu określa przeznaczenie tego terenu do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie innej interpretacji byłoby zdaniem sądu nielogiczne i sprzeczne z ratio legis wspomnianej regulacji, także w świetle przepisu art. 63 ust 3 ww. ustawy, który przewiduje, że decyzja o warunkach zabudowy może wywoływać skutki określone w art. 36, a zatem taka decyzja również może powodować zmianę przeznaczenia terenu, w związku z którym korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 ze zm.), nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08 Biul.SN 2009/5/10). Zatem pomimo wygaśnięcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej P. (...)z dnia 6 grudnia 1994 r. na podstawie wskazanego przepisu art. 87 ust 3, wobec braku uchwalenia do dnia 31 grudnia 2003 r. nowego miejscowego planu, dotychczasowe przeznaczenie działki powoda nie uległo zmianie. Wydanie przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy potwierdza dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda jako terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową. Sąd podkreślił, że powyższe potwierdzają także zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 póź. 2603 z późn. zm.) określające zasady ustalania wartości

nieruchomości, zgodnie z którymi 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 (art. 154 ust 2). Natomiast w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust 3).

Zatem, zdaniem Sądu, dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda określała decyzja nr (...)oraz obowiązujące w czasie wydawania decyzji o warunkach zabudowy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalone uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienione uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r.

Przechodząc do meritum sprawy, zdaniem Sądu Okręgowego, przepis artykułu 36 ww. ustawy należy rozpatrywać w połączeniu z określoną w art. 140 k.c. definicją prawa własności i wynikającym z tego prawa uprawnieniem do korzystania z nieruchomości w określony sposób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności wyznaczonego przez miejscowe akty planistyczne. Ustalenie, że powód na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P. nie może wykonywać swojego prawa w sposób zakreślony przez art. 140 k.c. skutkuje ustaleniem istnienia przesłanek z art. 36 ust 1 ww. ustawy.

Z niespornych, w opinii Sądu Okręgowego, ustaleń wynika, że w dniu 4 września 2006 r. dla nieruchomości powoda wydana została decyzja nr (...) o warunkach zabudowy, która przewidywała zagospodarowanie działki poprzez budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z miejscami postojowymi w hali garażowej pod budynkiem. Na mocy decyzji z dnia 18 czerwca 2007 r. decyzja nr (...) została przeniesiona na powoda. W momencie wydawania decyzji nr (...) obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalone uchwałą nr(...) Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienione uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r. Zgodnie ze studium działka nr (...) położona była w znaczącej części w strefie pośredniej miasta w obrębie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę. Był to teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej (symbol II.M.). Natomiast uchwalony uchwałą Rady Miasta P. z dnia 7 lipca 2009 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) w P. zmienia przeznaczenie nieruchomości powoda na tereny

zieleni urządzonej ogólnodostępnej i sieci infrastruktury technicznej - kanalizacji ((...) oraz (...)), teren zabudowy usługowej gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo -rekreacyjnej (8-U), tereny publicznego szlaku komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej -kanalizacji ( K./K/ZZ). Ograniczenia wynikające z przedmiotowego planu miejscowego (...) w P., które w sposób diametralny zmieniają dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda godzą w prawo własności powoda. Ograniczenia te wyrażają się poprzez uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Sama bowiem możliwość właściciela do korzystania z rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności. Sąd ocenił, że dochodzone roszczenie odszkodowawcze powoda jest co do zasady uzasadnione, skoro na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P. ograniczono własność powoda, która poprzez zmianę dotychczasowego przeznaczenia działki nr (...) z terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny cenne przyrodniczo, uniemożliwia powodowi realizację inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Potwierdzeniem powyższej niemożności zrealizowania zamierzonej inwestycji jest decyzja (...) z dnia 12 listopada 2009 r. o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i odmowie udzielenia pozwolenia na budowę, w uzasadnieniu której powołano się właśnie na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P., którego postanowienia są odmienne od wydanej decyzji ustalające warunki zabudowy dla działki powoda.

W mniejszej sprawie zmiana przeznaczenia nieruchomości powoda jest źródłem szkody powoda wyrażającej się w spadku wartości nieruchomości oraz w niemożności zrealizowania zamierzonej przez powoda inwestycji budowlanej, która była zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z decyzji nr(...) ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej działki i obowiązującego wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalone uchwałą nr (...)Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. zmienione uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r.

Przechodząc do wysokości żądania powoda w zakresie spadku wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie art. 37 ust 1 zdanie 2 ww. ustawy, obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu

wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Zgodnie z ustępem 11 art. 37 ww. ustawy, 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.

W tym zakresie pomocne jest bogate orzecznictwo sądów administracyjnych, które rozstrzygały spory związane z zastosowaniem przepisów art. 36 przedmiotowej ustawy.

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 21 kwietnia 2010 r. (sygn. akt II SA/Gd 190/10, LEX nr 576265) wskazano, że nawet w sytuacji gdyby zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczyła tylko części nieruchomości, to i tak wycena powinna dotyczyć całej nieruchomości. Przeznaczenie jednej nieruchomości pod dwie różne funkcje ma niewątpliwy wpływ na jej wartość jako całości. Nie można więc uznać, że w takiej sytuacji nieruchomość składa się z dwóch części o różnych przeznaczeniach i wartości równej sumie wartości obu części. Do ustalenia faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości należy podejść w sposób wszechstronny, uwzględniając przepisy prawa, w tym również przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim odnoszą się one do zagospodarowania nieruchomości położonych na terenach pozbawionych planu.

Z kolei Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. (sygn. akt II OSK 1898/07, LEX nr 509157) wskazał, że jeżeli faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości w niewielkim stopniu odbiegał od tego określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to wykazanie bezpośredniego związku przyczynowego pomiędzy wzrostem wartości nieruchomości, a uchwaleniem planu wymaga szczegółowej i wyczerpującej porównawczej analizy ustaleń tego planu z faktycznym wykorzystywaniem terenu przed uchwaleniem planu, która pozwoli ustalić, czy ustalenia planu wprowadzają zmianę przeznaczenia nieruchomości i czy wpływają na zmianę wartości tej nieruchomości. Operat rzeczoznawcy majątkowego powinien zawierać argumentację odnoszącą się do związku między wzrostem wartości przedmiotowej nieruchomości a uchwaleniem planu.

Powyższe rozważania zdaniem Sądu należy stosować analogicznie do określenia, czy na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P. uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 7 lipca 2009r. dla nieruchomości powoda stanowiącej działkę nr (...) doszło do spadku wartości tej nieruchomości, przy uwzględnieniu jej dotychczasowego przeznaczenia.

Zgodnie z 363 § 2 k.c. 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 niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P. zmieniającego dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda doszło do spadku wartości działki nr (...). W sposób ewidentny wynika to z opinii biegłej M. P., która ustaliła, że nieruchomość powoda według aktualnego przeznaczenia i cen aktualnych ma wartość 910.000 zł, a według cen z 10 października 2009 r. (tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P.) miała wartość 1.300.000 zł. Natomiast według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomość powoda według cen aktualnych miałaby wartość 19.580.000 zł, a według cen z 10 października 2009 r. - 33.600.000 zł. Zatem różnica w wartości nieruchomości powoda wynosi 18.670.000 zł według cen aktualnych i 32.300.000 zł według cen obowiązujących w dacie wejścia w życie ww. planu (...) w P.. W niniejszej sprawie zasadnicze znaczenie miała kwestia ustalenia takiej kwoty odszkodowania, która w sposób rzeczywisty zrekompensuje powodowi szkodę poniesioną na skutek tego, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego W.-C. w P. korzystanie z nieruchomości powoda zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. W tym miejscu wskazać należy na przepis art. 37 ust 9 ww. ustawy, zgodnie z którym wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust 1-3 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Jak wskazano powyżej pismem z dnia 11 grudnia 2009 r., doręczonym

dnia 17 grudnia 2009 r., powód wezwał Prezydenta Miasta P. do zapłaty odszkodowania w wysokości 51.427.105,90zł na podstawie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwany poinformował powoda, że brak jest przesłanek do dochodzenia ww. odszkodowania. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe przepisy wyraźnie wskazują, że momentem adekwatnym do wyliczenia wartości szkody poniesionej przez powoda na skutek zmiany ww. planu jest po pierwsze data wejścia w życie planu (...) w P. i po drugie data złożenia stosownego wniosku przez powoda o wypłatę odszkodowania. W ocenie Sądu nie można na powoda jako podmiotu działającego w zaufaniu do władz publicznych obarczać konsekwencjami działania a raczej

niefrasobliwości pozwanego. Zgodnie bowiem z powyższymi przepisami pozwana gmina na skutek podjętych przez siebie działań planistycznych miała obowiązek wyrównać szkodę poniesioną na skutek jej własnych działań właścicielom nieruchomości objętych uchwalonym planem. Co więcej przepisy ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie określały przesłanki przyznania stosownego odszkodowania. Pozwana gmina wykorzystując swoje uprawnienia władcze stanowczo odmówiła wypłaty odszkodowania powodowi nie rekompensując w żaden sposób poniesionej szkody. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe oraz interpretacja przepisu art. 37 ust 9 ww. ustawy, w sposób jednoznaczny wskazują, że wartość szkody, którą zrekompensować ma pozwany winna być ustalana nie według cen z daty ustalania odszkodowania. Wyłącznie działania pozwanego, a raczej zaniechanie, spowodowało, że powód dopiero po 3 latach od wejścia w życie planu (...) w P. otrzyma kompensatę szkód poniesionych na skutek obiektywnego spadku wartości nieruchomości. W ocenie Sądu przyznanie powodowi odszkodowania dopiero według cen z daty orzekania doprowadziłoby do niezgodnego z prawem pokrzywdzenia powoda i nie stanowiłoby rekompensaty rzeczywiście poniesionej szkody na skutek uchwalenia ww. planu (...) w P.. Powyższe argumenty umacnia także przepis art. 36 ust 3 ww. ustawy, według którego, jeżeli po wejściu w życie ww. planu powód już w październiku zbyłby swoją nieruchomość, gmina musiałaby wówczas wypłacić powodowi odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości i to w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

W związku z powyższym sąd zasądzając na rzecz powoda odszkodowanie w wysokości spadku wartości nieruchomości ustalił szkodę powoda na kwotę 32.300.000 zł jako adekwatną do uszczerbku majątkowego poniesionego przez powoda na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P..

W pozostałym zakresie dotyczącym żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości sąd oddalił żądanie powoda. Powód wskazywał, że przedmiotowa nieruchomość nie ma żadnej wartości i w związku z tym kwota ceny w wysokości 40.000.000zł i szkodę powoda jako spadek wartości nieruchomości. Podkreślić należy, że powyższe stanowi subiektywną ocenę powoda, a nie obiektywną okoliczność wyrażającą się w cenach transakcyjnych nieruchomości wyliczoną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Z wyliczeń biegłej wynika niewątpliwy spadek wartości nieruchomości powoda wyrażający się w sumie 32.300.000 zł, a nie 40.000.000 zł.

Przechodząc do żądania dotyczącego zwrotu kosztów związanych z przygotowaniem projektu budowlanego i wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę, kosztów usług prawniczych związanych z obsługą procesu inwestycyjnego oraz opłat za przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej, Sąd Okręgowy wskazał, że wszystkie te koszty stanowią szkodę powoda w związku z niemożnością realizacji zamierzonej inwestycji budowy budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr (...) obręb W., arkusz 26, miasto P. przy ul. (...), wraz z rozbudową miejskich sieci infrastruktury technicznej, przebudową ulicy (...), budową drogi dojazdowej i innymi projektami niezbędnymi do realizacji ww. inwestycji. Powyższa inwestycja była zgodna z wydanymi warunkami zabudowy dla działki nr (...) na podstawie decyzji nr (...) Z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie wynika, że na poczet umowy z dnia 10 czerwca 2007 r. w przedmiocie opracowania projektu budowlanego wraz z projektem branżowym, przygotowanie niezbędnej dokumentacji prawno-geodezyjnej, wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę ww. inwestycji, reprezentowanie powoda w postępowaniu administracyjnym, aż do uzyskania pozwolenia na budowę, powód zapłacił zleceniobiorcy łącznie 750.000 zł netto. Dodatkowo powód poniósł koszt obsługi prawnej w wysokości 1.800 zł netto w związku z odwołaniem od decyzji o odmowie udzielenia powódce pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji. Podobnie szkodę powoda

stanowią wydatki poniesione na przyłączenie przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej w łącznej wysokości 26.700 zł netto. Jak ustalono powyżej powód nie uzyskał pozwolenia na budowę w związku ze zmianą przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, zatem nie będzie mógł zrealizować zamierzonej inwestycji. W ocenie sądu powyższe wydatki na łączną sumę 778.500 zł stanowią szkodę powoda w rozumieniu art. 36 ust 1 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe sąd w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 32.300.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i kwotę 778.500 zł tytułem odszkodowania za koszty procesu inwestycyjnego. O odsetkach od zasądzonej łącznie kwoty 33.078.500 zł sąd orzekł zgodnie z art. 37 ust 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym konanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust 1-3 powinno stąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej, przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. W niniejszej sprawie powód pismem z dnia 11 grudnia 2009 r., doręczonym dnia grudnia 2009 r., wezwał

Prezydenta Miasta P. do zapłaty odszkodowania w wysokości 51.427.105,90 zł na podstawie art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym. Zatem z upływem 6 miesięcy od dnia 17 grudnia 2009 r. powodowi należne są odsetki ustawowe. W związku z powyższym sąd zasądził odsetki od kwoty 33.078.500 zł od dnia 18 czerwca 2010 r. W ocenie Sądu pozostałe wydatki poniesione przez powoda, tj. związane nabyciem przedmiotowej nieruchomości i koszty działalności gospodarczej powoda nie stanowią szkody powoda pozostającej w adekwatnym związku przyczynowo skutkowym w związku ze zmianą przeznaczenia ww. nieruchomości. Do powyższych kosztów sąd zaliczył koszty aktu notarialnego w wysokości 504.997 zł, koszty usługi inwestycyjnej, doradczej i prawnej związanej z nabyciem powyższej nieruchomości w wysokości 1.200.000 zł, wynagrodzenie sporządzenie opinii prawnej w sprawie nabycia w wysokości 5.675 zł, wynagrodzenie za urządzenie wyceny nieruchomości i jej tłumaczenie na język angielski w wysokości 2.950zł, wynagrodzenie za usługi prawnicze związane z działalnością gospodarczą powoda świadczone w okresie 30 kwietnia 2007 r. do 31 października 2009 r. w wysokości 3.696,66zł, koszty kredytu zaciągniętego na nabycie powyższej nieruchomości w wysokości 354.001,14 zł, koszty umów i czynności cywilnoprawnych dotyczących ustanowienia przez powoda dodatkowych zabezpieczeń kredytu zaciągniętego na nabycie przedmiotowej nieruchomości w wysokości 40.247 zł oraz koszty oraz podatek od pożyczek udzielonych powodowi przez jej współnika na bieżącą działalność w wysokości 1.813.236 zł.

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§ 1), a w tych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, dyby mu szkody nie wyrządzono (§ 2). Jak wskazano powyżej odszkodowanie w trybie art. 36 ust 1 ww. ustawy przysługuje w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody związanej z niemożliwością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, a zatem nie obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W ocenie Sądu Okręgowego niewątpliwie szkody w rozumieniu art. 36 ust 1 ww. ustawy, nie stanowią koszty nabycia przedmiotowej nieruchomości, której prawa własności powód nie utracił na stosowną kompensatę stanowi zasądzona w punkcie 1 kwota spadku wartości nieruchomości, przyznanie kwoty stanowiącej koszty nabycia ww. nieruchomości w łącznej wysokości 504.997 zł, kwoty usług inwestycyjnych, doradczych i prawnych związanych z nabyciem ww. nieruchomości w wysokości 1.200.000 zł, kwoty 5.675 zł za sporządzenie opinii prawnej i

kwoty 12.950 zł za sporządzenia tłumaczenia wyceny w związku z nabyciem ww. nieruchomości stanowiłoby nieuzasadnione wzbogacenie powoda kosztem pozwanego. Z tych samych powodów nie uzasadnione w ocenie Sądu Okręgowego jest żądanie zwrotu kosztów kredytu zaciągniętego na nabycie przedmiotowej nieruchomości w wysokości 354.001,14 zł, koszty umów i czynności cywilnoprawnych dotyczących ustanowienia przez powoda dodatkowych zabezpieczeń kredytu zaciągniętego na nabycie przedmiotowej nieruchomości w wysokości 40.247 zł i koszty kredytu, tj. odsetek i podatku od pożyczek udzielonych powodowi w f wysokości 1.813.236 zł.

W ocenie Sądu nie zasługiwało również na uwzględnienie żądanie powoda zasądzenia kwoty stanowiącej wynagrodzenie za usługi prawnicze związane z działalnością gospodarczą powoda świadczone w okresie 30 kwietnia 2007 r. do 31 października 2009 r. w wysokości 193.696,66 zł. Powód podnosił, że jest spółką celową powołaną tylko do zrealizowania zamierzonej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym wszystkie koszty poniesione przez powoda dotyczyły wskazanej nieruchomości. Tymczasem z ustaleń Sądu tzn. ze sprawozdania finansowego spółki z 01.01.2009 r. - 31.12.2009 r. wynika, że celem działalności powodowej spółki są zakupy nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Natomiast z wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym wynika, że głównym przedmiotem działalności powodowej spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych, wykonywanie pozostałych robót budowlanych, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek. Z kwoty 93.696,66 zł jak wskazano powyżej sąd przyznał powodowi jedynie kwotę 1.800,00 zł albowiem z faktury VAT nr (...) z 30.10.2009 r. wynika w sposób jednoznaczny, że powyższą kwotę powód uiścił tytułem wynagrodzenia za sporządzenie odwołania od decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę. Natomiast w pozostałym zakresie tj. co do kwoty 91.896,66 zł powód nie przedłożył żadnych dowodów, a z przedłożonych dowodów faktur VAT (k. 166-193) i wyciągu z konta bankowego dotyczącego przelewu za ww. faktury nie wynika, że kwoty te stanowią szkodę powoda w związku z procesem inwestycyjnym zamierzonym na przedmiotowej nieruchomości. Z samej treści wskazanych dokumentów wynika tylko tyle, że wskazane kwoty zostały wpłacone tytułem wynagrodzenia za usługi prawnicze związane z działalnością gospodarczą powoda. W związku z powyższym sąd uznał, że kwota w wysokości 13.023.002,80 zł stanowiąca wskazane wydatki nie stanowi szkody powoda w rozumieniu art. 36 ust 1 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji w punkcie 2 wyroku oddalił żądanie powoda co do kwoty 13.023.002,80 zł (żądanej tytułem odszkodowania za proces inwestycyjny i jego przygotowanie) i kwoty 7.700.000 zł (żądanej tytułem spadku wartości nieruchomości). Wskazać należy, że pierwotnie powód dochodził zapłaty kwoty 53.808.962 zł, ostatecznie żądał zapłaty kwoty 53.801.502,80 zł. Natomiast do dnia zaniknięcia niniejszej rozprawy powód nie cofnął powództwa w zakresie kwoty 7.459,20 zł stanowiącej różnicę między pierwotnym a ostatecznym żądaniem i nie zachodziły inne podstawy do umorzenia postępowania w tym zakresie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. W związku z powyższym sąd oddalił żądanie w zakresie kwoty 7.459,20 zł jako niewykazane.

O kosztach procesu sąd orzekł mając na uwadze wynik postępowania. Sąd wskazał, że powód dochodził zapłaty kwoty 53.808.962 zł, a z tego Sąd zasądził kwotę 33.078.500 zł, w związku z czym powód wygrał proces w 61%, a przegrał w 39%. Powód uiścił opłatę od pozwu w wysokości 100.000 zł oraz wpłacił zaliczkę na opinię biegłego w wysokości 15.000 zł. Wynagrodzenie biegłej stanowiło kwotę 4.466,75 zł. W związku z powyższym Sąd rozdzielił stosunkowo koszty procesu zgodnie z art. 100 k.p.c. i zasądził od pozwanego poniesione koszty sądowe w wysokości 61%, na które złożyła się kwota 61.000 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 2.724,71 zł tytułem wydatków na opinię biegłej. W toku niniejszego postępowania obie strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników, których wynagrodzenie zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) i j Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za j czynności radców prawnych (...) wynosi 7.200 zł

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiodła pozwana zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości w punkcie 1 oraz w części w punkcie 3 w zakresie, w jakim pozwana obciążona została kosztami postępowania, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów:

1. art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej w skrócie: upzp) poprzez: niewłaściwe zastosowanie tego przepisu polegające na jego zastosowaniu w stanie faktycznym i prawnym, w którym nie znajdował zastosowania w efekcie błędnej wykładni art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp polegającej na przyjęciu, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustala przeznaczenie nieruchomości w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2.a w razie nieuwzględnienia w/w zarzutu: przepisu art. 363 § 2 in fine k.c. poprzez:

-błędą wykładnię przesłanki „szczególne okoliczności” polegającą na uznaniu, iż zmiana cen nieruchomości może stanowić „szczególną okoliczność” w rozumieniu powołanego przepisu, podczas gdy spadek cen nieruchomości, nawet jeżeli ma on charakter znaczny, będący jednak następstwem swobodnego kształtowania się w gospodarce wolnorynkowej sił popytu i podaży, nie stanowi szczególnej okoliczności uzasadniającej ustalenie wysokości odszkodowania według innych cen niż obowiązujące w dacie orzekania,

3.a w razie nieuwzględnienia w/w zarzutu: art. 363 § 2 in fine k.c. poprzez:

-błędą subsumcję okoliczności faktycznych sprawy do przesłanki „szczególne okoliczności” polegającą na nieuwzględnieniu całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, który to całokształt okoliczności nakazywał wziąć pod uwagę, iż nawet jeśli na wolnym rynku doszło do spadku cen nieruchomości, to jednocześnie nie można pozwanej obciążać negatywnymi konsekwencjami odmowy wypłaty odszkodowania, skoro kwestionowała je co do samej zasady,

4.a w razie nieuwzględnienia w/w zarzutu: art. 363 § 2 in fine k.c. poprzez:

-jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie polegające na stwierdzeniu, że datą, z której przyjąć należy ceny przy określaniu wysokości odszkodowania, winna być data 10.10.2009r. (data wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w Poznaniu), podczas gdy w takiej sytuacji przyjąć należało datę 17.06.2010r. (ostatni dzień terminu na spełnienie świadczenia),

5.art. 37 ust. 1 zd. 2 upzp poprzez: błędą wykładnię polegającą na uznaniu, iż skoro obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu miejscowego, to należy uwzględnić wartość nieruchomości z daty uchwalenia planu miejscowego, podczas gdy powołany przepis - stanowiąc o konieczności uwzględnienia daty uchwalenia planu miejscowego - odnosi tę kwestię do przeznaczenia nieruchomości (przeznaczenia terenu przed uchwaleniem planu miejscowego i po jego uchwaleniu), a nie do wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego i po jego uchwaleniu.

W związku z powyższym skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz w punkcie 3 poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu całości kosztów postępowania w pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych na podstawie przepisu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie: na podstawie przepisu art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie 1 w całości oraz w części w punkcie 3 w zakresie, w jakim pozwana obciążona została kosztami postępowania i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania apelacyjnego.

Dodatkowo - w przypadku nieuwzględnienia twierdzeń apelacji dotyczących braku zasadności do zasądzenia odszkodowania - wnoszę o: przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z dziedziny

szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości powoda stanowiącej działkę numer (...) o obszarze 1.36.54 ha położonej w P., obręb W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod numerem PO 1 (...) 5 7/6, określoną według stanu na dzień 17.06.2010r. przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w P. uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 07.07.2009 r. oraz wartości przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień 17.06.2010 r. przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego okazała się być częściowo uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne w sprawie i przyjmuje je za własne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego słusznie przyjął Sąd Okręgowy, że roszczenie powoda jest uzasadnione co do zasady. Odmienne, zdaniem Sądu drugiej instancji, ustalić natomiast należało wysokość poniesionej przez powoda szkody.

Podstawę roszczeń powoda w niniejszej sprawie stanowi przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., Nr 647, t.j.) - dalej ustawa. Zgodnie ze wskazanym przepisem 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 (punkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (punkt 2). Istotą rozpoznania niniejszej sprawy było zatem udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy korzystanie z nieruchomości powoda zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem lub zgodnie z dotychczasowym sposobem stało się niemożliwe oraz czy zmiana ta pozostawała w związku przyczynowym z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach określa się zatem przeznaczenie poszczególnych terenów, a także zasady ich zagospodarowania. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają statut prawny poszczególnych działek, przesądzając tym samym o sposobie wykonywania prawa własności w stosunku do nieruchomości objętej planem. Stanowi o tym wprost przepis art. 6 ust. 1 ustawy, w myśl którego ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustęp 2 pkt 1 przywołanego przepisu wskazuje przy tym, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest i nie był dla jednostek samorządu terytorialnego zadaniem nowym. Obowiązek taki przewidywała bowiem zarówno obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i jej poprzedniczka prawna, tj. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, t.j.).

W myśl art. 87 ust. 3 ustawy obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowywały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. W rozpoznawanej sprawie niewątpliwym jest zatem, że dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 roku obejmujący nieruchomość powoda utracił swoją moc w dniu 1 stycznia 2004 roku. Oznacza to, że w okresie od 1



stycznia 2004 roku do czasu uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Rady Miasta P. nr (...) z dnia 7 lipca 2009 roku doszło do przerwania ciągłości działań planistycznych gminy, czego konsekwencją dla nieruchomości powoda było to, że we wskazanym wyżej okresie nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powołane wyżej przepisy zgodzić należy się ze skarżącym, że planowanie przestrzenne, tj. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu odbywa się drogą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Racje ma więc skarżący, że decyzja o warunkach zabudowy nie określa przeznaczenia nieruchomości. Stanowi o tym przepis art. 4 ust. 2 ustawy wskazując, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter indywidualny i określa sposób zabudowy oznaczonej nieruchomości, dla której została wydana. Celem wydania wskazanej decyzji nie jest zatem ustalenie przeznaczenia nieruchomości, gdyż zostało to zastrzeżone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jedynie określenie sposobu korzystania z danej nieruchomości.

Powyższe nie oznacza jednakże, wbrew stanowisku skarżącego, że żądanie przez właściciela nieruchomości stosownego odszkodowania jest możliwe wyłącznie w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązywał taki plan, należałoby przyjąć, że przeznaczenie tego terenu nie byłoby w ogóle ustalone.

Ze wskazanym zapatrywaniem skarżącego nie można się zgodzić. Zaznaczenia wymaga, że skarżący pomija, że zastosowanie przewidzianej w art. 36 ust. 1 ustawy regulacji możliwe jest nie tylko wówczas, gdy korzystanie z nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą jest niemożliwe zgodnie z jej **dotychczasowym przeznaczeniem** ale również gdy jest niemożliwe zgodnie z **dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości**. Na gruncie komentowanej ustawy ustawodawca dokonuje

rozdzielenia pojęcia przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego (tak m.in. w art. 4 ustawy). Właściwym do oznaczenia przeznaczenia terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określenie natomiast sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić nie tylko w planie zagospodarowania przestrzennego ale również między innymi w decyzji o warunkach zabudowy. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że pojęcie „sposobu korzystania z nieruchomości” jest pojęciem szerszym od „przeznaczenia nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczone są ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Co do zasady sposób korzystania z nieruchomości odpowiada jej przeznaczeniu. Innymi słowy pozostaje w zgodzie z przeznaczeniem danej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji jednakże, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje taki plan - tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie - sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń.

Zgodzić należy się ze skarżącym, że decyzja o warunkach zabudowy nie może stanowić „substytutu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Ma ona jednakże doniosłe znaczenie dla sposobu zagospodarowania danego terenu, w tym dla określenia sposobu korzystania z nieruchomości, w sytuacji, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zaznaczenia wymaga, że zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy decyzja o warunkach zabudowy może prowadzić do zmiany zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, jak też zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Co więcej również wydanie samej decyzji o warunkach zabudowy może również prowadzić do zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i skutkować powstaniem szkody w związku z niemożnością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Ustawodawca w treści art. 63 ust. 3 ustawy nakazał w takim przypadku w sposób odpowiedni stosować przepis art. 36 i 37 ustawy, a zatem przewidział możliwość wystąpienia przez właściciela nieruchomości do gminy z żądaniem wypłaty odszkodowania, bądź też wykupienia nieruchomości lub jej części.

Mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności, niesłuszne jest stanowisko pozwanego podważające znaczenie faktu wydania dla nieruchomości powoda decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja ta w sytuacji, gdy dla danej nieruchomości nie uchwalono

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy dodatkowym uwzględnieniu faktycznie podejmowanych przez powoda czynności w stosunku do nieruchomości w sposób istotny determinuje sposób korzystania z niej.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy sposób korzystania z nieruchomości powoda wynikał zatem nie tylko z wydania (a następnie przeniesienia na powoda) decyzji o warunkach zabudowy, która przewidywała zagospodarowanie działki poprzez budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z miejscami postojowymi w hali garażowej pod budynkiem, ale także faktu podejmowania przez powoda czynności faktycznych w stosunku do nieruchomości. W tym zakresie wskazać należy, że powód korzystał (a nie zamierzał korzystać?) z nieruchomości przeznaczając ją na cele mieszkaniowe. W szczególności powód podjął działania zmierzające do wykonania projektu budowlanego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, zapewnił przyłączenie planowanej inwestycji do miejskiej sieci ciepłej i sieci energetycznej. Powód korzystał zatem ze swojej nieruchomości, jak z nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, co w czasie podejmowania wskazanych czynności było zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego własności.

Prawo własności nie ma charakteru absolutnego. Niewątpliwie jednakże jest prawem podmiotowym, które w sposób najszerszy i najpełniejszy zapewnia prawo korzystania z rzeczy, a nadto prawem chronionym przez przepisy Konstytucji RP (art. 64). Sprzecznym z istotą tego prawa byłoby zatem przyjęcie, że przepis art. 36 ust. 1 ustawy nie znajduje zastosowania w przypadku utraty mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może mieć zatem miejsca sytuacja, w której utrata mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, a w konsekwencji powstania możliwość dowolnej i swobodnej zmiany jej przeznaczenia w nowym planie, bez obowiązku naprawienia powstałej w związku z tym szkody. Właściciele nieruchomości nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji nieobowiązania planu miejscowego z powodu zaniechań podjęcia działań legislacyjnych przez władzę lokalną. Taka sytuacja prowadziłaby do niedopuszczalnej ingerencji godziłaby nie tylko w prawo własności, ale także obowiązujący porządek prawny, rodząc stan niepewności co do dalszego sposobu korzystania z nieruchomości. Uznać zatem należy, że przepis art. 36 ust. 1 ustawy znajduje również zastosowanie do sytuacji, gdy w związku z utratą mocy planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości przez oznaczony czas nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego a uchwalony plan ograniczył możliwości korzystania przez właściciela z konstytucyjnego prawa własności i uprawień wynikających z art. 140 k.c. W przypadku podobnego ograniczenia praw

właściciela, co prawda spowodowanego nie wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego a ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09 jednoznacznie stwierdził że: „W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.” Wejście w życie planu ograniczającego prawa właściciela powoduje analogiczne skutki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dla zasadności roszczeń powoda bez znaczenia pozostaje fakt, że powód nabył własność nieruchomości w okresie, w którym nie obowiązywał dla danego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Brak jest bowiem racjonalnych powodów by różnicować sytuację powoda z osobami, które były właścicielami nieruchomości w chwili obowiązywania dotychczasowego, jak i nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności, że takiego rozróżnienia nie wprowadza sam ustawodawca. Okoliczność, że powód nabył własność nieruchomości w okresie, gdy nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego nie może przesądzać o tym, że mógł się spodziewać, że nastąpi zmiana planu zagospodarowania przestrzennego i określenie

zupełnie odmiennego niż poprzednie przeznaczenia nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że również działania samego pozwanego nie mogły wywołać u powoda odmiennego przekonania. Istotnym jest bowiem, że planowane zagospodarowanie nieruchomości było zgodne nie tylko z dotychczasowym planem zagospodarowania przestrzennego ale również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. uchwalonego uchwałą nr(...) z dnia 23 listopada 1999 roku, w którym działka nr (...) położona była w znacznej części w strefie pośredniej miasta w obrębie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Był to również teren preferowany dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej. Studium to co prawda zostało zmienione przed wskazaną zmianą planu ale z uwagi na to, że studium nie stanowi prawa miejscowego nie mogło ono oddziaływać na uprawnienia właściciela. Dodatkowo - już tylko - zauważyć można, że jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2009 roku (I CNP 82/08, LexPolonica nr 2040670) utrata mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje automatycznej zmiany dotychczasowego

przeznaczenia nieruchomości. Oznacza to, że nieruchomości powoda z dniem 1 stycznia 2004 roku nie utraciła swojego dotychczasowego przeznaczenia z terenu przeznaczanego pod budowę mieszkaniową i stała się nieruchomością nie posiadającą żadnego przeznaczenia.

Niewątpliwie zatem uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomość powoda, w którym całkowicie zmieniono przeznaczenie przeważającej części jego nieruchomości (z terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny zieleni ogólnodostępnej) skutkowało niemożnością korzystania z nieruchomości powoda zgodnie z dotychczasowym sposobem, w jakim powód korzystał z nieruchomości.

Słusznie zatem Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda jest uzasadnione co do zasady. Nie można natomiast zgodzić się z Sądem I instancji z określeniem wysokości odszkodowania należnego powodowi.

Przepis art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy stanowi, że w przypadku ziszczenia się przesłanek w nim określonych właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, że pod pojęciem rzeczywistej szkody należy rozumieć szkodę polegającą na obniżeniu się wartości nieruchomości. Szkada ta obejmuje również nakłady już poczynione na nieruchomości, których właściciel nie może odzyskać, gdyż zmieniło się jej przeznaczenie.

Wysokość tego odszkodowania powinna być ustalona w oparciu o treść art. 363 § 2 k.c., zgodnie z którym 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. Przyjęcie zasady, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje według cen z daty jego ustalenia, odpowiadającego co do zasady dacie wydania wyroku (art. 361 k.p.c.) stanowi wyraz realizacji przez ustawodawcę funkcji kompensacyjnej odszkodowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie innej daty ustalenia odszkodowania niż według cen z daty jego ustalenia. Nie sposób uznać by za przyjęciem cen odszkodowania z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiała treść art. 37 ust. 9 ustawy. Przepis ten nakłada jedynie na gminę obowiązek realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 -3 ustawy powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. Wskazany przepis w żaden sposób nie stanowi, że wysokość szkody powinna być ustalona na podstawie cen z innej daty niż jej ustalenie. Brak realizacji żądania właściciela nieruchomości we wskazanym terminie przesądzić może jedynie o terminie jego

wymagalności, a nie o dacie ustalenia odszkodowania. Również fakt, że powód miał możliwość sprzedaży w 2009 roku nieruchomości nie może przesądzać o innej dacie ustalenia odszkodowania. Ostatecznie bowiem do transakcji sprzedaży nie doszło, a powód nadal pozostaje właścicielem rzeczonyj nieruchomości. Wskazać przy tym należy, że nawet gdyby przeznaczenie nieruchomości powoda nie zmieniło się, a więc powód mógłby na nieruchomości rozpocząć wykonanie planowanej inwestycji, to i tak na skutek obiektywnego i niezależnego od obu stron postępowania zmiany cen nieruchomości, dysponowałby nieruchomością o wartości innej niż ta, za którą taką nieruchomość nabył, czy też

ta jaka obowiązywałaby w chwili wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy też zgłoszenia przez powoda żądania wypłaty odszkodowania. W związku z powyższym nie sposób uznać, że zastosowanie cen z chwili ustalenia wysokości nieruchomości na dzień sporządzenia opinii przez biegłego skutkowało mogło bezpodstawnym wzbogaceniem lub zubożeniem jednej ze stron postępowania. W szczególności, gdy spadek, bądź też wzrost wartości nieruchomości jest spowodowany obiektywnymi czynnikami związanymi ze zmianą popytu i podaży na rynku nieruchomości. Takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 2010 roku (IV CSK 78/10, Lex nr 622213), w którym wskazał, że nie ma podstaw do przyjęcia, że wzrost cen nieruchomości, nawet jeżeli ma charakter znaczny, będący jednak następstwem swobodnego kształtowania się w gospodarce wolnorynkowej sił popytu i podaży, stanowi szczególną okoliczność uzasadniającą ustalenie wysokości odszkodowania według innych cen, niż obowiązujące w dacie orzekania.

Wskazane wyżej względy przemawiają, w ocenie Sądu Apelacyjnego, za ustaleniem wysokości odszkodowania za spadek wartości nieruchomości według jej cen przyjętych na dzień sporządzenia opinii przez biegłego w niniejszej sprawie. Wprawdzie pomiędzy ustaleniem w opinii biegłego wartości nieruchomości, a dniem wyrokowania przez Sąd I instancji w niniejszej sprawie upłynęło około 4 miesiące, Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia innej wysokości szkody, niż ustalona przez biegłego w opinii wartość nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.651 j.t.) sporządzony operat szacunkowy zachowuje swoją aktualność przez rok, a nadto żadna ze stron postępowania nie kwestionowała aktualności ustalonych przez biegłą cen nieruchomości.

Określenie wysokości szkody uwzględniało również fakt, że na części nieruchomości może być prowadzona działalność usługowo - gastronomiczna z dopuszczeniem funkcji sportowo rekreacyjnej (ok. 4% powierzchni nieruchomości). Należy podkreślić, że okoliczność ta została uwzględniona w opinii biegłego przy ustaleniu wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadnie przyjął w tym przedmiocie Sąd Okręgowy, że przy ustalaniu wysokości odszkodowania należało brać pod uwagę spadek wartości całej nieruchomości, a nie jej określonych części. Przeznaczenie jednej nieruchomości pod dwie różne funkcje ma niewątpliwie wpływ na jej wartość jako całości. Nie można więc uznać, że w takiej sytuacji nieruchomość składa się z dwóch części o różnym przeznaczeniu i wartości również sumie obu tych części (tak też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku z dnia 21 kwietnia 2010 roku, II SA/Gd 190/10, Lex nr 576265).

W tym miejscu wskazać również należy, że Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania sporządzonej przez biegłą opinii. W szczególności Sąd nie znalazł podstaw do podważenia fachowości, czy też poziomu wiedzy biegłego, jak i logiczności zawartych w opinii wywodów. W konsekwencji uznać należy, że słusznie Sąd Okręgowy uznał sporządzoną przez biegłego opinię za całkowicie przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zaznaczenia wymaga, że również pozwany nie kwestionował w apelacji przydatności, jak i rzetelności sporządzonej przez biegłą opinii, sąd natomiast w postępowaniu apelacyjnym związany jest zarzutami naruszenia prawa procesowego. Wprawdzie w toku postępowania przed Sądem I instancji pozwany złożył zastrzeżenie do protokołu na podstawie art. 162 k.p.c. co do oddalenia jego wniosku o przeprowadzenie dowodu z innej opinii biegłego, jednakże w apelacji nie sformułował zarzutów w tym przedmiocie składając jedynie ewentualny wniosek o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości według stanu na dzień 17 czerwca 2010 roku. Z uwagi na fakt, że Sąd Apelacyjny uznał, że wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen nieruchomości na dzień sporządzenia opinii biegłej w sprawie, tj. na dzień 31 grudnia 2011 roku, oddalił wniosek pozwanego jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny uwzględnił aktualne ceny nieruchomości przyjmując, że szkodę powoda stanowi różnica pomiędzy wartością nieruchomości, tj. kwotą 910.000 zł, a wartością, jaką posiadałaby nieruchomość według jej dotychczasowego przeznaczenia, tj. kwotą 19.580.000 zł. Uzyskaną w ten sposób kwotę należało powiększyć o koszty procesu inwestycyjnego, tj. 778.500 zł, które powód poniósł w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym na nieruchomości. Zgodzić należy się w tym zakresie z Sądem Okręgowym, że wskazana kwota pozostaje w związku przyczynowym ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości. Jednocześnie Sąd

Apelacyjny uznał, że z uwagi na charakter poczynionych przez powoda wydatków - koszt opracowania projektu budowlanego, koszty przyłączy inwestycji do miejskiej sieci ciepłej i energetycznej, koszt

obsługi prawnej w związku z odwołaniem od decyzji o odmowie udzielenia powodowi pozwolenia na budowę, nie mogą być one odzyskane przez powoda.

Kierując się wskazanymi wyżej względami Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w ten sposób, że zasadzoną w punkcie 1 wyroku kwotę obniżył do kwoty 19.448.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18.06.2010 roku, a w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 ustawy przyjmując, że odsetki należne powodowi powinny być naliczone po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez powoda o wypłatę należnego odszkodowania. W tym bowiem zakresie Sąd Apelacyjny przyjął, że przysługujące wierzycielowi, zgodnie z art. 481 k.c, odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego stanowią ryczałtowo ujętą, minimalną rekompensatę doznanego uszczerbku wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego świadczenia pieniężnego. Odsetki te niewątpliwie zatem pełnią funkcję odszkodowawczą (zob. m.in. wyroki z dnia: 15 stycznia 2004 r., II CSK 352/02, niepubl.; z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 17/08, niepubl. oraz z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 524/08, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 106). W rozpoznawanej sprawie ustalenie odszkodowania nastąpiło według cen z chwili wyrokowania. Wcześniejsze jednakże ceny nieruchomości były wyższe niż obecnie. Uzyskanie przez powoda odsetek od daty wcześniejszej częściowo zrekompensuje zatem powodowi niekorzystny dla niego spadek wartości nieruchomości.

O kosztach postępowania przed Sądem I instancji Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 2 k.p.c. przyjmując, że powód przegrał postępowanie w 64%, a pozwany w 36 %. Na koszty postępowania w niniejszej sprawie złożyły się następujące kwoty: 100.000 zł tytułem opłaty od pozwu, 4466,75 zł tytułem kosztów opinii biegłego poniesionej przez powoda, oraz kwoty po 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego każdej ze stron postępowania. Mając na uwadze stopień w jakim powód przegrał sprawę oraz wysokość poniesionych przez niego kosztów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 42.804,27 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 2 k.p.c. rozdzielając koszty między stronami stosunkowo. Na koszty tego postępowania złożyła się opłata od apelacji uiszczona przez pozwanego w kwocie 100.000 zł oraz koszt zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 5400 zł (zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (...)) oraz koszt zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu

apelacyjnym w kwocie 7200 zł (zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)). Apelacja pozwanego została częściowo uwzględniona. Pozwany domagał się oddalenia powództwa powoda, w wyniku jego apelacji natomiast zmieniono wyrok Sądu Okręgowego obniżając wysokość zasądzzonego na rzecz powoda odszkodowania do kwoty 19.448.500 zł. Pozwany wygrał zatem postępowanie apelacyjne w około 50%, a więc od powoda na jego rzecz należało zasądzić kwotę 50.891,50 zł.

SSA P. Górecki SSA J. Futro SSO R. Marchwicki