

Sygn. akt I ACa 627/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Marzanna Góral

Sędzia Katarzyna Jakubowska - Pogorzelska (spr.)

Sędzia Agnieszka Wachowicz-Mazur

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. G., A. P., M. S. (1), A. K.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

o na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 września 2020 r., sygn. akt I C 931/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w punkcie pierwszym litera a. w ten sposób, że oddala powództwo A. G. w całości,

b/ w punkcie pierwszym litera d. częściowo w ten sposób, że oddala powództwo A. K. o zapłatę kwoty 78 127,75 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy sto dwadzieścia siedem złotych i siedemdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od 21 czerwca 2014r. do dnia zapłaty;

c/ w punkcie trzecim częściowo w ten sposób, że kosztami procesu w zakresie żądania powoda A. G. obciąża powoda w 100%, w zakresie żądania powoda A. K. obciąża powoda w 79 % a pozwanego w 21 %, natomiast w zakresie żądania powodów A. P. i M. S. (1) obciąża w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie;

2. oddala apelację pozwanego w pozostałej części,

3. kosztami postępowania apelacyjnego w zakresie powództwa wywiedzionego przez A. G. obciąża powoda w 100 %, w zakresie żądania powoda A. K. obciąża powoda w 79 % a pozwanego w 21 %, natomiast w zakresie żądania powodów A. P. i M. S. (1) obciąża w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie.

Sygn. akt I ACa 627/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 sierpnia 2013 r., skierowanym przeciwko (...) W., A. G., A. P., M. S. (1) i A. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanego odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio do przypadających im w roszczeniach udziałów, z tytułu szkody jaką ponieśli w związku ze zmianą przeznaczenia terenu, na którym położone są działki stanowiące uprzednio własność powodów, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez R. (...) W. w dniu 23 października 2008 r. uchwałą (...), polegającej na istotnym obniżeniu wartości niezabudowanych nieruchomości powodów położonych przy ul. (...)/P., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgi wieczyste o numerach (...), żądając na rzecz:

1. A. G. kwoty 893 200 zł z ustawowymi odsetkami od 9 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;
2. A. P. kwoty 561 200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;
3. M. S. (1) kwoty 561 200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;
4. A. K. kwoty 147 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstw procesowych według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2020 r. powodowie ograniczyli żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz:

1. A. G. kwoty 833 718 zł z ustawowymi odsetkami od 9 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;
2. A. P. kwoty 267 653 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;
3. M. S. (1) kwoty 267 653 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty;
4. A. K. kwoty 98 161 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli o umorzenie postępowania w pozostałej części.

Wyrokiem z dnia 30 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) W. na rzecz:

1. A. G. kwotę 833 718 zł z odsetkami ustawowymi od 9 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;
2. A. P. kwotę 267 653 zł z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;
3. M. S. (1) kwotę 267 653 zł z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;
4. A. K. kwotę 98 161 zł z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

Sąd umarzył postępowanie w pozostałym zakresie oraz ustalił, iż A. G. wygrał proces w 93,34%, A. P. wygrała proces w 47,69%, M. S. (1) wygrał proces w 47,69% i A. K. wygrał proces w 66,54%. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sąd Okręgowy ustalił, że M. S. (2) nabył 21 lutego 1888 r. gospodarstwo rolne o powierzchni 8 400 m⁽²⁾ na terenie ówczesnej wsi S. Polskie, gdzie powstały budynki mieszkalne i gospodarskie, a bezpośrednio pod S. przebiegała wówczas ulica (...) o szerokości 3m. Przed rokiem 1939 gospodarstwo zostało włączone do obszaru (...) W.. Następnie przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze M. (...) (...) i na podstawie art. 1 przeszła na własność (...) W., a następnie na mocy art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (...) na własność Skarbu Państwa.

W 1952 r. zmarł M. S. (2), który do tego czasu nieprzerwanie prowadził gospodarstwo na przedmiotowym terenie. Po jego śmierci nieruchomość została podzielona pomiędzy spadkobierców, którzy nabyli przedmiotowe działki przez zasiedzenie własności nieruchomości. W drugiej połowie lat 70-tych nieruchomość została częściowo zajęta przez spółdzielnię (...). Pozostała część terenu została podzielona na cztery działki pośród spadkobierców, którzy w latach 1999-2007 odzyskali prawo własności do utraconych gruntów.

Powodowie są następcami prawnymi pierwszego właściciela nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/P.:

- A. G. był właścicielem nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 o pow. 1274 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- A. P. była właścicielką 1/2 udziału w nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 o pow. 818 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- M. S. (1) był właścicielem 1/2 udziału w nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 o pow. 818 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- A. K. był właścicielem udziału 1/4 w nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 o pow. 467 m² oraz o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 o pow. 133 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Uchwałą Rady M. (...) W. (...) z dnia 28 września 1992 roku przyjęto Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (...) W. zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona była na obszarze „MU-27-funkcje mieszkaniowo-usługowe”. Plan umożliwiał wystąpienie o pozwolenie na budowę z licznymi zastrzeżeniami w przedmiocie ochrony S.. Zgodnie z ówczesnym planem, uwarunkowania i ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość przedstawiały się następująco:

1. „dla terenów koncentracji usług w rejonie dawnego Dworca Południowego (tzw. Centrum Skocznia), wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona planem miejscowym (ust. Ogólne nr 4 pkt B-15) skoordynowanym z planem P. pod Skocznia. Sposób zagospodarowania górnego tarasu i usytuowania zabudowy w rejonie sąsiadującym bezpośrednio z koroną skarpy musi być oparty na studiach widokowych większych fragmentów panoramy miasta”
2. „plan wskazuje na S. jako podlegającą nadzorowi architektonicznemu z uwagi na jej walory w krajobrazie miasta”
- ust. Ogólne nr 4 pkt B-15.

Plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 r. przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r., rozpoczynając tym samym tzw. okres bezplanowy, który trwał do dnia 23 października 2008 r., kiedy Uchwałą Rady M. (...) (...) przyjęto Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu P. – część I, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość została umiejscowiona na obszarze „US.12 – teren rozwoju usług i rekreacji, o priorytetach dla usług i urządzeń sportowych, oraz usług uzupełniających (administracja, hotele, handel, gastronomia itd.)” co skutecznie uniemożliwiło wystąpienie o pozwolenie zabudowę, odmiennie do planu obowiązującego do 31

grudnia 2003 r. W wyniku aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przeznaczenie terenu uległo zmianie i zgodnie z jego treścią dotyczącą rejonu P. przedmiotowy obszar położony jest:

1. „na terenie usług sportu oznaczonym symbolem F7.1 US
2. na terenie alei pieszych; teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – samodzielny ciąg pieszy, oznaczonym symbolem 4KP
3. na terenie ulic, teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna, oznaczonym symbolem 2 (...) (droga lokalna, gminna, ul (...)). Zarówno w planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 r., jak i w planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 23 października 2008 r. zawarto szczególne postanowienia dotyczące ochrony S..

W oparciu o opinię biegłego z zakresu (...) Sąd ustalił, że aktualnie przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, częściowo ogrodzona i zadrzewiona, niewykorzystywana gospodarczo, na działce nr (...) znajduje się budynek (barak) o konstrukcji metalowo-drewnianej. Położona jest na obszarze na którym znajdują się budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz obecnie niezagospodarowany obszar dawnej Skoczni.

Z opinii biegłego z zakresu zagospodarowania przestrzennego J. K. wynika, że w latach 2000-2002 pod inwestycje mieszkaniowe przeznaczono grunt o numerach ewidencyjnych (...), wskutek czego w bezpośrednim sąsiedztwie, po północnej stronie przedmiotowego terenu powstały budynki mieszkalne, przy ul (...). Określono wówczas, iż „łączna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonej nie może przekroczyć 30%”.

W 2009 r. powodowie sprzedali przedmiotowe grunty jednemu nabywcy co zostało poświadczane aktami notarialnymi sporządzonymi w Kancelarii Notarialnej notariusza J. G. w W.:

- (...): powód A. G. działający w imieniu powodów A. P. i M. S. (1) sprzedał M. D. i D. D. nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 za kwotę 350 000,00 zł tj. po 427,87 zł za metr kwadratowy;
- (...) E. K. działający w imieniu K. K. i powoda A. K. sprzedał M. D. i D. D. nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...) z obrębem 1-02-27 za kwotę 490 000 zł, z czego kwota 122 500,00 zł stanowiła udział powoda A. K. tj. po 816,00 zł za metr kwadratowy;
- (...): powód A. G. sprzedał M. D. i D. D. o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 1-02-27 za kwotę 1 400 000,00 zł tj. po 1098,00 zł za metr kwadratowy.

Wnioskiem z dnia 8 grudnia 2010 r. skierowanym do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu M. (...) A. G. wniósł o zapłatę odszkodowania, na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za szkodę, którą poniósł wskutek wejścia w życie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu P..

Ze sporządzonego w dniu 30 stycznia 2010 r. na zlecenie powoda A. G. przez rzeczoznawcę majątkowego T. T. operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej według jej stanu po uchwaleniu planu miejscowego w kwocie 1 200 000 zł tj. po 941,92 zł/m² jest niższa niż wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego w kwocie 2 713 442 zł tj. po 2129,86 zł/m².

Uchwałą nr 726/11 Zarządu Dzielnicy M. M. S. W. z dnia 6 lipca 2011 odmówił przyznania odszkodowania.

Opierając się wyliczeniach biegłego z zakresu (...), Sąd ustalił, że wartość rynkowa gruntu przedmiotowej nieruchomości tj. kompleksu działek jako całości, w świetle zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. i cen aktualnych na datę wyceny biegłego wynosi 5 194 649 zł, natomiast po uchwaleniu

nowego planu w 2008 r., wartość została oceniona na 3 432 957 zł. Biegły ocenił, iż „możliwości inwestycyjne kompleksu jako całości są korzystniejsze, aniżeli każdej z działek wchodzących w jego skład rozpatrywanej oddzielnie”.

Oceniając znaczenie ustalonych w sprawie okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu dochodzone na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778t.j.) – dalej „u.p.z.p.” – zasługiwało na uwzględnienie. Zaznaczył, że wskazany przepis przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą gminy zarówno w sytuacji, kiedy obniżenie wartości nieruchomości jest rezultatem utraty możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, jak i w sposób dotychczas dozwolony, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy nie jest zatem konieczne faktyczne korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem lub fakt wystąpienia o ustalenie warunków zabudowy, ale wystarczy ustalenie potencjalnej możliwości korzystania w sposób dotychczas przewidziany (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 stycznia 2014 r. I ACa 1002/13).

Sąd wskazał, że nieruchomość powodów w chwili wejścia w życie zmiany planistycznej, wniesienia pozwu i jego doręczenia stronie pozwanej, obejmowała działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerami 36/3, 36/4, 36/1 oraz 40/1. W toku procesu, umowami sprzedaży z dnia 21 lipca 2009 r. oraz z dnia 18 grudnia 2009 r. powodowie zbyli prawo własności wszystkich czterech nieruchomości.

Sąd podkreślił, że warunkiem skuteczności powództwa odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, jak i dniu wytoczenia powództwa oraz utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji.

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 (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.).

W związku z uchwaleniem planu miejscowego powodowie jako właściciele nieruchomości nie mogli korzystać z tej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Sąd pierwszej instancji ustalił, że termin wskazany w art. 37 ust. 3 u.p.z.p. został przez A. G. zachowany, albowiem roszczenie o odszkodowanie zgłosił w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy ustalony plan zagospodarowania przestrzennego stał się obowiązujący, tj. od 23 października 2008 r.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedwczesności powództwa z uwagi na niewyczerpanie drogi administracyjnej przez powodów A. P., M. S. (1) i A. K., Sąd Okręgowy odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r. IV CSK 508/08 (LEX nr 520034), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnionym jest właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, który zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2. Sąd wskazał też na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2016 r. IV CSK 778/15, który stwierdzono, że rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest zgodny z celem tego przepisu, a zawarte w art. 36 ust. 1 i 2, ust. 3 i 4 u.p.z.p. uprawnienia przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń, powstających dla właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w następstwie zmian planistycznych.

W oparciu o te uwagi Sąd pierwszej instancji podniósł, że na skutek zmiany uchwałą Rady Miasta Stołecznego W. nr (...) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość powodów nie może być obecnie potencjalnie wykorzystywana na takie same cele w takim zakresie jak na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 r. Przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdecydowana większość terenu nieruchomości powodów przeznaczona była pod budownictwo

mieszkaniowe. Natomiast po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego struktura ta uległa zmianie z uwagi na ochronę geologii i ekosystemu S..

Sąd Okręgowy wskazał, że gdyby nawet podzielić zapatrywania strony pozwanej dotyczące ochrony S., to i tak nie miałyby to wpływu na wymiar i zaistnienie szkody. Zauważył, iż dla działek sąsiednich, tj. 30 i 31, gdzie od 2002 r. stoją pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne, plan przewiduje funkcję F6.2 (...), który dopuszcza zabudowę jednorodziną ekstensywną. Zgodnie z opinią biegłego ds. planowania zagospodarowania przestrzennego J. K., „w praktyce zapis ten oznacza akceptację stanu na gruncie z 2008 r. i wprowadzenie tej zabudowy do aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Sąd podzielił opinię biegłego co do faktu, iż „organ wydający ewentualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla badanej nieruchomości powinien był wziąć pod uwagę wszystkie istniejące i dostępne informacje o terenie (...), w tym także decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę dwóch apartamentowców przy ul. (...)”.

Zaznaczył, że użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14). Wobec powyższego, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2015 r., II CSK 653/14).

Tym samym konieczne było ustalenie czy na skutek opisanej powyżej niemożności korzystania z części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów. Zmiana wartości nieruchomości, której właścicielami są powodowie, stanowi sporną okoliczność w niniejszej sprawie. Na gruncie niniejszej sprawy na powodach spoczywał zatem ciężar wykazania tej okoliczności (art. 6 k.c. i jego procesowy odpowiednik 232 k.p.c.). Powodowie sprostowali temu obowiązkowi. W oparciu o sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię biegłego sądowego ustalono, że w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na zmianę przeznaczenia poszczególnych działek ewidencyjnych, wartość nieruchomości uległa zmianie. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika ze zmian przeznaczenia części terenów oraz różnych wartości jednostkowych terenów dla tych przeznaczeń. Przede wszystkim, zmiana planu miejscowego w miejsce gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, przeznaczyła na tereny rekreacyjnej. Wartość terenów rekreacyjnych, a zwłaszcza terenów zieleni jest dużo niższa od wartości jednostkowej gruntów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe. Spowodowało to obniżenie wartości nieruchomości powodów. Łączne obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosło 1 761 692 zł.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji pozwanego, że właściciele nieruchomości i tak nie uzyskaliby prawa do budowy na pojedynczych działkach, z uwagi na niemożność pogodzenia korzystania z gruntu z planem zagospodarowania przestrzennego. Zaznaczył, że obaj biegli w zakresie szacowania wartości nieruchomości podtrzymują stanowisko pozwanego, iż działka nr (...) nie mogłaby być przeznaczona pod zabudowę, co potwierdzają również zeznania powoda. Sąd podzielił pogląd przedstawiony przez biegłego, iż „z uwagi na fakt, że odmiennie możliwości inwestycyjne posiada przedmiot opinii rozpatrywany jako cały kompleks działek, a odmiennie każda z działek wchodząca w skład tego kompleksu analizowana pojedynczo, jako samodzielny przedmiot obrotu, wartość rynkowa przedmiotu opinii jako kompleksu nie jest sumą wartości każdej z działek wchodzących w jego skład”.

W ocenie Sądu pozostaje wysoce prawdopodobne, iż powodowie kierując się racjonalnością, rozporządzałyby niniejszą nieruchomością wspólnie w przypadku gdyby nadal była ich własnością. Szczególnie wybudowanie domu lub budynku mieszkalnego jest logicznie uzasadnione i wykonalne wyłącznie uwzględniając teren wszystkich czterech działek. Powodowie sprzedali działki jednemu nabywcy.

Wobec zasadności roszczenia co do istoty, dla Sądu kluczowym było ustalenie rozmiaru szkody i należnego powodom odszkodowania.

Sąd umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do (...) W. w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania w wysokości wyższej niż kwota odszkodowania obliczona przez biegłego K. Ż. wobec żądania powodów umorzenia postępowania w pozostałej części.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, Sąd Okręgowy uznał, że A. G., A. P., M. S. (1) i A. K. przysługuje na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. odszkodowanie równe obniżeniu wartości przedmiotowej nieruchomości w kwocie 1 761 692 zł.

O odsetkach od zasądzonej kwoty orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. i art. 455 k.c.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo (pkt I lit. a - d) oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu (pkt III).

Pozwany zarzucił naruszenie:

1) art. 36 ust. 3 u.p.z.p. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zdefiniowane w tym przepisie odszkodowanie odnosi się do szkody powodów związanej z obniżeniem wartości ich nieruchomości potraktowanych zbiorczo jako jedna nieruchomość, pomimo tego, że nieruchomości te zostały przez nich sprzedane w różnych datach, stanowiły cztery działki ewidencyjne, dla których w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I, prowadzone były trzy księgi wieczyste, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu wymaga analizy okoliczności powstania szkody w związku z utratą wartości konkretnej, indywidualnej nieruchomości, nie zaś ich kompleksu;

2) art. 36 ust. 3 u.p.z.p. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powodowie ponieśli szkodę sprowadzającą się do różnicy w wartości ich nieruchomości przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu wymaga uwzględnienia przysporzenia w majątku każdego z Powodów w postaci kwot uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, bowiem w ww. przepisie chodzi o wyrównanie szkody rzeczywiście poniesionej, rozumianej jako różnica między stanem majątku każdego z powodów przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę (przed uchwaleniem planu), a stanem tego majątku po tym zdarzeniu, a więc po jego uchwaleniu oraz po sprzedaży nieruchomości przez każdego z powodów, bez czego odszkodowanie na podstawie ww. przepisu w ogóle nie przysługuje.

3) art. 36 ust. 3 u.p.z.p. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I, powodowie nie mogli korzystać z ich nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu warunkuje powstanie roszczenia odszkodowawczego od zaistnienia przesłanki obniżenia wartości nieruchomości, będącej następstwem uchwalenia planu miejscowego, albo jego zmiany;

4) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 4 ust. 2 u.p.z.p. polegające na pominięciu istotnej okoliczności, że w okresie bezplanowym żaden z powodów nie dysponował decyzją o warunkach zabudowy dla swojej nieruchomości, co za tym idzie żaden z powodów w odniesieniu do swojej nieruchomości nie podejmował faktycznych czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń, w konsekwencji czego Sąd pierwszej instancji wadliwie ustalił, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I powodowie nie mogli korzystać z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;

5) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. polegające na wadliwym ustaleniu, że skoro działki sąsiadujące są zabudowane, to i dla nieruchomości powodów została wydana decyzja o warunkach zabudowy, pomijając przy tym, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych warunków, a brak jest podstaw do odgórnego założenia, że uwarunkowania planistyczne dla poszczególnych obszarów

są zawsze identyczne, tym samym fakt istnienia zabudowy na działce sąsiedniej nie przesądza o charakterze terenów przyległych.

6) art. 227 k.p.c. w zw. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego skutkujące wadliwym ustaleniem, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I zdecydowana większość terenu nieruchomości powodów przeznaczona była pod budownictwo mieszkaniowe, natomiast po jego uchwaleniu struktura ta uległa zmianie z uwagi na ochronę geologii i ekosystemu S., w sytuacji gdy obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego (...) W. ustalał nakaz ochrony i wyeksponowania historycznej panoramy miasta związanej ze S., ustalał jej ochronę poprzez m.in. nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, nadzór architektoniczny oraz zakaz naruszania naturalnej rzeźby S., niszczenia szaty roślinnej związanej z ekosystemem S. oraz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną S..

7) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. skutkujące niezasadnym przyjęciem, że opinie sporządzone przez biegłego sądowego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego J. K. (opinia podstawowa z dnia 31 stycznia 2015 r. oraz opinia uzupełniająca z dnia 21 grudnia 2015 r.) nie budzą zastrzeżeń z punktu widzenia logiki i sposobu motywowania, i mogą stanowić podstawę do rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy opinie te są wewnętrznie sprzeczne i wadliwe w stopniu, który dyskwalifikuje ich wartość dowodową.

8) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. polegające na niezasadnym oddaleniu na rozprawie w dniu 8 grudnia 2017 r. wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego innego aniżeli J. K., co skutkowało oparciem zaskarżonego wyroku o wadliwy dowód z opinii tegoż biegłego.

9) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. skutkujące wadliwym ustaleniem wartości nieruchomości powodów przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I, w sytuacji gdzie Sąd pierwszej instancji nie dokonał analizy opinii sporządzonych przez biegłych J. B. oraz K. Ż., a wynikająca z ich treści wartość rynkowa nieruchomości powodów przed i po uchwaleniu ww.

planu jest zgoła odmienna.

Pozwany wniósł o rozpoznanie niezaskarżalnych postanowień Sądu Okręgowego wydanych na rozprawie w dniu 8 grudnia 2017 r. w przedmiocie oddalenia wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego innego aniżeli J. K. oraz w dniu 15 stycznia 2020 r. w przedmiocie oddalenia wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego innego aniżeli K. Ż..

Ponadto pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa każdego z powodów oraz zasądzenie od każdego z nich na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz kosztów postępowania apelacyjnego przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się uzasadniona w zakresie w jakim odnosiła się do naruszenia prawa materialnego. Nie można było natomiast podzielić zarzutów procesowych związanych z przeprowadzonym przez Sąd Okręgowy postępowaniem dowodowym.

Nie powiodła się próba podważenia w apelacji wiarygodności opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego J. K.. Opinie sporządzone przez tego biegłego nie budziły zastrzeżeń z punktu widzenia logiki i sposobu motywowania i mogły stanowić podstawę do rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie oraz

znalazły potwierdzenie w treści analizowanych planów zagospodarowania przestrzennego. Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd Okręgowy, nie dopatrywał się wewnętrznych sprzeczności i wadliwości opinii w stopniu, który dyskwalifikuje ich wartość dowodową.

W tym kontekście należy wskazać, że z treści planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (...) W. z dnia 28 września 1992 roku przedmiotowa nieruchomość położona była na obszarze przedmiotowa nieruchomość położona była na obszarze „MU-27-funkcje mieszkaniowo-usługowe”. Plan umożliwiał wystąpienie o pozwolenie na budowę z licznymi zastrzeżeniami w przedmiocie ochrony S., jednak nie wykluczał zabudowy. Uwarunkowania i ograniczenia dotyczyły konieczności skoordynowania z planem P. p. (...) oraz studiów widokowych większych fragmentów panoramy miasta, a sam teren S. podlegał nadzorowi architektonicznemu z uwagi na jego walory w krajobrazie miasta.

Po okresie bezplanowym trwającym od 1 stycznia 2004r. na mocy uchwały Rady Miasta Stołecznego W. nr (...) z dnia 23 października 2008 r., przyjęto Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu P. – część I, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znalazła się na obszarze „US.12 – teren rozwoju usług i rekreacji, o priorytetach dla usług i urządzeń sportowych, oraz usług uzupełniających (administracja, hotele, handel, gastronomia itd.)” co skutecznie uniemożliwiło wystąpienie o pozwolenie zabudowę. Na przedmiotowym obszarze zaplanowano usługi sportu, samodzielny ciąg pieszy oraz teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w postaci drogi publicznej.

Trzeba zauważyć, że w świetle art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści art. 6 powołanej ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie miejscowym wynika zatem dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości. Oznacza to, że o przeznaczeniu nieruchomości decyduje wyłącznie treść planu niezależnie od stopnia jego uszczegółowienia. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 9 kwietnia 2015r. (II CSK 336/14), o tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym.

Trzeba zauważyć, że Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie dosyć jednolicie wskazywał, że ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Sposób korzystania z nieruchomości należy więc łączyć nie tyle z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz istnieniem potencjalnej możliwości korzystania z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w planie. Poglądy te znajdują wyraźne oparcie w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, z dnia 9 września 2009, V CSK 46/09, z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 i z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14. Także w uzasadnieniu wyroku z 22 marca 2019 r., I CSK 52/18 Sąd Najwyższy wskazał, iż przy ocenie, czy określony sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, uwzględnienia wymaga nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, ale także potencjalne możliwe sposoby korzystania z niej, bez względu na to, czy uprawnionych czynił z nich użytek lub przewidywał taką możliwość. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko znajdujące odzwierciedlenie w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2018 r. sygn. akt II CSK 461/17, z dnia 11 września 2009r. sygn. akt V CSK 46/09, z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, zgodnie z którym w przypadku, gdy przed wejściem w życie nowego planu miejscowego istniała tzw.

luka planistyczna, na potrzeby oceny roszczeń opartych na art. 36 ust. 1 u.p.z.p. należy przyjąć dalsze - do czasu wejścia w życie obecnego planu - przeznaczenie wskazane w poprzednim planie, który przed przerwą wygasł (w dniu 31.12.2003 r.). Niezależnie zatem od faktycznie występującego okresu bezplanowego, z chwilą wejścia w życie nowego planu dochodzi do zmiany przeznaczenia nieruchomości wskazanego w planie obowiązującym przed luką planistyczną. Powyższa wykładnia ma na celu ochronę właściciela przed negatywnymi konsekwencjami nieuchwalenia przez gminy na czas planów miejscowych. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 (LEX nr 1683406) Sąd Najwyższy badał, czy sytuacja uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego po okresie luki planistycznej jest tożsama z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wcześniej nie objętego jakimkolwiek planem zagospodarowania przestrzennego. Przyjął w konsekwencji, że niezasadne jest zrównanie sytuacji, w której dany obszar nigdy nie był objęty jakimkolwiek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z sytuacją, w której uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przewidujący określone przeznaczenie danego obszaru oraz określony sposób jego zagospodarowania, utracił swoją moc ex lege z dniem 31 grudnia 2003 r., a gmina nie zdążyła przed tą datą opracować i uchwalić nowego planu, przez co doszło do zaistnienia tak zwanej luki planistycznej, a więc okresu, w którym poprzedni plan już nie obowiązywał, a nowy nie został jeszcze uchwalony. W tym drugim przypadku należy ocenić, czy skutek wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego powód doznał ograniczeń w korzystaniu ze swoich działek w sposób zgodny z dotychczasowym ich przeznaczeniem przewidzianym w poprzednim planie.

Opinia biegłego z zakresu urbanistyki okazała się wiarygodnym i przekonującym dowodem w zakresie jaki wynikał ze specjalności tego biegłego. Zasadnie Sąd Okręgowy pominął natomiast treść tej opinii w części w jakiej dotyczyła ona wyceny nieruchomości, skoro w tej części wykraczała poza zakres specjalności biegłego. W tej mierze zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. okazały się zatem nietrafne. Nie doszło także do naruszenia tych przepisów poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego innego aniżeli J. K.. Sąd Apelacyjny zgadza się z utrwalonym w judykaturze poglądem, iż samo niezadowolenie strony z oceny przedstawionej przez biegłego nie uzasadnia potrzeby dopuszczenia przez sąd dowodu z kolejnej opinii biegłych. Nie można bowiem przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z następnej opinii biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystana dla strony. Jednak sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc gdy opinia, którą dysponuje zawiera luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona albo nieweryfikowalna (por. postanowienie SN z 19 sierpnia 2009r. III CSK 7/09, Lex nr 533130).

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez uwzględnienie opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego J. K.. Skarżący nie wykazał ażeby ocena Sądu Okręgowego naruszała w tym zakresie zasady logiki i doświadczenia życiowego. Sąd Okręgowy wyjaśnił motywy, którymi się kierował uznając opinię za jasną i przekonującą. Należy zaznaczyć, że mogła ona stanowić podstawę czynionych ustaleń faktycznych w części obejmującej przeznaczenia nieruchomości i dopuszczalny sposób ich zagospodarowania, zaś nieprzydatna była w zakresie odnoszącym się do określenia spadku wartości nieruchomości. W konsekwencji nie zachodziła potrzeba zasięgnięcia opinii innego biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego, o co wnosila strona pozwana. Poddając kontroli postanowienie Sądu Okręgowego oddalające ten wniosek, Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. skutkującego, zdaniem skarżącego, wadliwym ustaleniem wartości nieruchomości powodów przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią - część I, należy zgodzić ze stwierdzeniem, że Sąd Okręgowy zaniechał analizy wzajemnej relacji w jakiej pozostają do siebie opinie biegłych J. B. i K. Ż., pomimo iż wnioski wywiedzione przez tych biegłych nie były zbieżne, a wycena nieruchomości dokonana przez tych biegłych istotnie się różniła. Tym niemniej, z uzasadnienia Sądu Okręgowego bezsprzecznie wynika, że za przekonujące uznał on opinie sporządzone przez biegłą K. Ż.. Należy wskazać, że liczne zastrzeżenia zgłaszane przez

obie strony pod adresem opinii biegłego J. B. okazały się na tyle istotne, że zaistniała potrzeba powołania kolejnego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, opinie wydane przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości K. Ż. należało uznać za wiarygodne i miarodajne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w szczególności, że odpowiadały także na pytanie o wartość każdej z poszczególnych działek należących do powodów według przeznaczenia wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego z roku 1992. W tym zakresie wyczerpujące wyjaśnienia biegłej pozwoliły na przesłedzenie toku rozumowania biegłej i przyjętej metodologii, a w konsekwencji uznania opinii za przekonującą. Za nieprzydatne Sąd Apelacyjny uznał opinie biegłej Ż. w części w jakiej odnosiły się do wyceny nieruchomości potraktowanej jako jednak całość obejmująca wszystkie działki, a to z uwagi na dokonanie przez Sąd Apelacyjny odmiennej od Sądu Okręgowego wykładni przepisu art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778t.j.).

W konsekwencji, ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego należało uznać za niewystarczające do rozstrzygnięcia sprawy. Wymagały one pewnego uzupełnienia na obecnym etapie postępowania przez Sąd Apelacyjny. Należy wskazać, że ze zgromadzonych w sprawie dokumentów bezspornie wynikało, że każdy z powodów dokonał sprzedaży należącej do niego nieruchomości w odrębnych aktach notarialnych oraz że nastąpiło to w różnych datach. I tak działka nr (...) została sprzedana przez A. P. i M. S. (1) w dniu 21 lipca 2009r. za kwotę 350 000 zł, co odpowiadało kwocie 427,87 zł za 1 metr kwadratowy. Działka (...) została sprzedana przez K. K. i A. K. w dniu 21 lipca 2009r. za cenę 490 000 zł, co dawało 816 zł za m kwadratowy. Z kolei A. G. zbył należącą do niego działkę nr (...) w dniu 18 grudnia 2009r. za cenę 1 400 000 zł, co oznacza, że cena jedna metra kwadratowego wyniosła w tym przypadku 1098 zł. Nie ma jednocześnie podstaw by uznać, że kwoty rzeczywiście uzyskane przez powodów odbiegały od cen rynkowych obowiązujących w dacie sprzedaży należących do nich nieruchomości, uwzględniając ich przeznaczenie wynikające z ówczesnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego z roku 2008.

Mając zaś na względzie treść opinii biegłej sądowej K. Ż., można było ustalić, że wartość nieruchomości należących do powodów według ich przeznaczenia wynikającego z uprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (z roku 1992) kształtowała się następująco:

(...)

- działka nr (...) - 927 000 zł

- działki nr (...) - 570 000 zł.

Uzupełniając w ten sposób ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, w pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze, za zasadne należało uznać zarzuty przywołane w apelacji pozwanego, które koncentrowały się na naruszeniu przepisów art. 36 ust. 3 i 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwany słusznie bowiem zarzucił Sądowi Okręgowemu błędną wykładnię art. 36 ust. 3 powołanej ustawy, polegającą na przyjęciu, że zdefiniowane w tym przepisie odszkodowanie odnosi się do szkody powodów związanej z obniżeniem wartości ich nieruchomości potraktowanych zbiorczo jako jedna nieruchomość.

Trzeba wskazać, że zgodnie z art. 36 ust. 3 Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy ten właśnie przepis stanowił podstawę prawną roszczeń przysługujących powodom, a co za tym idzie, samodzielnie określał on przesłanki, które wyznaczały zakres roszczeń i sposób ustalenia ich wysokości. Przywołana norma służy niewątpliwie zrekompensowaniu właścicielowi szkody obejmującej obniżenie wartości jego nieruchomości pozostającej w adekwatnym związku ze zmianą jej przeznaczenia w związku z wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Roszczenie to aktualizuje się zatem w przypadku zbycia

własności nieruchomości, gdy uzyskana cena sprzedaży jest niższa od wartości nieruchomości jaką miałaby ona, gdyby nie doszło do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Sąd Apelacyjny podziela wykładnię art. 36 ust. 3 ustawy o pzp, przedstawioną w motywach wyroku Sądu Najwyższego z 25 listopada 2015 r. (IV CSK 97/15, L.), że odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu.

Na tym tle należy wskazać, że w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. mowa jest o odszkodowaniu w rozumieniu prawa cywilnego, a więc o wyrównaniu poniesionej szkody. Szkodą zaś jest różnica między stanem majątku poszkodowanego przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę, w tym przypadku zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a stanem tego majątku po zmianie planu oraz dokonanej sprzedaży nieruchomości, bez czego odszkodowanie na podstawie powołanego wyżej przepisu nie przysługuje. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19 lipca 2018r. (I ACa 1436/17 LEX nr 2546256) szkoda polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości, jej związek przyczynowy z uchwaleniem (zmianą) planu zagospodarowania przestrzennego oraz odszkodowanie, w rozumieniu przepisu art. 36 ust. 3 u.p.z.p., mają charakter stricte cywilistyczny i muszą być wykładane i stosowane tak, jak w przypadku każdej szkody majątkowej, na gruncie przepisów ogólnych, w tym przede wszystkim art. 361 k.c.

Mając powyższe na względzie, należy dojść do wniosku, że przysługujące odszkodowanie ma zrekomensować właścicielowi nieruchomości doznany przez niego uszczerbek, co wymaga badania stanu dóbr przed zmianą przeznaczenia terenu i po tej zmianie w związku ze sprzedażą nieruchomości. Oszacowanie szkody wymaga odniesienia się zarówno do stanu nieruchomości i jej wartości według cen z daty sprzedaży. Skoro bezspornie poszczególne działki były przedmiotem umów sprzedaży zawieranych w różnych datach i według innych cen za metr kwadratowy, wymagało to uwzględnienia w ustalonym stanie faktycznym oraz odniesienia do przesłanek wynikających z rozważanej normy prawnej. Potraktowanie nieruchomości jako jedna całość nie uwzględnia okoliczności, iż do sprzedaży doszło w różnych datach, a każda z umów obejmowała wydzieloną geodezyjnie działkę, dla której prowadzona była odrębna księga wieczysta. Podejście zaprezentowane przez Sąd Okręgowy uniemożliwiało zatem oszacowanie szkody zgodnie z kryteriami o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 37 ust. 1, w świetle którego wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży. Powołany przepis wprost zatem wskazuje, że 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, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Nie powinno budzić wątpliwości, że w przypadku roszczeń związanych ze zbyciem nieruchomości, uzyskana cena sprzedaży musi być uznana za czynnik wyznaczający wartość szkody, o ile cena ta nie odbiega znacząco od cen rynkowych z daty sprzedaży. W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw by przyjąć, że ceny sprzedaży uzyskane przez powodów nie spełniały kryteriów cen rynkowych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, prawidłowa wykładnia powołanych wyżej przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bez wątpienia wymagała analizy okoliczności powstania szkody w związku z utratą wartości konkretnej, indywidualnej nieruchomości, nie zaś ich kompleksu. Trzeba przy tym uwzględnić, że każdemu z powodów służy odrębne roszczenie o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, którego realizacja pozostawiona jest jego woli. Niezależnie od powyższego, nie można było pominąć, że ceny uzyskane przez każdego z powodów z tytułu sprzedaży nieruchomości były różne, co w sposób oczywisty rzutowało na wysokość poniesionego uszczerbku.

Za błędne należało zaś uznać stanowisko Sądu Okręgowego, który przyjął, że zdefiniowane w tym przepisie odszkodowanie odnosi się do szkody powodów związanej z obniżeniem wartości wszystkich działek potraktowanych zbiorczo jako jedna nieruchomość. Powyższe rozumowanie opiera się nie tylko hipotetycznym, ale i sprzecznym z

faktami założeniu, że nieruchomości te zostałyby sprzedane jako całość, skoro tak się w okolicznościach niniejszej sprawy nie stało.

Tym samym należy przyznać rację stronie skarżącej co do tego, że analiza przesłanek z art. 36 ust 3 powinna być przeprowadzona dla każdej nieruchomości odrębnie, bowiem odszkodowanie należne właścicielowi jest nierozdzielnie związane z utratą wartości stanowiącej jego własność nieruchomości, jaka następuje w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Zbiorcze potraktowanie nieruchomości jako jedna całość doprowadziło Sąd Okręgowy do naruszenia przytoczonego wyżej przepisu, także i w tym aspekcie, że szacując szkodę każdego z powodów nie uwzględniono kwot jakie każdy z nich uzyskał w wyniku sprzedaży należącej do niego nieruchomości. Uniemożliwiło to realizację celu przepisu jakim jest skompensowanie właścicielowi poniesionej przez niego straty w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prawidłowa wykładnia przepisu musi zakładać ocenę stanu majątkowego danego właściciela poprzez odwołanie się do ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w relacji do ceny rynkowej, którą uzyskaliby, gdyby nie zmiana przeznaczenia nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym razie może dojść do sytuacji, że również właściciel, który sprzedając swą nieruchomość uzyskał cenę w pełni odpowiadającą jej wartości rynkowej według dotychczasowego przeznaczenia, miałby prawo oczekiwać odszkodowania, które nie pozostawałoby w relacji do poniesionej przez niego szkody. Taki właściciel uzyskałby rekompensatę jedynie hipotetycznej szkody, która jednak w rzeczywistości nie powstała i nie znajduje odzwierciedlenia w jego stanie majątkowym. Sytuacja taka zaistniała zresztą w okolicznościach niniejszej sprawy, skoro powód A. G., którego nieruchomość według poprzednio obowiązującego planu warta była 1200 000 zł, zbył ją za cenę 1 400 000 zł, a pomimo tego Sąd Okręgowy zasądził na jego rzecz dalszą kwotę ponad 800 000 zł. Należało jednocześnie dostrzec, że podczas gdy powód A. G. uzyskał cenę 1098 zł za metr kwadratowy, A. K. zbył należącą do niego działkę za 816 zł za metr kwadratowy, zaś powodowie A. P. i M. S. (1) sprzedali swoją nieruchomość za niespełna 428 zł za metr kwadratowy.

Powyższe zestawienie dobitnie pokazuje, że założenie, które legło u podstaw stanowiska Sadu Okręgowego, a co za tym idzie także sposób kalkulacji szkody opierający się na przyjęciu pewnej fikcji co do tego, iż powodowie zbyliby nieruchomość jako jedną całość, uzyskując w ten sposób bardziej korzystną cenę, nie zasługuje na aprobatę. W tym stanie rzeczy nie można przypisać przesądzającego znaczenia okoliczności zbycia nieruchomości temu samemu nabywcy skoro nastąpiło to w różnym czasie i za w każdym przypadku za inną cenę za metr kwadratowy. Materiał dowodowy nie dostarczył także żadnych danych, które pozwoliłyby na ustalenie, że cena sprzedaży była negocjowana wspólnie przez wszystkich powodów i dotyczyła nieruchomości traktowanej jako jedna całość. Trzeba też wskazać, że mimo iż racjonalne jest założenie, że powodom mogło zależeć na wspólnej sprzedaży nieruchomości, to jednak trzeba pamiętać, że z punktu widzenia nabywcy możliwość zakupu poszczególnych działek od różnych właścicieli, mogło być okazją do uzyskania korzystnej ceny transakcyjnej. Doświadczenie życiowe wskazuje zatem na konieczność wzięcia pod uwagę ścierających się interesów obu stron transakcji, a wszelkie uproszczenia, tym bardziej oparte o założenia wprost sprzeczne z ustalonymi w sprawie faktami, muszą być uznane za nieuprawnione.

W związku z powyższym, za nieprzydatną należało uznać zaakceptowaną przez Sąd Okręgowy kalkulację szkody opierającą się porównaniu wartości rynkowej kompleksu działek jako całości w świetle zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992r. i cen aktualnych na datę wyceny przez biegłego (5 194 649 zł) z wartością tych działek według planu z 2008r. (3 432 957 zł). W powyższym zestawieniu nie tylko zabrakło odwołania się do ceny uzyskanej przez właścicieli (2 240 000 zł), ale także pominięto wskazanie art. 36 ust 3 który przy ustalaniu odszkodowania nakazuje odwołać się do daty sprzedaży oraz wysokości indywidualnej szkody każdego z powodów.

W tym aspekcie należało więc zgodzić się z zarzutami skarżącego co do wadliwej oceny opinii biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości.

Konieczność indywidualnego określenia szkody poniesionej przez każdego z powodów w świetle art. 36 ust. 3 ustawy determinowało potrzebę wyceny każdej z nieruchomości z osobna z uwzględnieniem ich wartości według przeznaczenia wynikającego z poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania. Opinia biegłej K. Ż. stanowiła

w tej mierze wartościowy materiał dowodowy, w oparciu o który Sąd Apelacyjny ustalił, iż w wyniku zmiany przeznaczenia nieruchomości i sprzedaży działek, powodowie P. i S. ponieśli szkodę w wysokości po 288 503,50 zł (obniżenie wartości łącznie o 577 007 zł), zaś A. K. w wysokości 20 033,25 zł (1/4 z 80 133 zł), natomiast po stronie powoda A. G. nie zaistniała żadna szkoda, skoro zbył należącą do niego nieruchomość po cenie wyższej, aniżeli wartość nieruchomości według przeznaczenia wynikającego z poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania.

Sąd Apelacyjny aprobuje wykładnię, przedstawioną w motywach wyroku Sądu Najwyższego z 25 listopada 2015 r. (IV CSK 97/15, L.), że odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu.

W konsekwencji, uwzględniając treść opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, należało przyjąć, że na skutek zmiany przeznaczenia gruntu w związku z uchwaleniem przez Radę Miasta Stołecznego W. w dniu 23 października 2008 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wartość nieruchomości o numerze nr (...) nie uległa zmianie, wartość nieruchomości obejmującej działkę (...) spadła o kwotę 577 007 zł, zaś nieruchomości stanowiącej działki (...) obniżyła się o kwotę 80 133 zł (opinia biegłej K. Ż. k 624-625).

W przypadku A. P. i M. S. (1) - właścicieli działki (...) - zasądzeniu podlegała kwota 577 007 zł (po 288 503,50 zł), w przypadku A. K. - właściciela działki (...) - zasądzeniu podlegała kwota 80 133 zł. W odniesieniu zaś do A. G., który ze sprzedaży swojej nieruchomości uzyskał cenę znacznie przekraczającą spadek wartości nieruchomości, roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie w żadnej części. W majątku powoda nie doszło bowiem do powstania uszczerbku majątkowego, który podlegałby skompensowaniu na podstawie art. 36 ust. 3 upzp. Powództwo A. G. podlegało więc oddaleniu w całości. Roszczenia pozostałych powodów mogły być więc uwzględnione jedynie w zakresie wykazanej szkody majątkowej pozostającej w związku z wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na ograniczenie żądania zapłaty przez powodów A. P. i M. S. (1) do kwot po 267 653 zł i cofnięcie żądania zapłaty w pozostałym zakresie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, powództwo mogło być w stosunku do nich uwzględnione maksymalnie do wysokości popieranego żądania (art. 321 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., oddalając powództwo co do kwot wykraczających poza wykazaną przez każdego z powodów szkodę.

O kosztach postępowania należało rozstrzygnąć po myśli art. 100 k.p.c.

Marzanna Góral Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Agnieszka Wachowicz-Mazur