

Sygn. akt I ACa 1044/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SA Krzysztof Górski SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. P.

przeciwko Gminie Miasto S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 sierpnia 2015 roku, sygn. akt I C 1137/12

I. oddala obie apelacje;

II. ustala, że każda ze stron przegrała własną apelację w całości oraz w całości wygrała apelację przeciwnika, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów należnych każdej ze stron zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, pozostawia referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.

SSA A. Sołtyka SSA E. Buczkowska-Żuk SSA K. Górski

Sygn. akt I ACa 1044/15

UZASADNIENIE

Powód D. P. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej Gminie Miasto S., domagając się zasądzenia od pozwanej kwoty 720.451 zł tytułem utraty wartości nieruchomości z uwagi na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie powód wniósł o obciążenie pozwanej kosztami postępowania wywołanego wnioskiem

powoda o zavezwanie do próby ugodowej z dnia 6 marca 2012 r. wniesionego do Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt I Co 158/12.

Pozwana Gmina Miasto S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej Gminy Miasto S. na rzecz powoda D. P. kwotę 522.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), kosztami procesu i kosztami sądowymi obciążył w 27,5 % powoda i w 72,5 % pozwaną, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt 3).

Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

W dniu 18 października 2007 r. powód D. P. nabył od Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z o.o. w S. działkę gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) o powierzchni 1036 m⁽²⁾ oraz działkę gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) o powierzchni 1122 m⁽²⁾, będące przedmiotem wieczystego użytkowania, położone w S. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...). Cena tych działek została w umowie przeniesienia określona na kwotę 117.000 zł i taką kwotę powód uiszczył.

W § 1 aktu notarialnego sporządzonego dla umowy przeniesienia z dnia 18 października 2007 r. wskazano, że działki gruntu nr (...) w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone były od zabudowę jednorodziną, co wynika również z operatu szacunkowego z 31 sierpnia 2005 r. oraz z powołanych w tym operacie uchwał Rady Miasta S.. Obecnie dla działek gruntu nr (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta nr (...).

Działki gruntu nr (...) posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej i dostęp do uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz sąsiadują z działką zabudowaną budynkiem w zabudowie bliźniaczej o typowych cechach działki budowlanej. Według aktualnych w dacie zawarcia umowy przeniesienia mapy oraz wypisów i wyrysów z rejestru gruntów działki gruntu nr (...) oznaczone zostały symbolem „Bp”, tj. jako działki budowlane przeznaczone do zabudowy.

D. P. zawodowo zajmuje się nabywaniem działek i wznoszeniem na nich budynków mieszkalnych. Przedmiotowe działki gruntu nr (...) powód nabył z zamiarem wybudowania na nich budynków jednorodzinnych, które następnie chciał sprzedać. Powód wcześniej zapoznał się z operatem szacunkowym dotyczącym tych działek. Był także w Urzędzie Miejskim w S., aby sprawdzić, czy dla przedmiotowych działek został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego. Takiego obowiązującego planu wówczas nie było. Powód uznał, że nie będzie miał problemów z uzyskaniem warunków zabudowy, a następnie zabudowaniem przedmiotowych działek, zwłaszcza, że na działkach sąsiadujących z działkami nr (...), położonych przy ul. (...) zostało wybudowanych wiele budynków. Po nabyciu działek powód przeprowadził na nich na własny koszt niwelację terenu i doprowadził działki do stanu nadającego się do zabudowy.

Od dnia 11 lipca 1994 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. dla terenu obejmującego działki nr (...) obręb ewidencyjny (...), ul. (...) obowiązywała uchwała nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 16 maja 1994 r. (Dz. Urzęd.Wojew. (...) nr 9 poz. 72), w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta S., zgodnie z którą przedmiotowe nieruchomości zawierały się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem (...), dla którego podstawową funkcją osiedla powinna być funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanym charakterze.

Uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta S., dla działek nr (...) obręb ewidencyjny (...) położonych w S. przy ul. (...) określono funkcję dla przyszłego zagospodarowania: zieleń urządzona.

Teren, na którym znajdują się przedmiotowe działki jak również bezpośrednio sąsiadujące z nimi, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objęte były Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. S. (Uchwała nr (...) - Rady Miasta S. z dnia 8 czerwca 1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr (...) - Dz. Urz. nr 22 z 28 lutego 2005 r., poz. 417). W dniu 24 stycznia 2005 r. Rada Miasta S. uchwałą nr (...) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w S.. Plan ten został zmieniony uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 3 kwietnia 2007 r. Uchwała ta nie obejmowała ulicy (...), na której położone są działki należące do powoda.

Uchwała nr (...) z 24 kwietnia 2008 r. (Dz.U. Województwa (...) z 2008 r., nr 51, poz. 1134) Rady Miasta S. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w S. zmieniła plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajdują się działki gruntu nr (...). W wyniku tej zmiany, teren ten został zakwalifikowany jako teren zielony bez możliwości zabudowy (ZP zieleń). Uchwała ta weszła w życie 21 czerwca 2008 r.

W piśmie z dnia 25 września 2007 r., które wpłynęło do Urzędu Miasta S. w dniu 28 września 2007 r. powód D. P. wniósł uwagi do projektu planu (...), dotyczące terenu oznaczonego w planie (...) i (...).

W piśmie z dnia 12 listopada 2007 r. powód D. P. zwrócił się do Prezydenta Miasta S. zgłaszając ponownie swoje uwagi do planu (...).

W dniu 14 lutego 2008 r. powód skierował do Prezydenta Miasta S. kolejne pismo w sprawie planu (...), wskazując, że jego poprzednie pismo nie odniosło żadnego skutku.

Wnioskiem z dnia 6 października 2008 r. powód D. P. zwrócił się do Prezydenta Miasta S. o zaproponowanie mu innej nieruchomości, która warunkami będzie odpowiadała warunkom dwóch nieruchomości położonych w S. przy ul. (...) (działki gruntu (...) obręb ewidencyjny (...) o pow. 1036 m⁽²⁾ i działki gruntu (...) obręb ewidencyjny (...) o powierzchni 1122 m⁽²⁾), z których korzystanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe z uwagi na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kwalifikujące ww. teren jako teren zielony, bez możliwości zabudowy (ZP zieleń).

Po uzupełnieniu wniosku przez powoda, pismem z dnia 27 stycznia 2009 r. Prezydent Miasta S. poinformował powoda, że jego wniosek o zamianę nieruchomości nie może zostać zrealizowany, albowiem uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) jest w istotnym zakresie zgodny z dotychczasowym sposobem wykorzystywania nieruchomości stanowiących działki (...), obręb (...), przed uchwaleniem tego planu.

W pismach z dnia 13 lipca 2012 r. i 13 sierpnia 2012 r. powód D. P. wniósł do Prezydenta Miasta S. o zapłatę odszkodowania w wysokości 720.451 zł z tytułu poniesionej szkody w związku z uchwaleniem planu miejscowego, co doprowadziło do tego, że korzystanie w sposób dotychczasowy z działek (...) stało się niemożliwe.

W odpowiedzi na powyższe wnioski powoda, w piśmie z dnia 1 października 2012 r. Prezydent Miasta S. odmówił wypłaty odszkodowania.

Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr (...) położone w S. przy ul. (...) spełniały warunki działek budowlanych. O kwalifikacji działek jako budowlanych przeznaczonych do zabudowy (to znaczy niezabudowanych) świadczy mapa zasadnicza z podziałem na działki budowlane, z oznaczeniem Bp na obu działkach, wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, położenie działek w obszarze „osiedla na surowym korzeniu”, co wynika z archiwalnego wyrysu z uchwały Rady Miasta z dnia 15 czerwca 1998 r. nr(...) w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta S., zmienionej uchwałą Rady Miasta Nr (...) z dnia 29 lipca 2003 r., nadanie numeru adresowego działkom (odpowiednio ul. (...) i numer (...)).

Przedmiotowe działki w dniu ich nabycia przez powoda spełniały wymogi określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wymogi wydania decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.80.717 ze zm.). Wszystkie parametry urbanistyczne działek mogły zostać określone zgodnie

z zamierzeniem inwestora planującego na działce zabudowę mieszkaniową na podstawie sąsiedniej zabudowy. Ponadto działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej to jest do ulicy (...), w której przebiega niezbędna infrastruktura techniczna, a teren został odrolniony wcześniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Informacja o tym, że miasto planuje przedmiotowe działki przeznaczyć pod zieleń urządzoną nie jest „informacją ogólnie dostępną”, gdyż ustna „informacja ogólnie dostępna” ani studium zagospodarowania przestrzennego ani opracowanie fizjograficzne nie są przepisami, w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do czasu uchwalenia miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor posiadał możliwość zabudowy działek.

Załączniki do uchwały w sprawie uchwalenia studium (t.j. tekst studium, dwa rysunki: uwarunkowań i kierunków) oraz dodatkowo opracowanie ekofizjograficzne stanowią najważniejsze dokumenty planistyczne do opracowania projektu planu, natomiast nie stanowią podstawy prawnej do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto z wytyczonych w uchwalonym studium zagospodarowania przestrzennego kierunków rozwoju czerpią wiedzę specjalistyczną (powinny) wydziały urzędu miasta; każdy wydział organu (tworzącego miejski plan zagospodarowania przestrzennego) we właściwym sobie zakresie. Studium zagospodarowania stanowi akt niezbędny do tworzenia i aktualizacji ewidencji gminnych, w zakresie geodezji i kartografii, nieruchomości, ochrony środowiska i przyrody itp. Uchwała w sprawie uchwalenia studium nie jest aktem normatywnym, który podlega publikacji w dzienniku urzędowym. Studium stanowi specjalistyczny materiał roboczy przeznaczony do użytku wewnętrznego dla urzędu i dla urbanistów. Studium jest wiążące dla miejscowych planów, ale nie dotyczy to decyzji o warunkach zabudowy.

W październiku 2007 r. data uchwalenia i wejścia w życie planu (...) nie była jeszcze znana, zatem istniała realna szansa na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkalną działki niezabudowanej przez powoda bądź przez jego poprzednika prawnego.

Przed uchwaleniem miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki spełniały wymogi określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w październiku 2007 r., a organ gminy nie mógł odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, mógł co najwyżej zawiesić postępowanie na okres 12 miesięcy.

W dacie nabycia przedmiotowych działek przez powoda tj. w dniu 18 października 2007 r., a także w dacie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży tj. w dniu 5 września 2007 r. istniała możliwość zabudowy nieruchomości powoda, w szczególności wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia budowlanego na zabudowę mieszkaniową. Powód nabył przedmiotowe działki od swojego poprzednika prawnego (nie od gminy); zatem gmina, między dniem 5 września a dniem 18 października 2007 r. miała „szansę” skorzystać z prawa pierwokupu. Gmina miała wiedzę o swoich zamiarach jako organ tworzący studium i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, że działki te są planowane pod zieleń urządzoną, ochronę przyrody, co oznacza przestrzeń publiczną. W okresie przejściowym (t.j. przed uchwaleniem miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego) każdy wydział gminy powinien czerpać wiedzę z gminnego studium zagospodarowania, we właściwym sobie zakresie. Gmina nie wprowadziła w życie ustaleń studium (planu jeszcze nie było), do czego była zobowiązana zapisem § 3 uchwały w sprawie studium, poprzez m.in. aktualizację z urzędu posiadanych ewidencji już na etapie uchwalonego studium.

Użytkowanie terenu obu przedmiotowych działek przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) i przeznaczenie po uchwaleniu nie są tożsame. Funkcja „zieleni urządzonej” jako przestrzeni publicznej jest całkiem nową funkcją dla terenu działek przeznaczonych wcześniej pod budownictwo mieszkaniowe.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr (...) o powierzchni 1036 m² położonej w S. przy ulicy (...) według stanu na dzień 31 lipca 2014 r. przy założeniu przeznaczenia jej pod budowę mieszkaniową jednorodziną i według cen na dzień 3 października 2014 r. wynosi 291.400 zł. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr (...) o powierzchni 1122 m², położonej w S. przy ulicy (...) według stanu na dzień 31 lipca 2014 r. przy założeniu przeznaczenia jej pod budowę mieszkaniową jednorodziną i według cen na dzień 3

października 2014 r. wynosi 311.300 zł. Łącznie wartość działek nr (...) przy założeniu przeznaczenia ich pod budowę mieszkaniową wynosi 602.700 zł.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr (...) przy założeniu przeznaczenia na tereny zielone bez możliwości zabudowy, według stanu na dzień 31 lipca 2014 r. i cen na dzień 3 października 2014 r. wynosi 38.600 zł (bez zabudowy). Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) według stanu na dzień 31 lipca 2014 r. i cen na dzień 3 października 2014 r. wynosi 41.600 zł (bez zabudowy). Łącznie wartość działek nr (...) przy założeniu przeznaczenia na tereny zielone bez możliwości zabudowy wynosi 80.200 zł.

Różnica wartości działek nr (...) przy założeniu możliwości ich zabudowy a ich wartością jako terenów zielonych bez możliwości zabudowy według aktualnych cen rynkowych wynosi 522.500 zł.

W ocenie Sąd Okręgowy powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd I instancji zważył, iż podstawę prawną żądania stanowił art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2012 r., poz. 647), dalej u.p.z. Przesłanki odpowiedzialności z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z. stanowią posiadanie statusu właściciela lub użytkownika wieczystego, zmiana lub wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego, związek przyczynowy między wejściem w życie lub zmianą planu a uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ograniczeniem w korzystaniu, o którym mowa w pkt 3a, a rzeczywistą szkodą; rzeczywista szkoda właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

„Rzeczywistą szkodę”, o jakiej mowa w ww. przepisie Sąd I instancji określił jako poniesioną stratę i obiektywny spadek wartości rynkowej nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu I instancji ziściły się przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód D. P. 18 października 2007 r. nabył wieczyste użytkowanie działki gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) o powierzchni 1036 m⁽²⁾ oraz działki gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) o powierzchni 1122 m⁽²⁾, położonych w S. przy ul. (...). Powód nabył powyższe działki z zamiarem ich zabudowy budynkami mieszkalnymi, które następnie zamierzał zbyć. W dacie zakupu przedmiotowych działek, nie obowiązywał w stosunku do nich plan zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem Sądu I instancji, z okoliczności sprawy wynika, że mimo nieobowiązania planu zagospodarowania przestrzennego, powód miał podstawy, by przypuszczać, że na zakupionych przez niego działkach będzie możliwe zrealizowanie przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych po uprzednim uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Tak się jednak nie stało, gdyż uchwałą nr (...) z 24 kwietnia 2008 r. Rady Miasta S. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w S., pozwana Gmina Miasto S. zmieniła plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajdują się działki gruntu nr (...), i teren ten został zakwalifikowany jako teren zielony bez możliwości zabudowy (ZP zieleń). Już wcześniej, uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta S., dla działek nr (...) obręb ewidencyjny (...) położonych w S. przy ul. (...) określono funkcję dla przyszłego zagospodarowania: zieleń urządzona.

W ocenie Sądu I instancji z powyższego wynika, że w sprawie ziściły się dwie pierwsze przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z., gdyż na dzień wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego dla działek nr (...) powód D. P. był ich użytkownikiem wieczystym, ponadto dla przedmiotowych działek zmieniono plan zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Sądu Okręgowego sprawie ziściła się także trzecia przesłanka z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, a mianowicie zaistniał związek przyczynowy pomiędzy zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Zmiana

planu gospodarowania przestrzennego i zakwalifikowanie terenu przedmiotowych działek jako terenu zielonego, bez możliwości zabudowy, skutkuje tym, że w chwili obecnej powód nie może skorzystać z nabytych działek zgodnie z ich przeznaczeniem, jakie miały one w chwili ich nabycia, z uwagi bowiem na przekształcenie terenu działek w teren zielony, powód nie może na takim terenie wznieść żadnych budynków.

Na podstawie opinii biegłej D. O., Sąd Okręgowy uznał, że przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr (...), położone w S. przy ul. (...), spełniały warunki jak dla działek budowlanych. O kwalifikacji działek jako budowlanych przeznaczonych do zabudowy świadczy mapa zasadnicza z podziałem na działki budowlane, z oznaczeniem „Bp” na obu działkach, wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, położenie działek w obszarze „osiedla na surowym korzeniu”, co wynika z archiwalnego wrysu z uchwały Rady Miasta z dnia 15 czerwca 1998 r. nr (...) w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta S., zmienionej uchwałą Rady Miasta Nr (...) z dnia 29 lipca 2003 r., nadanie numeru adresowego działkom (odpowiednio ul. (...) i numer (...)). A zatem, w dacie zakupu działek przez powoda istniała możliwość ich wykorzystania zgodnie z celem, w jakim powód przedmiotowe działki nabył.

Sąd I instancji miał na uwadze, w kontekście istnienia związku przyczynowego, że decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia jeszcze do rozpoczęcia budowy, stanowi tylko etap wstępny, który może doprowadzić do powstania budowy. Niemniej, z uwagi na fakt, że powód nabył przedmiotowe działki w celu ich zabudowania, nadto podjął już czynności przygotowawcze zmierzające do realizacji takiej inwestycji, stwierdzono, że dniu wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, tj. 21 czerwca 2008 r., stopień zaawansowania działań zmierzających do powstania ww. budowy był już tak daleko posunięty, że przyjąć należy, iż powód wykorzystałaby ten grunt w sposób wynikający z decyzji o warunkach zabudowy.

Po ocenie zarzutów pozwanej w zakresie możliwości dowiedzenia się przez powoda o możliwości zmiany przeznaczenia gruntów, Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości co do tego, że w sprawie ziściły się wszystkie przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., a powód może żądać od pozwanej Gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, zwłaszcza, że jak wynika z okoliczności przedmiotowej sprawy, pozwana odmówiła powodowi zaoferowania nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy), co zwalniałoby ją z konieczności zapłaty odszkodowania.

Sąd Okręgowy wskazał, że dowód z opinii biegłego sądowego K. B. potwierdził, że wobec zakwalifikowania przedmiotowych działek jako terenu zielonego bez możliwości zabudowy nastąpił obiektywny spadek wartości rynkowej tychże działek, a zatem powód poniósł rzeczywistą szkodę w wysokości, w jakiej powództwo został o uwzględnione.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek ustawowych Sąd oparł o art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Powód wystąpił do pozwanej o zapłatę kwoty 720.451 zł z tytułu poniesionej szkody w związku z uchwaleniem planu miejscowego pismem z dnia 13 lipca 2012 r., nie przedstawił jednak dowodu nadania tego pisma, stąd Sąd I instancji nie mógł przyjąć, że pozwana je odebrała i tym samym powzięła wiadomość o roszczeniach powoda. Pozwana ustosunkowała się do skierowanego pod jej adresem żądania zapłaty w piśmie z dnia 1 października 2012 r., odmawiając zapłaty na rzecz powoda odszkodowania. Pozwana miała 6 miesięcy na uczynienie zadość żądaniu powoda, wobec czego pozostaje ona w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od dnia 1 kwietnia 2013 r.; od tej daty powodowi zasądzono odsetki.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku wywiody obie strony.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części zasądzającej od pozwanej Gminy Miasta S. na rzecz powoda D. P. kwotę 312.400,00 zł wraz z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. oraz w zakresie zasądzonych kosztów procesu i kosztów sądowych, tj. w zakresie punktu 1 i 3.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, tj.

a. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez uznanie za w pełni wiarygodną dla potrzeb rozstrzygnięcia opinii biegłego sądowego K. B. w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) na dzień 1 stycznia 2009 roku, pomimo że została wydana z naruszeniem przepisu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) oraz § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, co w konsekwencji spowodowało, iż wnioski wyciągnięte przez Sąd na podstawie pobieżnej analizy opinii biegłego są pozbawione logiki i spójności,

b. art. 231 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami, a w konsekwencji uznanie, że:

i. opinia biegłego w zakresie dotyczącym cechy rynkowej określonej jako "ograniczenia" jest prawidłowa, pomimo, że biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości nie ma w tym zakresie stosownych kompetencji, co sam przyznał na rozprawie w dniu 20 lipca 2015 r., i pomimo tego określił cechę rynkową „ograniczenia" w stopniu niewielkim, co w rzeczywistości odbiega od faktycznych okoliczności sprawy, gdyż ukształtowanie terenu wycenianych działek zostało silnie zmienione poprzez jego niwelację, a także jest to teren zagrożony procesami osuwiskowymi, które ocenione powinny być przez biegłego geologa, nie zaś biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który dokonując oceny ograniczeń przekroczył granice swoich kompetencji,

ii. opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jest wystarczającą podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, z pominięciem oceny opinii biegłego zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i w konsekwencji przyjęcie, że nieruchomość powoda jest warta tyle na ile wycenił ją biegły sądowy, wobec ewidentnych zastrzeżeń i wad sporządzonej w sprawie opinii oraz wobec braku jakichkolwiek innych dowodów na poparcie twierdzeń biegłego,

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 153 ust. 1 u.g.n. przez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że metoda podejścia porównawczego zastosowana przez biegłego przy wycenie nieruchomości była dokonana w sposób prawidłowy z pominięciem faktu, że nieruchomości przyjęte do porównania przez biegłego nie były nieruchomościami podobnymi w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b. art. 4 pkt 16 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że nieruchomości przyjęte do porównania przez biegłego w celu wyceny nieruchomości są nieruchomościami podobnymi ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość,

c. § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że metoda, którą biegły przyjął jako podstawa do wyceny nieruchomości została przez niego zastosowana w sposób prawidłowy.

Z uwagi na powyższe pozwana wniosła o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 sierpnia 2015 roku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanej Gminy Miasta S. na rzecz powoda kwoty 210.100,00 zł oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W żądaniu ewentualnym pozwana wniosła o uchylenie przedmiotowego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Jednocześnie pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości składającej się z działek nr (...) położonych w S. przy ul. (...), przy założeniu przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przy założeniu przeznaczenia ich na tereny zielone bez możliwości zabudowy. Z ostrożności procesowej, wniosła również o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geologa, na okoliczność istnienia bądź nieistnienia możliwości zabudowy mieszkaniowej na działkach nr (...) oraz ograniczeń w tym zakresie ze względu na ukształtowanie terenu i liczne zagrożenia na danym terenie oraz ich wpływ na wycenę nieruchomości.

Powód zaskarżył orzeczenie w zakresie pkt 2 co do oddalenia powództwa w zakresie kwoty 120 175,00 zł oraz w zakresie żądania powoda zasądzenia na jego rzecz odsetek ustawowych liczonych od dnia 3 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie pkt. 3 w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 36 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p. poprzez błędną interpretację pojęcia „rzeczywista szkoda”, o którym mowa w tym przepisie i przyjęcie, że jeśli 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, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, przez którą należy rozumieć obiektywny spadek wartości rynkowej nieruchomości, w sytuacji gdy w przepisie tym mowa jest o szeroko pojętej szkodzie, w skład której powinien wchodzić również podatek VAT, jaki powód obowiązany jest płacić przy nabywaniu nieruchomości,

b. art. 37 ust. 1 u.p.z.p. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie, jako że przepis ten określa sposób ustalania odszkodowania w przypadku zupełnie innym niż w niniejszej sprawie, a o którym mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy - tj. o odszkodowaniu, 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 tego przepisu,

c. art. 134 ustawy u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie przyznania powodowi odszkodowania w wysokości różnicy między wartością rynkową nieruchomości (w dacie sprzed zmiany planu oraz w dacie po zmianie planu), przy której uwzględnia się rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami, co oznacza, że biegły, wyceniając wartość nieruchomości powinien wskazać jej wartość brutto, jako że jest to faktyczna cena nieruchomości w ich obrocie,

d. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 476 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda odsetek ustawowych liczonych od dnia 1 kwietnia 2013 r., tj. po upływie 6 miesięcy od zajęcia przez pozwaną stanowiska w sprawie żądania powoda wypłacenia mu odszkodowania, podczas gdy w piśmie z dnia 2 października 2012 r. pozwana ostatecznie odmówiła pozwanemu wypłacenia mu odszkodowania, w związku z czym zbędnym było oczekiwanie na upływ kolejnych miesięcy, albowiem od dnia następującego po dniu wydania tej decyzji roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne,

2. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia, a w szczególności:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez rażące naruszenie granic swobodnej oceny dowodów, a tym samym ich ocenę wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego przejawiające się bezpodstawnym przyjęciem, iż powodowi należy się odszkodowanie w wysokości ustalonej w opinii biegłego sądowego K. B., gdyż uwzględnia ono faktyczny spadek wartości nieruchomości, w sytuacji gdy odszkodowanie to powinno zostać powiększone o podatek VAT, z racji tego, że powód nabył przedmiotowe nieruchomości jako osoba fizyczna i podatek ten będzie musiał zapłacić również w

przypadku kolejnych transakcji, w związku z czym należne mu odszkodowanie powinno uwzględniać aktualne ceny (z podatkiem VAT) obowiązujące na rynku nieruchomości.

Z uwagi na powyższe powód wniósł o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydziału I Cywilnego z dnia 3 sierpnia 2015 roku (za sygn. akt I C 1137/12) poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dodatkowej kwoty 120 175,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego - według norm przepisanych za I oraz II Instancję. W żądaniu ewentualnym powód wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji oraz pozostawienie rozstrzygnięciu tego Sądu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego - według norm przepisanych, za postępowanie przed Sądem I jak i II Instancji.

W odpowiedziach na apelację strony wniosły o oddalenie apelacji strony przeciwnej i zasądzenie od strony przeciwnej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje obu stron, jako niezasadne, podlegały oddaleniu.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że w postępowaniu apelacyjnym nie była kwestionowana odpowiedzialność pozwanej co do zasady. Przedmiotem sporu między stronami była natomiast wysokość odszkodowania należnego powodowi.

Biorąc pod uwagę zarzuty strony pozwanej w zakresie ustaleń faktycznych Sądu I instancji, opartych na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, Sąd odwoławczy przeprowadził uzupełniające postępowanie dowodowe.

Pozwana zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie, że opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości została sporządzona prawidłowo, mimo że biegły w zakresie dotyczącym cechy rynkowej określonej jako „ograniczenia” nie ma stosownych kompetencji oraz że opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jest wystarczającą podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Pozwana wniosła również o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geologa, na okoliczność istnienia bądź nieistnienia możliwości zabudowy mieszkaniowej na działkach nr (...) oraz ograniczeń w tym zakresie ze względu na ukształtowanie terenu i liczne zagrożenia na danym terenie oraz ich wpływ na wycenę nieruchomości.

Zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. sformułowany w istocie nie stanowi naruszenia powołanego przepisu. Zgodnie z art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Sąd I instancji nie posłużył się konstrukcją domniemania faktycznego, a dokonał ustaleń na podstawie opinii biegłego, które uznał za spójną i rzetelną. Zarzut pozwanej w istocie nie dotyczy więc naruszenia art. 231 k.p.c., a przepisów art. 233 § 1 k.p.c., a więc błędnej oceny dowodu z opinii biegłego.

Na skutek zarzutów pozwanej Sąd odwoławczy powziął wątpliwości co do wpływu struktury geologicznej na możliwość zabudowania spornej nieruchomości, a w konsekwencji wpływu tego czynnika na jej wartość. Przeprowadzono więc dowód z opinii biegłych z zakresu geologii, budownictwa i ponownie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Na podstawie wyżej wymienionych opinii Sąd Apelacyjny dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Działki (...) w 2007 r. nie nadawały się do zabudowy z uwagi na budowę geologiczną i ukształtowanie terenu w sposób prezentowany w bezpośrednim sąsiedztwie. W celu realizacji planów budowlanych w istniejących warunkach geologicznych i uwarunkowaniach należałoby wykonać badania geologiczno-inżynierskie dla określenia min. stabilnego podłoża, ograniczyć wysunięcie nasypu budowlanego w kierunku środka doliny do niezbędnego minimum, projektować budynek jak najbliżej ulicy (...) w technologii zabezpieczającej przed osuwaniem, rozmywaniem podłoża

budynku, pozostały teren zagospodarować tarasowo, zorganizować odwodnienie i nie lokalizować na zboczu doliny żadnych trwałych obiektów ani obiektów utrudniających przepływ wód opadowych. Dzisiejsze technologie budowlane umożliwiają wykonanie budowli w skrajnie niekorzystnych warunkach, tym bardziej w takich, jakie występują na działkach powoda.

Dowód: opinia biegłego z zakresu geologii A. S. (2) – k. 674-683 oraz opinia uzupełniająca – k. 802-805.

Na działkach (...) nie istniała możliwość posadowienia budynków mieszkalnych w technologii i o parametrach określonych w projekcie budowlanym inż. J. J. (przedłożonym przez powoda) przy uwzględnieniu warunków geologicznych i wykonanych przez powoda nasypów. Poprzez wykonanie nasypów warunki do posadowienia budynku zostały pogorszone. Najbardziej rozsądnym sposobem posadowienia budynku na spornych nieruchomościach jest posadowienie pośrednie na palach fundamentowych. Ilość pali jest determinowana przez rodzaj podłoża nośnego (w tym przypadku glina piaszczysta i pył piaszczysty). Drugim, mniej wskazanym wariantem, jest posadowienie budynku na studniach fundamentowych. Różnica w kosztach posadowienia budynku na palach oraz na ławach fundamentowych wynosi 118.753,51 zł netto + VAT. Różnica w kosztach posadowienia budynku na studniach oraz na ławach fundamentowych wynosi 145.642,85 zł netto + VAT. Posadowienie budynku na mikropalach byłoby znacznie droższe. Posadowienie budynku na dodatkowej podziemnej kondygnacji byłoby droższe niż na palach.

Dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa S. K. – k. 852-871 oraz opinia uzupełniająca – k. 802-805.

Uwzględniając powyższe, łącznie wartość działek nr (...) przy założeniu przeznaczenia ich pod budowę mieszkaniową określić należało na kwotę 602.700 zł. Łącznie wartość działek nr (...) przy założeniu przeznaczenia na tereny zielone bez możliwości zabudowy wynosi 80.200 zł. Różnica wartości działek nr (...) przy założeniu możliwości ich zabudowy, a ich wartością jako terenów zielonych bez możliwości zabudowy według aktualnych cen rynkowych wynosi 522.500 zł. Wielkość współczynnika „ograniczenia” nie podlega korekcie z uwagi na okoliczności ustalone na podstawie opinii biegłych z zakresu geologii i budownictwa. W przypadku drogich działek ograniczenia w zabudowie nie mają dużego wpływu na wartość rynkową działki. Atrakcyjność lokalizacyjna niweluje ograniczenia. W lokalizacji spornych działek ceny rynkowe należą do najwyższych w S.. Szacowanie wartości nieruchomości każdorazowo ma charakter przybliżony i nie jest możliwe ściśle określenie wagi określonej cechy nieruchomości.

Dowód: opinia uzupełniająca biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. B. – k. 1011-1012.

Dokonując oceny materiału procesowego zgromadzonego w postępowaniu apelacyjnym Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do kwestionowania dowodów z opinii biegłych. Opinie uwzględniają całokształt materiału procesowego oraz zawierają wywody i wnioski odnoszące się wyczerpująco i dogłębnie do materiału procesowego. Sąd umożliwił stronom wyjaśnienie swoich wątpliwości poprzez przesłuchanie biegłych z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości na rozprawie, natomiast biegła z zakresu geologii złożyła opinię uzupełniającą. W efekcie stwierdzić należy, że opinie biegłych łącznie zawierają spójne logicznie i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wywody i wnioski oparte o całokształt materiału procesowego, zaś kompetencje i kwalifikacje biegłych, jeśli chodzi o dziedziny z perspektywy których oceniali materiał procesowy, także nie budzą żadnych wątpliwości.

Z opinii biegłej z zakresu geologii wynikało, że po spełnieniu określonych warunków sporne nieruchomości można zabudować. Niemniej na zarzut strony powodowej Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który potwierdził, że sporne nieruchomości mogą zostać zabudowane, a także wskazał na sposoby umożliwiające zabudowę w bezpieczny sposób. W ustnej opinii uzupełniającej biegły precyzyjnie odpowiedział na pytania stron oraz Sądu. W konsekwencji żadna ze stron nie wniosła zarzutów do opinii biegłego S. K., a Sąd odwoławczy uznał ją za pełni wiarygodną i na jej podstawie dokonał ustaleń faktycznych.

Biorąc pod uwagę okoliczności związane z ukształtowaniem terenu, biegły z zakresu szacowania wartości nieruchomości podtrzymał swoją opinię w zakresie spornych nieruchomości, wydaną przed Sądem I instancji. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do tej opinii. Sąd odwoławczy jednak wezwał biegłego na posiedzenie celem umożliwienia mu uzasadnienia stanowiska. Biegły wyczerpująco odniósł się do tego, w jaki sposób ograniczenia

zabudowy działek wpływa na cenę nieruchomości. Wskazał na to, jak ukształtowanie terenu wpływa na ceny nieruchomości działek o wysokich i niskich cenach. Uzasadnił, że szacowanie nieruchomości polega na porównaniu cen transakcyjnych. Uczestnicy rynku nabywając nieruchomości co do zasady nie mają szczegółowej wiedzy na temat istniejących ograniczeń dotyczących uwarunkowań geologicznych. Sporne nieruchomości są położone w miejscu, gdzie ceny transakcyjne należą do najwyższych w S.. Nieruchomości położone wokół nich są zabudowane. Uczestnicy rynku nabywający drogie działki zasadniczo godzą się z poniesieniem zwiększonych kosztów związanych z budową na terenie, gdzie warunki zabudowy są utrudnione. Stąd ograniczenie zabudowy nie ma znaczącego wpływu na wartość nieruchomości. Oczywiście szacowanie nieruchomości ma charakter uśredniony, orientacyjny i nie można wykluczyć, że inny biegły mógłby przyjąć nieco inną wagę cechy „ograniczenia”. Niemniej okoliczność ta nie dyskwalifikuje opinii sporządzonej w niniejszej sprawie.

Na negatywną ocenę opinii biegłego nie mogły wpłynąć również zarzuty naruszenia art. 153 ust. 1 u.g.n., art. 4 pkt 16 u.g.n. oraz § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W konsekwencji naruszenia powyższych przepisów pozwany zarzucił Sądowi I instancji naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 u.g.n. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zgodnie z art. 4 pkt 16 u.g.n. przez nieruchomości podobną rozumieć należy nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi, iż przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Pozwana już w zarzutach do opinii z zakresu szacowania nieruchomości, w piśmie z dnia 28 października 2014 r. podniosła, że biegły nie przyjął do porównania nieruchomości podobnych, przede wszystkim pod względem położenia. W opinii uzupełniającej biegły wskazał na § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi, że przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Działanie biegłego polegające na przyjęcie do porównania nieruchomości spoza lokalnego rynku nieruchomości miało więc swoją podstawę prawną. Do tej opinii pozwana ponownie wniosła zarzuty, stanowiące w istocie powielenie zarzutów do opinii pierwotnej. W kolejnej opinii uzupełniającej biegły ponownie odpowiedział na wątpliwości strony powodowej, wskazując, że lokalizacja jest jedną z cech nieruchomości wpływającej na jej wartość, która została odpowiednio uwzględniona. Jednocześnie wskazał na podstawy prawne do uwzględnienia nieruchomości podobnych spoza rynku lokalnego. Opinia ta nie została przez stronę pozwaną zakwestionowana. Zarzuty podniesione w apelacji są ponownie powieleniem zarzutów dwukrotnie przedstawionych w toku postępowania przed Sądem I instancji. Sąd Okręgowy instancji dał możliwość stronie pozwanej wyjaśnienie wątpliwych kwestii i nie ma potrzeby na etapie postępowania apelacyjnego prowadzić postępowania dowodowego w tym zakresie. Zdaje się, że pozwana nadmierną wagę przywiązuje do cechy nieruchomości, jaką jest jej położenie. Nieruchomości podobne nie muszą mieć zbliżonej wartości rynkowej. Korekcie wartości nieruchomości z uwagi na brak tożsamości wszystkich cech porównywanych nieruchomości służy przypisanie wagi określonym cechom wpływającym na ich wartość.

Zupełnie irracjonalne jest zarzucanie biegłemu, że przy ustalaniu wartości działek w razie możliwości ich zabudowy do porównania przyjął działki, które położone są w okolicy spornych działek. Obowiązkiem biegłego jest porównanie transakcji na rynku lokalnym. Dopiero brak takich działek umożliwia przyjęcie do porównania nieruchomości poza tym rynkiem.

W świetle powyższego jako bezzasadny oceniono wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że wniosek ten motywowany jest w istocie niezadowoleniem z treści przeprowadzonej opinii. Pozwana nie podważa ani kwalifikacji biegłego, czy poprawności wnioskowania. Wielokrotnie wyjaśniano już w orzecznictwie, że samo niezadowolenie z wyniku dowodu z opinii biegłego (fakt, iż opinia zawiera konkluzje niekorzystne dla stanowiska procesowego strony) nie uzasadnia dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii.

Przypomnieć należy, że dowód z opinii biegłego jest dowodem o tyle specyficznym, że jego zasadniczym celem jest dostarczenie Sądowi tzw. wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.) a więc informacji naukowych lub dotyczących wiedzy technicznej (branżowej), przekraczających swym zakresem zasób wiedzy powszechnej. Dowód z opinii biegłego ma więc dostarczyć Sądowi wiedzy niezbędnej dla właściwej oceny materiału procesowego przedstawionego przez strony (w tym zwłaszcza innych dowodów) z perspektywy odpowiedniej dziedziny nauki lub techniki.

Dowód ten podlega ocenie na podstawie art. 233 §1 k.p.c., przy czym z uwagi na swoistość tego środka dowodowego, w orzecznictwie wypracowano szczególne kryteria jego oceny. Wskazuje się jednolicie, że opinia nie może podlegać ocenie Sądu w warstwie dotyczącej przedstawionych poglądów naukowych lub dotyczących wiedzy specjalistycznej nawet jeśli członkowie składu orzekającego taką wiedzę posiadają. Ocenie podlega wyłącznie zgodność z materiałem procesowym przyjętych założeń faktycznych, podstawy metodologiczne, transparentność, kompletność i spójność wyводу i wreszcie zgodność wniosków opinii z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego. Sfera dotycząca wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c. oceniana jest w sposób uwzględniający specyfikę (opisaną wyżej szczególną rolę w procesie dowodzenia) dowodu z opinii biegłego.

Biorąc pod uwagę uwagi poczynione na wstępie oraz rozważania teoretyczne w zakresie zasad oceny biegłego, Sąd odwoławczy doszedł do przekonania, że opinie sporządzone w niniejszej sprawie zostały sporządzone rzetelnie i mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych.

Z uwagi na powyższe uznać należało, że Sąd I instancji prawidłowo dokonał ustaleń faktycznych i ustalił wysokość odszkodowania należnemu powodowi na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na kwotę 522.500 zł. Apelacja pozwanej podlegała więc oddaleniu w całości.

Sąd Apelacyjny oddalił również apelację strony powodowej.

Apelacja strony powodowej sprowadza się do zakwestionowania nieuwzględnienia w wysokości odszkodowania podatku VAT oraz terminu zasądzenia odsetek.

W zakresie należności podatku VAT Sąd Apelacyjny podzielił w całości stanowisko i argumentację Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w wyroku z dnia 26 lutego 2016 r. (sygn. akt V ACa 667/15, LEX 2108566), który zasadnie wskazał, że istnieje różnica pomiędzy wartością, a ceną nieruchomości, a uzasadnienie doliczenia podatku VAT definicją ceny jest błędne. Ustawodawca w przepisach u.p.z.p. oraz ustawy u.g.n. posługuje się pojęciem wartość nieruchomości, co zgodnie z art. 2 pkt 18 u.p.z.p. oznacza wartość rynkową nieruchomości. Niewątpliwie zatem ustawodawca najważniejsze znaczenie przypisuje wartości nieruchomości. To wartość nieruchomości jest podstawą ustalenia ceny, a nie odwrotnie. Cena nieruchomości stanowi zatem niejako konsekwencję wartości nieruchomości, jest jej pochodną. Rzeczoznawca majątkowy ustala wartość nieruchomości, a nie jej cenę. Skoro ustalając wartość nieruchomości ustala jej wartość rynkową, to czyni to na podstawie czynników rynkowych. W art. 151 u.g.n. ustawodawca posługuje się pojęciem ceny transakcyjnej, która jest efektem podaży i popytu, bowiem to rynek decyduje o jej wysokości. Zupełnie inną kategorią są podatki, stanowiące narzędzie polityki fiskalnej państwa. Rzeczoznawca majątkowy nie jest

uprawniony do rozstrzygnięcia o naliczaniu lub nienaliczaniu podatku, lecz do ustalenia wartości nieruchomości. Z tych względów nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego naruszenia powód upatrywał w tym, że biegły określił wartość nieruchomości bez uwzględnienia podatku VAT.

Niezależnie od powyższego zaznaczyć należy, że zasądzenie odszkodowania na rzecz pozwanego powiększonego o podatek VAT stanowiłoby nieuzasadnione przysporzenie po stronie powodowej. O ile bowiem w sytuacji sprzedaży nieruchomości musiałyby uiścić podatek VAT, o tyle wobec spadku wartości nieruchomości, przyznane mu zostało odszkodowanie, które zasadniczo nie podlega podatkowi od towarów i usług. Na okoliczność istnienia obowiązku podatkowego w tym zakresie powód się nawet nie powołuje. Podkreślenia wymaga także, że na skutek zasądzenia odszkodowania nie dochodzi do zmian własnościowych nieruchomości, a więc brak jest podstaw do przyjęcia, że świadczenie pozwanej byłoby ekwiwalentem za dostawę w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług.

Reasumując powyższe, brak jest podstaw do przyjęcia, że na poniesioną przez powoda rzeczywistą szkodę w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. składa się również podatek VAT od uwzględnionego spadku wartości spornych nieruchomości.

Zasadnie wskazała skarżąca, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie znajduje zastosowania art. 37 ust. 1 u.p.z.p., albowiem dotyczy on sytuacji, gdy w właściciel zbywa nieruchomość, której wartość uległa obniżeniu. Powód dochodzi natomiast odszkodowania na podstawie art. 36 ust. pkt 1, tj. naprawienia rzeczywistej szkody. Niezależnie od powyższego aktualne pozostają rozważania dotyczące należności podatku VAT w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez rażące naruszenie granic swobodnej oceny dowodów, a tym samym ich ocenę wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego przejawiające się bezpodstawnym przyjęciem, iż powodowi należy się odszkodowanie w wysokości ustalonej w opinii biegłego sądowego K. B., w sytuacji gdy odszkodowanie to powinno zostać powiększone o podatek VAT, w istocie nie stanowi zarzutu błędnej oceny dowodów, ale po raz kolejny zmierza do zarzucenia Sądowi I instancji błędnej wykładni art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Przepis ten został prawidłowo zinterpretowany oraz zastosowany przez Sąd I instancji, o czym była już mowa.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym brak było podstaw do doliczenia przez Sąd do ustalonej przez biegłego wartości nieruchomości podatku VAT.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie również w zakresie daty zasądzenia odsetek.

Zgodnie z art. 39 ust. 9 u.p.z.p. wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Opóźnienie w wypłacie odszkodowania następuje więc, jeżeli w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku odszkodowanie nie zostanie wypłacone. Bez znaczenia dla początkowego terminu naliczania odsetek pozostaje odmowa wypłaty odszkodowania przed upływem sześciomiesięcznego terminu. Nie mógł wpłynąć na rozstrzygnięcie również zarzut naruszenia art. 476 k.c. i art. 481 k.c., albowiem 39 ust. 9 u.p.z.p. stanowi samoistną podstawę roszczenia odsetkowego w razie dochodzenia określonych roszczeń na podstawie u.p.z.p.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił w całości obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 ust. 1 k.p.c. Każda ze stron wygrała postępowanie apelacyjne w zakresie apelacji strony przeciwnej oraz przegrała je w zakresie własnej apelacji. Zgodnie z powyższym ustaleniem każda ze stron powinna ponieść koszty procesu, przy czym ich szczegółowe określenie pozostawiono referendarzowi sądowemu w Sądzie I instancji, stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

SSA A. Sołtyka SSA E. Buczkowska-Żuk SSA K. Górski