

Sygn. akt II Ca 482/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ryszard Biegun
Sędziowie:	SSO Aleksandra Kłoda SSR del. Piotr Łakomiak (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Kulińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie sprawy z powództwa J. S., A. S., K. S., S. S.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 5 maja 2015 r. sygn. akt I C 654/12

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od strony pozwanej na rzecz J. S. i A. S., jako wierzycieli solidarnych, oraz na rzecz K. S. i S. S., jako wierzycieli solidarnych, kwoty po 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 482/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 marca 2012 r. powodowie J. S., A. S., K. S. i S. S. wystąpili przeciwko Gminie B. o zasądzenie kwoty 152600 zł tytułem odszkodowania oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że wskazanego w pozwie odszkodowania dochodzą w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego zmianie uległo przeznaczenie należącej do powodów nieruchomości, a jej wartość uległa obniżeniu. Powodowie wskazali, że podstawą prawną powództwa jest art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pozew k. 2-5).

W piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2012 r. powodowie sprecyzowali, że dochodzą zasądzenia od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwot po 38150 zł. (pismo procesowe powodów z dnia 23 kwietnia 2012 r. k. 83).

W odpowiedzi na pozew Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana gmina podniosła, że powodowie nie wykazali aby zaistniały przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwana gmina podniosła przede wszystkim, że nieruchomość nie miała charakteru budowlanego, a jej walory nie uległy zmianie w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od powyższego pozwana gmina zakwestionowała wysokość żądanej przez powodów kwoty podnosząc, że przed wszczęciem postępowania proponowała powodom wykup działki, na co powodowie nie wyrazili zgody. (odpowiedź na pozew k. 98-100).

Wyrokiem z dnia 5 maja 2015r. Sąd Rejonowy w sprawie I C 654/12 w pkt:

I. zasądził od Gminy B. na rzecz J. S. oraz A. S. kwotę 46809,50 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy osiemset dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy);

II. zasądził od Gminy B. na rzecz K. S. oraz S. S. kwotę 46809,50 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy osiemset dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy);

III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

IV. koszty procesu wzajemnie zniósł;

V. zobowiązał J. S., A. S., K. S. oraz S. S. do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwot po 336,90 zł (słownie: trzysta trzydzieści sześć złotych i dziewięćdziesiąt groszy) od każdego z powodów tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w toku postępowania;

VI. zobowiązał Gminę B. do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwoty 2107,81 zł (słownie: dwa tysiące sto siedem złotych i osiemdziesiąt jeden groszy) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w toku postępowania;

VII. nakazał wypłacić J. S., A. S., K. S. oraz S. S. ze Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwotę 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki uiszczonej na poczet kosztów opinii biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w B. w K. położona jest działka o nr (...) o pow. 0,3591 ha. Działka ma nieregularny kształt, na wschodniej jej granicy płynie potok, a teren w tej części działki jest pochyły. W pobliżu południowej granicy działki przebiega napowietrzna linia energetyczna (dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej k. 59-60, zdjęcia k. 315).

Do 2005 r. powyższa działka była własnością J. P. (1). Decyzją z dnia 21 sierpnia 2003 r. Prezydent Miasta B. określił warunki zabudowy działki nr (...), ustalając warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wraz z przyłączami w granicach nieruchomości. (dowód: decyzja o warunkach zabudowy z dnia 21 sierpnia 2003 r. k. 56).

Od 2006 r. działka o nr (...) jest współwłasnością J. S. i A. S. (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) w zakresie 1/2 udziału oraz K. S. i S. S. (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) w zakresie 1/2 udziału. (dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej KW nr (...) k. 8-16, wypis z rejestru gruntów k. 58).

W 2008 r. J. i A. S. oraz K. i S. S. wystąpili o przeniesienie na nich uprawnień wynikających z decyzji z dnia 21 sierpnia 2003 r. o warunkach zabudowy. Postępowanie powyższe zostało umorzone decyzją z dnia 28 maja 2009 r. w związku ze śmiercią J. P. (1). (dowód: decyzja z dnia 28 maja 2009 r. k. 103).

Wartość działki nr (...), z uwzględnieniem jej budowlanego charakteru przed uchwaleniem w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 242650 zł (dowód: opinia biegłej sądowej E. M. wraz z

dodatkowymi pisemnymi i ustnymi wyjaśnieniami k. 175-197, 228-233, 302, 307-308, 399-400, 405-408, 430, 443-444).

W dniu 30 czerwca 2009 r. Rada Miejska w B. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa, usług i zieleni w rejonie ul. (...) w B., zgodnie z którym przez działkę nr (...) ma przebiegać ulica zbiorcza i lokalna (KDZ-1, KDL), a w pozostałym zakresie działka została przeznaczona na tereny zielone (Z-2) (dowód: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 30 czerwca 2009 r. k. 17-34, 119-123).

Wartość działki nr (...) po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem jej przeznaczenia pod drogę oraz tereny zielone, wynosi 149031 zł (dowód: opinia biegłej sądowej E. M. wraz z dodatkowymi pisemnymi i ustnymi wyjaśnieniami k. 175-197, 228-233, 302, 307-308, 399-400, 405-408, 430, 443-444).

W związku z wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego od 2010 r. Gmina B. proponowała J. i A. S. oraz K. i S. S. wykupienie działki nr (...). Właściciele zażądali ceny 466830 zł, na co Gmina B. nie wyraziła zgody. (dowód: pismo Urzędu Miejskiego z dnia 19 lipca 2010 r. k. 124, protokół z dnia 20 stycznia 2011 r. k. 125, notatka z dnia 1 lutego 2011 r. k. 154).

Pismem z dnia 8 lutego 2011 r. Urząd Miejski w B. poinformował H. S., że są prowadzone prace nad dokumentacją projektową dla budowy ulicy zbiorczej KDZ-1 wraz z konieczną rozbudową przyległego układu komunikacyjnego, a w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji wszczęta zostanie procedura zmierzająca do przejęcia działki nr (...) za odszkodowaniem pod planowaną drogę. (dowód: pismo Urzędu Miejskiego z dnia 8 lutego 2011 r. k. 57).

Celem ustalenia czy wartość działki nr (...) uległa zmniejszeniu jej właściciele zlecieli wycenę wartości działki. W marcu 2011 r. biegły M. S. wycenił, że wartość działki przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem jej budowlanego charakteru wynosiła 362700 zł, a po wprowadzeniu planu jej wartość wynosi 210100 zł. Utrata wartości nieruchomości została zatem ustalona na kwotę 152600 zł. (dowód: opinia M. S. z dnia 25 marca 2011 r. k. 35-55).

Opierając się na opinii biegłego M. S. J. S., A. S., K. S. i S. S. zażądali w 2011 r. wykupu działki za cenę 362700 zł. Aby zweryfikować wartość nieruchomości Gmina B. zleciła we wrześniu 2011 r. wycenę działki. Wykonany na zlecenie Gminy B. operat szacunkowy wskazał, że wartość nieruchomości (przy uwzględnieniu jej budowlanego charakteru) wynosi 258000 zł. Taką cenę Gmina B. proponowała w ramach ewentualnego wykupu działki nr (...). Wymiana dalszych pism w 2011 r. nie doprowadziła do ustalenia warunków umowy i sprzedaży działki. (dowód: operat szacunkowy z dnia 13 września 2011 r. k. 104-118, pismo z dnia 10 sierpnia 2011 r. k. 126, pismo z dnia 6 października 2011 r. k. 127-128, pismo z dnia 30 listopada 2011 r. k. 129, pismo z dnia 12 stycznia 2012 r. k. 130, 155).

Pismem z dnia 9 lutego 2012 r. J. S., A. S., K. S. i S. S. wystąpili do Gminy B. o zapłatę kwoty 152600 zł tytułem odszkodowania w związku z utratą wartości działki o nr (...) wynikającej z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dowód: pismo z dnia 9 lutego 2012 r. k. 61-62, potwierdzenie nadania k. 63).

Wiele okoliczności faktycznych w rozpoznawanej sprawie pozostawało poza sporem.

Przysługujące powodowi prawo własności działki nr (...), której dotyczy pozew, nie pozostawia żadnych wątpliwości. Załączone w powyższym zakresie do pozwu wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k. 8-16), wypisy z rejestru gruntów (k. 58), czy też wyrisy z map ewidencyjnych (k. 59, 60) nie były kwestionowane. Wiarygodnym dokumentem była również decyzja z dnia 21 sierpnia 2003 r. wydana na rzecz poprzednika prawnego powodów (k. 56). Okoliczność, iż postępowanie w zakresie przeniesienia na powodów uprawnień z ww. decyzji zostało umorzone wynikała z decyzji z dnia 28 maja 2009 r. (k. 103), która również nie była kwestionowana.

Poza sporem pozostawał fakt uchwalenia w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr (...). Dokumenty złożone na okoliczność uchwalenia tego planu oraz jego treści (k. 17-34, 119-120, 123) nie budziły wątpliwości.

Kluczowa w rozpoznawanej sprawie była ocena czy skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do spadku wartości nieruchomości powodów. Złożone na te okoliczności przez strony procesu prywatne operaty szacunkowe biegłego M. S. (k. 35-55) oraz W. M. (k. 104-118) sąd dopuścił wyłącznie w charakterze dowodów z prywatnych dokumentów w rozumieniu art. 245 kpc. Powyższe opinie, pomimo tego, że zostały wydane przez biegłych sądowych, w rozpoznawanej sprawie mają charakter opinii prywatnych i mogą stanowić ewentualny dowód złożenia przez rzeczoznawców oświadczeń o określonej treści. Odwoływanie się przez strony niniejszego procesu do powyższych prywatnych opinii nie mogło być w rozpoznawanej sprawie wystarczające i skuteczne wobec dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego w niniejszej sprawie. Zakwestionowanie opinii biegłego sądowego wymaga natomiast wykazania istotnych błędów w zakresie metodologii przyjętej przez biegłego, doboru danych czy też braku logiki w wywodach biegłego.

Wartość działki powodów sąd ustalił zatem w drodze opinii biegłego sądowego E. M., którą biegła wielokrotnie uzupełniała na piśmie i dodatkowo wyjaśniała na rozprawie (k. 175-197, 228-233, 302, 307-308, 391-396, 399-400, 405-408, 430, 443-444). Nie ulega wątpliwości, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego omawiana działka miała charakter budowlany (o czym szerzej w części dotyczącej rozważań prawnych), co zostało przez biegłą uwzględnione przy wycenie. Zasady wyceny w opinii głównej biegła wyjaśniła szczegółowo w opiniach uzupełniających oraz na rozprawie odnosząc się do wszelkich uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do jej opinii. Większość ze zgłoszonych uwag i zastrzeżeń okazała się nieuzasadniona. Niektóre z nich jednak biegła sądowa podzieliła przyznając, że w zakresie kilku przyjętych do porównania transakcji doszło do oczywistych omyłek w zakresie daty transakcji. W przypadku przyjętej do porównania jednej z transakcji (przy ul. (...)) przyjęto omyłkowo stawkę 85 zł za m<sup>2</sup>, a nie 80 zł za m<sup>2</sup>. W związku z powyższym biegła w opinii uzupełniającej skorygowała wyliczenia, które dotyczyły wartości działki według stanu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obniżając wycenę z kwoty 138674 zł do kwoty 138410 zł. Na późniejszym etapie postępowania biegła sądowa dokonała na zlecenie sądu dodatkowych wyliczeń i te dodatkowe wyliczenia stały się podstawą ustalenia przez sąd wartości działki powodów. Z tego względu bardziej szczegółowe omawianie zastrzeżeń i uwag do opinii głównej wydaje się bezprzedmiotowe.

Zasadniczym zastrzeżeniem stron zgłoszonym do opinii głównej była metoda wyceny wartości działki według stanu przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wyceny w opinii głównej biegła sądowa wyłączyła bowiem z powierzchni działki teren nie nadający się pod zabudowę. Biegła przyjęła, że jest to skarpa przy wschodniej granicy działki, powierzchnia 4 metrów przy granicach działek, a także teren znajdujący się między granicą działki, a przebiegającą linią energetyczną. Przyjmując, że teren ten nie nadaje się pod zabudowę biegła wyliczyła wartość tej powierzchni odrębnie od pozostałej części wyliczonej w sposób właściwy dla działki budowlanej. Zastrzeżenia stron w zakresie tego rodzaju metodologii wyceny były słuszne. W ocenie sądu działka o charakterze budowlanym powinna zostać wyceniona jako całość, natomiast cechy tej działki ograniczające możliwość jej zabudowy powinny zostać uwzględnione przy stosowaniu przez biegłą odpowiednich współczynników korygujących. Ostatecznie tej treści sugestie sądu biegła sądowa E. M. podzieliła przyznając, że zasugerowany jej przez sąd sposób wyceny działki jest właściwy. Przyjmując powyższe założenie (wyceniana jest całość działki budowlanej przy uwzględnieniu jej mankamentów na etapie stosowania współczynników korygujących) biegła wyliczyła wartość działki na kwotę 242650 zł. Metodologia powyższej wyceny przedstawiona w opinii uzupełniającej z dnia 15 stycznia 2015 r. (k. 405-408) nie budzi wątpliwości, a szczegóły wyceny biegła przedstawiła na terminie rozprawy w dniu 21 kwietnia 2015 r. (k. 443-444). Dokonując tej wyceny biegła oparła się na nieruchomościach podobnych uwzględnionych już w opinii głównej. Dobór powyższych nieruchomości nie budził wątpliwości, a strony nie zgłaszały w tym zakresie zastrzeżeń. Biegła odmiennie w stosunku do opinii głównej natomiast określiła poszczególne cechy wycenianej nieruchomości zaniżając ich ocenę. Jest to zrozumiałe przy uwzględnieniu, że w opinii uzupełniającej biegła wyceniała całą działkę (z uwzględnieniem jej mankamentów) podczas gdy w opinii głównej biegła wyceniała wyłącznie część działki nadającą

się pod zabudowę (czyli bez uwzględnienia mankamentów działki). Na terminie rozprawy w dniu 21 kwietnia 2015 r. (k. 405-408) biegła sądowa szczegółowo i precyzyjnie wyjaśniła również na czym polega zastosowana przez nią zasada ekstrapolacji, której przyjęcie było uzasadnione nietypowymi negatywnymi cechami wycenianej działki. W ostatniej fazie zabiegu ekstrapolacji to do biegłej należała ocena w jakim stopniu powinna nastąpić redukcja określonego współczynnika. Zdaniem biegłej właściwa była redukcja o 50%. W ocenie sądu przyjęcie określonego stopnia redukcji leży w kompetencjach biegłego wykonującego wycenę, który dysponuje wiedzą, doświadczeniem oraz wieloletnią praktyką w tym zakresie. Podkreślić należy, że przyjęta w rozpoznawanej sprawie redukcja o 50% nie była dowolna, albowiem biegła sądowa wyjaśniła, że stopień redukcji w rozpoznawanej sprawie wynika z konkretnych okoliczności rozpoznawanej sprawy, w tym w szczególności właściwości i cech nieruchomości wycenianej w stosunku do przyjętych do porównania nieruchomości podobnych. Powyższe wyjaśnienia biegłej były rzeczowe i przekonujące. Reasumując, sposób wyceny wynikający z opinii uzupełniającej z dnia 15 stycznia 2015 r. (k. 405-408) zasługiwał na uwzględnienie. Wybór podejścia i metody wyceny, dobór nieruchomości do porównania, przyjęte założenia i współczynniki korygujące nie budzą wątpliwości. Wprawdzie biegła dokonała wyceny w oparciu o transakcje z 2011 i 2012 r. Nie ulega jednak wątpliwości, że ze względu na niewielkie wahania cen wycena biegłej jest adekwatna do wartości nieruchomości przed uchwaleniem w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastrzeżeń w powyższym zakresie zresztą strony nie zgłaszały. Na podstawie zatem powyższej opinii sąd ustalił, że wartość nieruchomości wg stanu przed wprowadzeniem w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 242650 zł.

W przypadku wyceny nieruchomości po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzasadnione było przyjęcie odmiennych założeń przez biegłą. Wyceniana działka została bowiem przeznaczona częściowo na drogi lokalne, a częściowo na tereny zielone. Każda z tych części mogłaby odrębnie być użytkowana i zagospodarowana. W tym zakresie sąd w pełni podziela wyjaśnienia biegłej sądowej E. M., które złożyła ona na terminie rozprawy w dniu 11 grudnia 2014 r. (k. 399-400). Zasadne zatem były przyjęcie przy dokonywaniu powyższej wyceny, że odrębnie należy oszacować część działki przeznaczoną pod komunikację, a odrębnie część działki przeznaczoną pod tereny zielone. Przyjmując powyższe zasadne założenia biegła sądowa zaktualizowała wynikającą z opinii głównej wycenę składając opinię uzupełniającą z dnia 26 listopada 2014 r. (k. 391-396). Do treści tej opinii strony w zasadzie nie miały zastrzeżeń, a w ocenie sądu metodologia przeprowadzonej wyceny, dobór nieruchomości podobnych czy przyjęte współczynniki korygujące są prawidłowe. Na podstawie zatem powyższej opinii sąd ustalił, że wartość nieruchomości po wprowadzeniu w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 149031 zł.

Sąd pominął w całości wydaną w niniejszej sprawie opinię biegłej sądowej W. H. (k. 321-348, 370-371, 378), w świetle której działka nr (...) po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przeznaczona wyłącznie na drogę, a z tego względu przy jej wycenie należy uwzględnić wyłącznie ceny oferowane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Założenia przyjęte przez biegłą W. H. są jednak nielogiczne. Nie można zapominać bowiem, że określone przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczy wyłącznie planów gminy, których realizacja ma nastąpić dopiero w bliżej nieokreślonej przyszłości. Nie można wykluczyć, że do realizacji takich planów może w przyszłości w ogóle nie dojść. Oczywiście jest również, że na rynku nieruchomości przedmiotem umów sprzedaży są nie tylko nieruchomości budowlane, lecz również nieruchomości przeznaczone pod drogi. Zakup takich nieruchomości może być podyktowany chociażby względami inwestycyjnymi. Ustalenie wartości nieruchomości przejętej pod drogę publiczną powinno być zatem dokonane w oparciu o przyjęte do porównania występujące na rynku transakcje dotyczące podobnych nieruchomości drogowych, a ewentualne odstępstwa są możliwe w przypadku ustalenia, że na rynku brak jest transakcji dotyczących nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne (m.in. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20 czerwca 2013 r., II SA/Po 445/13; wyrok NSA z dnia 1 marca 2013 r., I OSK 1793/11; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20 lutego 2013 r., IV SA/Po 47/13). Powyższa zasada wynika zresztą wprost z przepisu §36 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Należy zatem stwierdzić, że przyjęcie założenia, że wycena działki nr (...) według stanu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zostać przeprowadzona wyłącznie w oparciu o ceny oferowane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad jest

sprzeczne z logiką i szeroko rozumianym doświadczeniem życiowym. Występująca wadliwość dotyczy zasadniczego w sprawie założenia, będącego fundamentem wyceny. Z tego względu powyższy błąd metodologiczny przy wycenie nieruchomości dyskwalifikuje wydaną opinię w całości. Tego rodzaju wadliwości opinii sąd nie może pominąć, a ocena opinii przy uwzględnieniu takich kryteriów jak zgodność z logiką czy wiedzą ogólną jest nie tylko dopuszczalna, ale wręcz konieczna i nie stanowi naruszenia kompetencji i uprawnień biegłego sądowego. Z powyższych względów sąd pominął w całości opinię biegłej W. H., a odnoszenie się do zgłoszonych do treści tej opinii szczegółowych zastrzeżeń staje się bezprzedmiotowe.

Ustaień faktycznych sąd dokonał również na podstawie innych nieomówionych wcześniej, lecz w pełni wiarygodnych dokumentów, dotyczących prowadzonej przez powodów z pozwaną gminą korespondencji w latach 2011-2012. Złożone na okoliczność treści stanowiska stron w tym okresie dokumenty (k. 57, 61-62, 63, 124-130, 154, 155) nie były kwestionowane.

Sąd Rejonowy na podstawie ATK ustalonego stanu faktycznego przyjął, że powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym w czerwcu 2009 r. – data uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego w rozpoznawanej sprawie), zwanej w dalszej treści uzasadnienia ustawą jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zastrzeżenie, o którym mowa w ust. 2 powyższego przepisu dotyczy zaoferowania przez gminę właścicielowi nieruchomości zamiennej. Przepis ust. 3 powyższego artykułu przewiduje natomiast, że 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.

Wynikające z art. 36 ust. 1 pkt. 1 powyższej ustawy roszczenie odszkodowawcze przysługuje właścicielowi nieruchomości, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia go potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (wyrok SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06). Przeznaczenia gruntu nie wyznacza przy tym sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa, w tym planem zagospodarowania przestrzennego. „Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób” w rozumieniu art. 36 ust. 1 ustawy oznacza każdy zgodny z prawem dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu (wyrok SN z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 98/13). Pojęcie to oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w akcie administracyjnym. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy nieruchomości następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania konkretnego terenu (z uzasadnienia wyroku SA w Łodzi z dnia 18 grudnia 2013 r., I ACa 659/13). W rozpoznawanej sprawie przed uchwaleniem w 2009 r. planu zagospodarowania przestrzennego działka o nr (...) miała charakter budowlany i takie było jej przeznaczenie w związku z treścią wydanej w tym zakresie decyzji z dnia 21 sierpnia 2003 r. dotyczącej ustalenia warunków zabudowy. Przed uchwaleniem w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie czynili starania o przeniesienie na nich uprawnień wynikających z powyższej decyzji mające na celu budowę domu na omawianej działce, która była zgodnie z wydaną decyzją z dnia 21 sierpnia 2003 r. przeznaczona pod zabudowę. Przy ocenie charakteru i przeznaczenia tej działki nie mają istotnego znaczenia uwarunkowania wynikające z powyższej decyzji (np. konieczność wyłączenia nieruchomości z produkcji rolnej). Nie ma również dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okoliczność, że powodowie nie uzyskali przeniesienia uprawnień z decyzji z dnia 21 sierpnia 2003 r. i w konsekwencji nie rozpoczęli budowy domu. Nie mogło być również skuteczne odwoływanie się przez pozwaną gminę do przepisu art. 59 ustawy. Odpowiedzialność pozwanej gminy wynikająca z art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy nie jest

bowiem uzależniona od rozpoczęcia procesu budowlanego czy też uzyskania stosownych decyzji administracyjnych. Wystarczającą przesłanką jest brak możliwości korzystania działki zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Treść wydanej decyzji z dnia 21 sierpnia 2003 r. w sposób ewidentny wskazuje natomiast, że omawiana działka była przewidziana pod zabudowę jednorodzinna. Miała ona zatem niewątpliwie charakter budowlany. Nie bez przyczyny zresztą prowadząc negocjacje z powodami na temat wykupu działki pozwana gmina powoływała się na wykonaną przez biegłego W. M. wycenę gruntu opartą o porównywalne działki właśnie o charakterze budowlanym. Na takich samych zasadach została zresztą wyceniona działka przez biegłego M. S.. W toku negocjacji w 2011-2012 r. pozwana gmina podnosiła wiele zarzutów w zakresie dokonanej przez M. S. wyceny, nie podnosząc jednak, że działka nie ma charakteru budowlanego.

Nie ulega zatem w rozpoznawanej sprawie wątpliwości, że wskutek uchwalenia w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z działki nr (...) zgodnie z jej dotychczasowym budowlanym przeznaczeniem stało się niemożliwe. W świetle postanowień planu przez omawianą działkę ma przebiegać droga lokalna, a pozostała część działki została przeznaczona na tereny zielone. Spadek wartości powyższej działki wskutek zmiany jej przeznaczenia i braku możliwości korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem spowodował rzeczywistą szkodę po stronie powodów. Użyte w art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy pojęcie „szkody” należy interpretować w sposób cywilistyczny. Na gruncie prawa cywilnego reprezentatywne jest ustalanie szkody metodą dyferencyjną (różnicową), zgodnie z którą szkodę stanowi różnica między stanem majątku poszkodowanego, który powstał po nastąpieniu zdarzenia sprawczego, a stanem, który by istniał bez tego zdarzenia (m.in. wyrok SN z dnia 20 lutego 2002 r., V CKN 903/00; wyrok SN z dnia 15 października 2010 r., V CSK 78/10). Reguły powyższe nakazują przestrzeganie zasady pełnego odszkodowania w granicach adekwatnego związku przyczynowego (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSP 2002/7-8/103; uchwała SN z dnia 21 marca 2003 r., III CZP 6/03, OSNC 2004/1/4). Podstawową funkcją odszkodowania jest bowiem kompensata, co oznacza, że odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan rzeczy naruszony zdarzeniem wyrządzającym szkodę, nie może ono jednak przewyższać wysokości faktycznie poniesionej szkody. Zgodnie bowiem z art. 361 §1 kc zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W myśl natomiast art. 361 §2 kc w granicach określonych w §1 tego przepisu, 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. W powyższym zakresie przepis art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy ogranicza roszczenia właściciela nieruchomości wyłącznie do szkody rzeczywistej, czyli szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości lub szkody, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości (wyrok SN z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07).

Rzeczywistą szkodą, którą ponieśli powodowie w niniejszej sprawie jest zatem różnica między wartością nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a wartością tej nieruchomości przy uwzględnieniu jej przeznaczenia wynikającego z uchwalonego w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poszczególne przepisy art. 36 ustawy przewidują wiele uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości począwszy od żądania odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy), wykupu działki (art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy), aż do odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości przy jej sprzedaży w przypadku nieskorzystania przez właścicieli nieruchomości z możliwości wymienionych wcześniej (art. 36 ust. 3 ustawy). Wybór roszczenia należy do właścicieli nieruchomości. Nie można w tej sytuacji czynić zarzutu powodom w rozpoznawanej sprawie, że po nieudanych negocjacjach z pozwaną gminą w sprawie wykupu działki podjęli decyzję, że będą dochodzili odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Skuteczne dochodzenie odszkodowania w oparciu o art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy nie jest zależne również od ewentualnej sprzedaży omawianej działki. Podnoszone w tym zakresie zarzuty pozwanej gminy nie zasługują na uwzględnienie. Zupełnie ogólnikowe są również pojawiające się w pismach procesowych zarzuty pozwanej gminy dotyczące niezgodności sformułowanego przez powodów żądania z zasadami współżycia społecznego. Owszem, należąca do powodów działka jest przeznaczona w przeważającej części pod drogi lokalne i w przypadku podjęcia decyzji o realizacji zaplanowanych inwestycji działka powodów zostanie wykupiona na korzystnych z całą pewnością dla powodów warunkach. Podkreślić jednak należy, że realizacja zaplanowanych inwestycji jest zdarzeniem przyszłym

i niepewnym, a planowane inwestycje mogą nie zostać zrealizowane. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że obecne żądania odszkodowawcze powodów nie zasługują na uwzględnienie ze względów szeroko rozumianej sprawiedliwości społecznej.

W oparciu o omówioną we wcześniejszej części uzasadnienia opinię biegłej sądowej E. M. sąd ustalił, że wartość działki nr (...), przy uwzględnieniu jej budowlanego przeznaczenia, wynosiła 242650 zł, natomiast wartość powyższej działki po uchwaleniu w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia jej pod drogi lokalne i tereny zielone wynosi 149031 zł. Różnica wartości działki wynosząca 93619 zł (242650 zł – 149031 zł) jest rzeczywistą szkodą, którą ponieśli powodowie w niniejszej sprawie. Powództwo w zakresie powyższej kwoty jest uzasadnione.

Uwzględniając powództwo w rozpoznawanej sprawie sąd miał na względzie, że należne małżonkom J. i A. S. świadczenie oraz należne małżonkom K. i S. S. świadczenie przysługuje każdemu małżeństwu wspólnie ze względu na występującą w obu przypadkach współwłasność łączną (ustawowa wspólność małżeńska). Do czasu ustania łączącej zarówno J. i A. S. jak i K. i S. S. współwłasności łącznej nie mogą oni odrębnie dochodzić udziału we współwłasności. W związku z powyższym, na podstawie wspomnianych wcześniej przepisów prawa w pkt. I wyroku sąd zasądził od pozwanej gminy na rzecz powodów J. S. oraz A. S. kwotę 46809,50 zł tytułem odszkodowania (1/2 z kwoty 93619 zł), a w pkt II wyroku sąd zasądził od pozwanej gminy na rzecz K. S. oraz S. S. kwotę 46809,50 zł tytułem odszkodowania (1/2 z kwoty 93619 zł), oddalając powództwo w pozostałym zakresie w pkt. III wyroku, w tym również w zakresie zasądzenia od pozwanej gminy na rzecz każdego z powodów odszkodowania według udziału we współwłasności łącznej.

Przy orzekaniu o kosztach procesu w niniejszej sprawie sąd miał na względzie, że w dotychczasowym orzecznictwie przyjmuje się domniemanie, które akceptuje również sąd w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę, że umówione wynagrodzenie pełnomocnika, mieszczące się w granicach stawek, stanowi koszt niezbędny do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2003 r., III CZP 40/00). Koszty zastępstwa procesowego w rozpoznawanej sprawie zostały określone w stawce minimalnej, a ewentualne uprawnienie sądu wynikające z art. 109 §2 kpc nie może prowadzić do obniżenia wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika poniżej stawki minimalnej (postanowienie SN z dnia 16 lutego 2012 r., IV CZ 107/11). Nie można jednak pominąć w rozpoznawanej sprawie tego, że powodowie byli reprezentowani przez tego samego adwokata, którego stanowisko wynikało ze wspólnych dla wszystkich powodów okoliczności faktycznych i tych samych argumentów prawnych. Okoliczność powyższa powinna mieć wpływ na orzeczenie o kosztach procesu (uchwała SN z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06), a zgodnie z treścią art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Konieczność zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 kpc występuje również w rozpoznawanej sprawie. Zastosowanie art. 102 kpc uzasadniać może bowiem między innymi niewspółmierność wysokości kosztów pomocy prawnej poniesionych przez stronę wygrywającą proces do stopnia zawichości sprawy i nakładu pracy pełnomocnika (postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 r., II CZ 105/11, wyrok SN z dnia 21 maja 1999 r., I PKN 59/99; postanowienie SA w Katowicach z dnia 29 września 1998 r., III APz 29/98). Sąd w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę nie podziela poglądów przeciwnych pojawiających się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (postanowienie SN z dnia 29 listopada 2010 r., II PZ 3/10; postanowienie SN z dnia 24 września 2010 r., IV CZ 59/10; postanowienie SN z dnia 13 września 2010 r., II PZ 24/10). W związku z powyższym orzekając o kosztach procesu sąd przyznał powodom koszty zastępstwa procesowego w łącznej wysokości 2400 zł (§6 pkt. 5 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Wspólne koszty powodów dotyczyły ponadto opłat kancelaryjnych dotyczących wniosków o doręczenie kserokopii dokumentów z akt sprawy w łącznej kwocie 11 zł oraz opłat skarbowych od pełnomocnictw procesowych w łącznej kwocie 68 zł (17 zł x 4). Łączne koszty procesu poniesione przez powodów wynoszą zatem 2479 zł (2400 zł + 11 zł + 68 zł), a każde małżeństwo poniosło koszty procesu w kwocie 1239,50 zł (2479 zł / 2).

Koszty procesu poniesione przez pozwaną spółkę wyniosły natomiast 3900 zł (kwota 1500 zł wpłaconej i wykorzystanej zaliczki na poczet kosztów opinii biegłych oraz kwota 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego - §6 pkt 5 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia



przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - przy analogicznym jak w przypadku powodów zastosowaniu art. 102 kpc).

Biorąc pod uwagę częściowe uwzględnienie żądań pozwu należy stwierdzić, że powodowie wygrali proces w stosunku 61% wartości wytoczonych roszczeń pieniężnych (93619 zł / 152600 zł). Należne zatem powodom koszty procesu w przypadku J. i A. S. wynoszą 756,09 zł (61% z kwoty 1239,50 zł). Podobnie w przypadku powodów K. i S. S. należne im koszty procesu wynoszą 756,09 zł (61% z kwoty 1239,50 zł). Pozwana gmina wygrała powodując częściowe oddalenie żądań w stosunku 39% (58981 zł/152600 zł). Należne jej koszty wynoszą zatem 1521 zł (39% z poniesionych kosztów w kwocie 3900 zł). Na rzecz każdego z małżeństw przypadają zatem do rozliczenia koszty procesu pozwanej gminy w wysokości 760,50 zł (1521 zł / 2). Ze względu na podobną wysokość należnych stronom kosztów procesu, na podstawie art. 108 §1 kpc w zw. z art. 98 §1 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z art. 100 kpc w pkt. IV wyroku sąd koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł.

Zawarte w pkt. V i VI wyroku rozstrzygnięcie o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach w toku postępowania oparto o treść przepisu art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wydatki postępowania, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w toku postępowania wynoszą łącznie 3455,43 zł i dotyczą części przyznanego biegłym ze Skarbu Państwa wynagrodzenia za sporządzenie opinii głównej, opinii uzupełniającej oraz kosztów stawiennictwa biegłych na rozprawie i ustnego wyjaśnienia przez biegłych opinii. Przy odpowiednim zastosowaniu określonej w art. 98 §1 kpc w zw. z art. 100 kpc zasady stosunkowego rozdziału kosztów należy stwierdzić, że 39% wydatków powinni ponieść powodowie, a 61% wydatków powinna ponieść pozwana gmina. Z tego względu w pkt. V wyroku sąd zobowiązał powodów do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa kwot po 336,90 zł (39% z kwoty 3455,43 zł / 4 powodów), a w pkt. VI wyroku zobowiązał pozwaną gminę do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa kwoty 2107,81 zł (61% z kwoty 3455,43 zł) – tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w toku postępowania. Przy rozliczaniu kosztów sądowych sąd omyłkowo nie uwzględnił opłaty od pozwu, od której powodowie zostali zwolnieni. W tym zatem zakresie niezbędne będzie wydanie postanowienia na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 108<sup>1</sup> kpc.

Zgodnie z treścią art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd z urzędu zwraca stronie różnicę między pobraną zaliczką na koszty przeprowadzenia dowodu a powstałymi wydatkami w związku z przeprowadzeniem tego dowodu. Powyższy przepis znajduje zastosowanie również w sytuacji pobrania od strony zaliczki, która w całości była nienależna. W rozpoznawanej sprawie dowód z opinii biegłego sądowego był przeprowadzony na wniosek pozwanej gminy. Dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego sądowego było kontynuacją postępowania dowodowego zainicjowanego przez pozwaną gminę, a zmierzającego do ustalenia wartości nieruchomości. Konieczność wydania opinii przez innego biegłego sądowego dotyczyła tych samych okoliczności, a w związku z tym zaliczką na przeprowadzenie dodatkowej opinii nie powinni być obciążeni powodowie. Z powyższych względów wpłacona przez powodów zaliczka nie była wykorzystywana na pokrycie wydatków powstałych w toku postępowania dowodowego, a w pkt. VII wyroku sąd nakazał wypłacić powodom ze Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwotę 1000 zł tytułem nienależnie pobranej od nich zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego sądowego.

Apelacje od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości.

Skarżący zarzucił, naruszenie mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku

1. naruszenie prawa procesowego, a to:

a) naruszenie przepisu art. 233 § 1 i 278 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób wybiórczy i dowolny, wyrażające się pominięciem w całości opinii biegłego W. H. podczas gdy opinia ta została wydana zgodnie z zasadami sporządzania operatów oraz bezkrytycznym uwzględnieniem opinii biegłej E. M..

2. Mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie, a to:

a) art. 36 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uznanie, iż w przedmiotowej sprawie powodowie ponieśli szkodę z tytułu zmiany planu miejscowego i oszacowanie jej na kwotę 93.619 zł, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż po stronie powodów nie wystąpiła szkoda majątkowa.

Mając powyższe na uwadze apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa,
2. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej Gminy zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego
3. przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czy powodowie ponieśli szkodę w rozumieniu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz (w razie uznania, że ponieśli szkodę) wyliczenia tej szkody poprzez porównanie wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu mpzp

względnie o:

4. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o:

1. oddalenie apelacji w całości;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zajętego stanowiska wskazali, że Sąd rejonowy słusznie nie dał wiary opinii sporządzonej przez biegłą W. H.. Opinia ta bowiem jest oderwana od realiów sprawy i opiera się na założeniach całkowicie abstrakcyjnych, które są nie do pogodzenia z prawami rynku. Jeżeli bowiem uznać za słuszne założenie, iż nieruchomość powodów po uchwaleniu planu nie może stanowić przedmiotu obrotu na wolnym rynku, a jej wartość w związku z możliwością wykupu jedynie przez zamknięty katalog kontrahentów wzrosła, to powoduje to, iż powodowie, w sytuacji braku inicjatywy nabycia nieruchomości przez uprawniony podmiot byłiby właścicielami nieruchomości w ujęciu de facto abstrakcyjnym. Nie mają oni bowiem gwarancji realizacji inwestycji drogowej w najbliższych latach, jak pokazuje polska rzeczywistość, inwestycje drogowe czekają niejednokrotnie na realizację od momentu ich zaprojektowania kilkanaście czy nawet kilkadziesiąt lat. W tym czasie powodowie nie mają ani możliwości zabudowy działki, którą posiadali przed uchwaleniem planu, ani jej sprzedaży po rzekomo wyższej cenie, albowiem nikt nie będzie uprawniony do jej nabycia. Opinia biegłej H. -byłaby przydatna na użytek postępowania w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości pod inwestycję drogową, tymczasem sprawa niniejsza dotyczy kwestii poniesienia szkody przez powodów w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ściślej jego uchwaleniem.

Należy mieć na uwadze, iż na etapie przedsądowym, pozwana posiłkowała się wydanym na jej zlecenie operatem rzeczoznawcy majątkowego W. M., który także stwierdził spadek wartości nieruchomości, tyle, że o kwotę 40.350 zł. Podobną tendencję wykazywał operat sporządzony na zlecenie powodów, a dołączony do pozwu, w którym rzeczoznawca majątkowy M. S. ocenił spadek wartości nieruchomości na kwotę 152.600 zł.

Pokazuje to, iż stanowisko biegłej W. H. jest odosobnione i nie podzielają go inni rzeczoznawcy majątkowi, wydane przez nich operaty różnią się znacznie pomiędzy sobą co do wysokości spadku wartości nieruchomości w związku z

uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże wszystkie wykazują powstanie szkody po stronie powodów.

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

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne ustalone przez sąd rejonowy, jak i stanowisko prawne przyjmując je za własne.

W pierwszej kolejności wskazać należało, że zarzut naruszenia art. 233§1 kpc okazał się chybiony. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wymieniony przepis zawiera po pierwsze, jednoznaczny i nie doznający wyjątku nakaz, aby ocena wyrażona w aspekcie wiarygodności dokonana była na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie nakazuje uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie wymaga skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte zaś wymaga przytoczenia jednoznacznego kryterium oraz merytorycznych i rzeczowych argumentów mających w sposób przekonujący potwierdzić trafność dokonanej oceny w przedmiocie uznania zeznań za wiarygodne bądź ich zdyskwalifikowanie. W ocenie Sądu Okręgowego, ustalenia faktyczne, jak i ocena przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy dowodów spełnia powyższe kryteria.

Skarżący natomiast w sposób lakoniczny, bez wskazania, że sąd rejonowy naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy, zarzucił tylko, że sąd I instancji nie uwzględnił w całości opinii biegłej sądowej W. H.. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w tym układzie faktycznym miał prawo wybrać, która z przeciwstawnych opinii sądowych będzie stanowiła zasadniczy zrąb ustaleń faktycznych. W sprawie nie doszło bowiem do takiej sytuacji, aby sąd miał obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszego biegłego (trzeciego). Taka potrzeba by zaszła, w szczególności, gdyby przeprowadzona już opinia zawierała istotne luki, była nieprzekonująca, niekompletna, pomijała lub wadliwie przedstawiała istotne okoliczności, nie odpowiadała na postawione tezy dowodowe, była niejasna, nienależycie uzasadniona czy nieweryfikowalna. Odrzucając opinię biegłego i polemizując z jego wnioskami w sferze wymagającej wiadomości specjalnych, bez zasięgnięcia opinii innego biegłego sąd naruszyłby wtedy art. 278, art. 286 oraz art. 233 § 1 k.p.c. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r. III CSK 243/12). Taka sytuacja bez wątpienia nie występowała, gdyż opinia biegłej sądowej E. M., podlegała uzupełnieniom w formie pisemnej w związku z wniesionymi zarzutami (k. 229-233, 302, 391-396, 405-408, 430), a biegła została również trzykrotnie przesłuchana (k. 307-308, 399-400; 443-444), i w ostateczności, po modyfikacjach została zaaprobowana przez sąd rejonowy, który wnikliwie uzasadnił dlaczego tą opinię, a nie opinię W. H. przyjął jako podstawę ustaleń faktycznych. Opinia ta (E. M.), co należało podkreślić potwierdzała generalny kierunek wynikający z prywatnych ekspertyz zaoferowanych w niniejszym postępowaniu zarówno przez powodów, jak i pozwanego, że w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do spadku wartości rynkowej nieruchomości powodów. Różnica dotyczyła tylko skali utraty wartości rynkowej nieruchomości. Wskazać również należało, że sam fakt niezadowolenia strony pozwanej, z wyników opinii korzystnej dla powodów nie uzasadniał konieczności dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, który miałby w ocenie skarżącego poprzeć stanowisko zaprezentowane w opinii biegłej sądowej W. H.. W ten sposób, dzieląc tok rozumowania strony pozwanej, sąd musiałby przeprowadzać dotąd postępowanie dowodowe, do kiedy doszłoby do wydania dla pozwanego kolejnej korzystnej opinii. Zasadniczy zarzut jaki należało postawić tej opinii, na co wskazał zarówno Sąd Rejonowy (s. 5 uzasadnienia), jak i powodowie w odpowiedzi na apelację polegał na przyjęciu przez biegłą W. H. błędnej metodologii wyceny, tak jak by w stosunku do nieruchomości miała być już wydana decyzja w rozumieniu §36 ust.1 i 5 RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.) Dz.U.2004.207.2109), a co nie miało miejsca. Również fakt, iż aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że nieruchomość może być przeznaczona jedynie na cele inwestycyjne (budowa drogi i tereny zielone), nie oznacza, iż nieruchomość

ta została wyłączona z obrotu rynkowego. Z zasad logiki i doświadczenia życiowego wynika bowiem, że w każdym segmencie obrotu nieruchomościami istnieje określona podaż i popyt, a jedynie ich wielkość, czy też potencjalny krąg osób zainteresowanych sprzedają, czy zakupem może ulegać zmianie, co nie oznacza, że tego rodzaju nieruchomości wymykają się spod oceny ich rynkowej wartości, według kryteriów, które przyjęła biegła sądowa E. M.. Zatem zarzut naruszenia art. 278§1 kpc okazał się również chybiony.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego to podkreślić należało, co wyjaśnił w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14 Sąd Najwyższy, iż z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie (w niniejszym przypadku w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 21.08.2003r., k. 56) wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawa o p.z.p. przewiduje w art. 36 i 37 szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom.

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.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, co bez wątpliwa zaistniało w niniejszej sprawie, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Zatem, jak w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego nie musi czekać, aż do zrealizowania inwestycji określonej w zmienionym planie miejscowym. Przewidziane w tym przepisie alternatywnie 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, co występuje w niniejszym przypadku, możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, niepubl.). 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. Artykuł 36 u.p.z.p. dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności.

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 (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12, niepubl., z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07, niepubl. oraz z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08, niepubl.). W niniejszym postępowaniu szkoda w powyższym rozumieniu została wykazana przez powodów na podstawie opinii biegłej sądowej E. M.. Inną kwestią, jest, czy w przyszłości rzeczywiście dojdzie do zrealizowania inwestycji drogowej na działce powodów, a jeżeli tak to kiedy to nastąpi. Zawsze istnieje także ryzyko, na co w odpowiedzi na apelację zwrócili zasadnie powodowie, iż plan się zdezaktualizuje, zmieni i wtedy nie dojdzie do wywłaszczenia nieruchomości w drodze decyzji. Jeżeli nawet w przyszłości dojdzie do wywłaszczenia nieruchomości w drodze decyzji o której stanowi powyżej zacytowany §36 ust.1 i 5 rozporządzenia to nie wiadomo,

czy powodowie w dalszym ciągu będą właścicielami przedmiotowej nieruchomości i na jaką kwotę zostanie wtedy oszacowana wartość.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98§1, 3 kpc w zw. z art. 108§1 kpc w zw. z art. 391§1 kpc przyznając od strony pozwanej na rzecz powodów, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w postaci jednych dla wszystkich powodów - kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych stosując zasadę solidarności po stronie wierzycieli pozostających we wspólności ustawowej.

Sędzia: Przewodniczący: Sędzia:

Sędzia ref. I. instancji: SSR J. P.