

Sygn. akt I ACa 116/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski /spr./ SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. K. , R. K.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 4 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 307/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2 i 3 w ten sposób, że:

1. oddala powództwo,

2. zasądza od powodów E. K. i R. K. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy B. kwotę 17.401,49 (siedemnaście tysięcy czterysta jeden złotych czterdzieści dziewięć groszy) zł. tytułem kosztów procesu, odstępując od obciążania powodów tymi kosztami w pozostałym zakresie,

II. oddala apelację powodów w pozostałej części,

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 11.387 (jedenaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem) zł. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA A. Kowalewski SSA A. Sołtyka SSA T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 116/16

UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i R. K. w pozwie wniesionym przeciwko Gminie B. domagali się początkowo ustalenia, iż w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej w skrócie: „mpzp”) korzystanie z ich nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, co w konsekwencji prowadzi do możliwości skorzystania z uprawnienia z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wykupienia przez Gminę B. ich nieruchomości zabudowanej, położonej przy ulicy (...) w B..

W piśmie procesowym z 13 stycznia 2012 roku strona powodowa po raz pierwszy zmodyfikowała żądanie, domagając się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia od powodów należącej do nich nieruchomości zabudowanej położonej w B. za cenę 9.000.000 zł.

Gmina B. w odpowiedzi na pozew wniosła o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych

W piśmie procesowym, złożonym na rozprawie 3 września 2012 roku, powodowie po raz kolejny zmodyfikowali żądanie, domagając się zasądzenia od pozwanej, w wyniku zmiany mpzp uchwałą Rady Miejskiej w B., na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwoty 2.945.250 zł. tytułem odszkodowania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie zmodyfikowanego w powyższy sposób żądania.

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 10 listopada 2012 roku powodowie, zmodyfikowali swoje dotychczasowe żądania domagając się zasądzenia od pozwanej spornej kwoty 2.945.250 zł. tym razem z tytułu obniżenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w B., spowodowanej zmianą mpzp.

Pozwana Gmina B. odniosła się do tego kolejnego żądania pozwu i podtrzymała stanowisko w zakresie oddalenia powództwa. W jej ocenie, art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obejmuje swoim zakresem szkody z art. 36 ust. 3 ustawy z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Do czasu zbycia spornej nieruchomości, szkoda taka ma bowiem charakter wyłącznie hipotetyczny.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwotę 47.734 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za okres od dnia 09 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił, zasądził od powodów solidarnych na rzecz pozwanej Gminy B. kwotę 28.817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a nadto nakazał Skarbowi Państwa Sądowi Okręgowemu w Koszalinie zwrócić pozwanej 1.448,51 złotych tytułem nadpłaconej zaliczki na wydatki sądowe.

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego, zapisanego w repertorium A pod numerem (...), zawartej 26 września 2002 roku przed notariuszem M. R. w jego kancelarii notarialnej w S., powodowie nabyli niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), położoną w B., obręb (...), za cenę 80.000 złotych.

W tym czasie, zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta B., wprowadzonego w życie uchwałą nr (...) z 20 kwietnia 1993 roku, zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w B. nr (...) z 8 czerwca 1995 roku w sprawie zmiany mpzp, nieruchomość obejmująca obecne działki nr (...) położone w miejscowości B., obręb (...), znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem MN – mieszkalnictwo jednorodzinne, małe domy mieszkalne, budownictwo mieszkalno– pensjonatowe, pensjonaty, usługi i handel, usługi wychowania dzieci i młodzieży oraz turystów. W obrębie tych funkcji można było realizować garaże tylko w miejscach niezadrzewionych o architekturze nawiązującej do otoczenia – dotyczy starej zabudowy.

W zakresie architektury i budownictwa przewidziano, iż zakazuje się przebudowy przedwojennych budynków mieszkalnych i koszarowych, polegającej m.in. na zwiększeniu liczby kondygnacji, zaś wysokość kalenicy nowych

budynków nie powinna była przekraczać wysokości otaczających „dorosłych” sosen, pokrycie dachów budynków mieszkalnych i usługowych wskazanym było wykonać z dachówki lub z materiału o podobnym odbiorze estetycznym.

Intencją wprowadzenia zapisu odwołującego się do wysokości sosen było ukrycie zabudowy patrząc od strony jeziora. Na etapie tworzenia mpzp w 1993 roku zakładano, że wysokość zabudowy nie będzie przekraczać 15 – 20 metrów oraz nie będzie zaburzać układu architektonicznego i przestrzennego miasta.

Średnia wysokość dorosłych sosen, otaczających budynki na nieruchomości powodów wynosi 23,5 metra. W 2008 roku wynosiła ok. 23,1 metra.

Decyzją z dnia 3 czerwca 2003 roku ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji powodów polegającej na budowie pensjonatu z mieszkaniem właściciela, obiektem garażowym oraz przyłączami. W ustaleniach znalazły się postanowienia wynikające z mpzp, przewidujące m.in. dopuszczalną wysokość budynku, nieprzekraczającą wysokości otaczających dorosłych sosen, architektury budynku, która powinna nawiązywać do starej zabudowy, linii zabudowy minimum 6 metrów od granicy działki z drogą, wycięcia jak najmniejszej ilości drzew.

Decyzją Starostwa Powiatowego w S. z 26 września 2003 roku, zmienioną decyzjami z 14 października 2004 roku, 24 kwietnia 2006 roku, 2 października 2006 roku i 9 listopada 2006 roku, zatwierdzono projekt budowlany i wydano pozwolenie na budowę budynku pensjonatowo – mieszkalnego, budynku garażowego z rekreacyjną altaną oraz budowę zewnętrznej instalacji zbiornikowej na gaz płynny, składającej się ze zbiornika i przyłącza gazu do budynku pensjonatowo – mieszkalnego i wykonanie przyłączy wodociągowego, energetycznego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. udzielił zezwolenia na użytkowanie części mieszkalnej w dniu 9 listopada 2006 roku i części pensjonatowej w dniu 15 grudnia 2006 roku.

Na wniosek powodów, decyzją z dnia 7 stycznia 2008 roku dokonano podziału działki nr (...), polegającego na oddzieleniu pensjonatu wraz z przyległym gruntem, oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bi od części mieszkalnej oznaczonej symbolem B, na działki o numerach (...)

W latach 2008 i 2009 powodowie uzyskali pozwolenia na budowę, dotyczące rozbudowy z przebudową sali restauracyjnej budynku pensjonatowego, instalacji gazowej oraz tarasu.

Dnia 16 czerwca 2005 roku Rada Miejska w B. podjęła uchwałę numer (...) w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta B., o czym informowano mieszkańców w formie obwieszczenia i ogłoszeń prasowych, począwszy od 2007 roku.

W trakcie prac nad nowym mpzp osoby mieszkające w B. w budynkach przy ulicy (...) sprzeciwiały się ustaleniu dla tego terenu funkcji oznaczonej symbolem 67 MU Ut oraz 69 Ut tj. jako terenów zabudowy usługowej turystyki (pensjonaty, hotele z zapleczem) oraz dopuszczeniu zabudowy do 3 kondygnacji o dachach dwu lub wielospadowych, jako sprzecznej z charakterem zabudowy na tych ulicach. Po stronie protestujących aktywnie występował także powód. Większość wniosków zgłoszonych przez mieszkańców B. dotyczących wprowadzenia zmian do mpzp została uwzględniona przez pozwaną Gminę.

W procedurze uzgadniania aktywnie uczestniczył także (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków. Początkowo, postanowieniem z 20 czerwca 2008 roku, odmówił uzgodnienia projektu mpzp. W uzasadnieniu podniesiono m.in. że dla strefy B nie wprowadzono obowiązującej historycznej linii zabudowy, zapewniającej ochronę konserwatorską układu przestrzennego oraz przyzwolono na rozbudowę wszystkich obiektów, co uznano za niedopuszczalne.

Ostatecznie, projekt zmian uzgodniono postanowieniem z 17 października 2008 roku, z uwagi na uwzględnienie ww. postulatów.

Dnia 28 września 2009 roku Rada Miejska w B. podjęła uchwałę numer (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta B..

Na terenie, na którym znajdowała się nieruchomość powodów, oznaczonym symbolem 64Ut, MN ustalono przeznaczenie – tereny zabudowane usługowej turystyki (pensjonaty, hotele z zapleczem), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oznaczało to m.in. ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, powierzchni zabudowy – do 15% powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki, wprowadzenie wskaźników parkingowych. Określono ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 metrów od granic oraz ustalono korzystną dla powodów zerową stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Przed uchwaleniem nowego mpzp we wrześniu 2009 roku powód w rozmowach z osobami trzecimi jedynie bardzo ogólnie mówił o swoich zamierzeniach inwestycyjnych, związanych z rozbudową ośrodka.

Decyzją z dnia 23 czerwca 2010 zatwierdzony został podział geodezyjny działki gruntu powodów o numerze (...) na działki o numerach (...). Działka numer (...) została wydzielona w celu polepszenia zagospodarowania działki numer (...). Następnie działki o numerach (...) scalono, tworząc działkę o numerze ewidencyjnym (...).

Decyzją Starosty (...) z 25 czerwca 2010 roku udzielono powodom pozwolenia na budowę i wykonanie robót budowlanych polegających na rozbudowie z przebudową sali konferencyjnej budynku pensjonatowego na nowo scalonej po wcześniejszych podziałach geodezyjnych działce numer (...). W grudniu 2010 roku zezwolono na użytkowanie części budynku dobudowanego do sali konferencyjnej w budynku pensjonatowym.

W piśmie z 14 stycznia 2011 roku powodowie zażądali od pozwanej Gminy B. wykupienia należącej do nich nieruchomości zabudowanej położonej w B. przy ulicy (...), powołując się na brak możliwości dalszego rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na to pismo strona pozwana uznała żądanie powodów za bezzasadne.

W piśmie skierowanym do pozwanej z dnia 19 stycznia 2011 roku, powodowie wnieśli o przywrócenie postanowień mpzp, który obowiązywał w chwili nabycia przez nich spornej nieruchomości w B., w szczególności przewidujących limit wysokości budynków do wysokości otaczających dorosłych sosen. Domagali się usunięcia m.in. zapisów przewidujących wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, powierzchni zabudowy do 15% powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze 50% oraz postanowień dot. miejsc parkingowych.

W lokalnej prasie ukazały się ogłoszenia informujące o przystąpieniu do prac zmierzających do sporządzenia zmiany mpzp Miasta B.. Na etapie konsultacji powodowie zgłaszali uwagi, zmierzające do przywrócenia postanowień mpzp z 1993 roku. Podnosili, iż były one podstawą nabycia nieruchomości i przyjęcia założeń inwestycyjnych prowadzonego ośrodka. Zmiana mpzp skazuje zaś ich działalność na stagnację.

W odpowiedzi Gmina B. zwróciła się do powodów z prośbą o udostępnienie powoływanej przez nich w toku konsultacji dokumentacji budowlanej, dotyczącej planowanej rozbudowy ośrodka, aby rozważyć możliwość wprowadzenia stosowanych zmian do mpzp.

W piśmie z 19 października 2011 roku powodowie wskazali, że dla realizacji planowanej rozbudowy wystarczające jest przywrócenie dotychczasowego mpzp. Nie przekazali dokumentacji, o którą zwróciła się do nich pozwana Gmina.

Na etapie rozpatrywania uwag uwzględniono pięć z ośmiu zgłoszonych przez powodów. Nie uwzględniono postulatu dotyczącego wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków dwukrotnie, postanowieniami z 21 grudnia 2011 roku i 18 stycznia 2012 roku, odmówił uzgodnienia projektu zmian mpzp. W uzasadnieniach, powołując się na fakt wpisania do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków układu urbanistycznego miasta B. oraz ochronę układu urbanistycznego miasta strefą B ochrony konserwatorskiej, sprzeciwiał się dopuszczeniu zbyt wysokiej zabudowy budynków (25 metrów). Uzasadniając swoje stanowiska (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków podkreślał, iż wysokość historycznej zabudowy na terenie

miasta nie przekracza 16 metrów, a współczesnych bloków mieszkalnych wybudowanych przez wojska radzieckie – 18 metrów. Ostatecznie, projekt zmian uzgodniono dopiero postanowieniem z 13 lutego 2012 roku, z uwagi na uwzględnienie wyżej wskazanych postulatów.

Dnia 28 lutego 2012 roku Rada Miejska w B. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany mpzp m.in. dla terenu oznaczonego symbolem 64 Ut,MN.

Zmiana ta prowadziła do zwiększenia wysokości zabudowy do 4 kondygnacji (przy utrzymaniu wysokości 16 metrów nad poziomem terenu (w dalszej części uzasadnienia w skrócie - npt.), zwiększenia powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki, zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 20%, wyznaczenia linii zabudowy wyłącznie od strony jeziora i od strony ul. (...) na 4 metry od granicy działki.

W związku ze zmianami mpzp Miasta B. na przestrzeni lat, powodowie mogli realizować na swojej nieruchomości:

- od daty jej zakupu do 31 grudnia 2002 roku – dowolną formę, jednakże pod warunkiem zmiany swojej koncepcji w zakresie rozmieszczenia zabudowy, albo powiększenia działki i zmiany mpzp albo nieznacznego przesunięcia budynku, jak i pod warunkiem uzyskania odstępstwa od warunków technicznych oraz uzyskania zgody (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – co faktycznie przekreślało możliwość inwestycji wedle koncepcji powodów,

- od 1 stycznia 2003 roku do 10 lipca 2003 roku – dowolną formę, pod warunkiem uzyskania zgody (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz akceptacji Wojewody (...) – co faktycznie przekreślało możliwość realizacji koncepcji powodów,

- od 11 lipca 2003 roku do 31 stycznia 2010 roku – formę nie wyższą niż 16 metrów npt, oddaloną od wschodniej granicy działki nr (...) z działką nr (...) o 3 metry; konieczne było także uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy – co wykluczało możliwość realizacji inwestycji powodów,

- od 1 lutego 2010 roku do 25 kwietnia 2012 roku – formę odpowiadającą ustaleniom mpzp w zakresie wysokości zabudowy nie wyższej niż 13 metrów npt (3 kondygnacje naziemne); w okresie tym wystarczające do uzyskania pozwolenia na budowę było przedstawienie projektu zgodnego z ww. planem – co wykluczało możliwość realizacji koncepcji powodów,

- od 26 kwietnia 2012 roku – w zakresie powyższym, z zastrzeżeniem zmiany wysokości do 16 metrów npt.

Powodowie nigdy nie byli w stanie zrealizować zamierzonej przez siebie inwestycji. Na skutek wprowadzenia nowego mpzp nie uniemożliwiono im korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, ani w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie nastąpiło też istotne ograniczenie takiej możliwości. W szczególności, powodowie mogli dokonywać dalszej rozbudowy ośrodka.

Analizując zmiany treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy B. według cech porównywalnych to takich jak rodzaj zabudowy , maksymalna wysokość zabudowy czy też powierzchnia zabudowy to przyjąć należy że:

I co do rodzaju zabudowy :

1. Plan z 1993 roku, zmieniony w 1995 roku przewidywał mieszkalnictwo jednorodzinne, małe domy mieszkalne, budownictwo mieszkalno – pensjonatowe, pensjonaty, usługi i handel, usługi wychowania dzieci i młodzieży oraz turystów;
2. Plan z 2009 roku, zmieniony w 2012 roku przewidywał tereny zabudowy usługowej turystyki (hotele, pensjonaty) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

II co do maksymalnej wysokości zabudowy :

1. Plan z 1993 roku, zmieniony w 1995 roku przewidywał, że wysokość kalenicy nowych budynków nie powinna przekraczać wysokości otaczających „dorosłych” sosen (tj. 23,5 m według opinii biegłego dendrologa, co pozwalało na budowę budynku do wysokości 6-7 kondygnacji);

2. Plan z 2009 roku, zmieniony w 2012 roku przewidywał wysokość zabudowy do 4 kondygnacji .

III co do powierzchni zabudowy :

1. Plan z 1993 roku, zmieniony w 1995 roku przewidywał możliwość zabudowy około 20-30 % powierzchni działki (z tym że w mpzp brak było szczegółowych ustaleń w tym zakresie, które były precyzowane dopiero na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy);

2. Plan z 2009 roku, zmieniony w 2012 roku przewidywał możliwość zabudowy około 50 % powierzchni działki .

Wskutek powyższych zmian mpzp przez pozwaną Gminę Miasto B. doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów. Wysokość obniżenia to około 10 procent wartości nieruchomości stanowiąca kwotę 47.734 złote. Maksymalna wysokość zabudowy w największym stopniu wpływa na możliwości inwestycyjne powodów, gdyż bezpośrednio ogranicza wielkość powierzchni użytkowej hipotetycznego budynku- hotelu. Wskutek zmian przez pozwaną Gminę mpzp powodowie zamiast budowy obiektu o wysokości 6-7 kondygnacji mogą wybudować obiekt hotelowy o wysokości maksymalnie 4 kondygnacji .

Z drugiej zaś strony zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy działki z 20-30 procent do 50 procent, co dotyczy nie tylko powierzchni budynku użytkowego ale także budynków pomocniczych, miejsc parkingowych i ciągów komunikacyjnych (pieszych, jezdnych).

Zmiany mpzp dokonane przez pozwaną wywołały ograniczenia planistyczne w ten sposób, że powodowie mogą wybudować planowaną ilość pokoi hotelowych lecz jedynie poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy działki gruntu i pozostawienie mniejszej powierzchni na tzw. małą architekturę, zamiast wybudować wysoki na 6-7 kondygnacji budynek, pozostawiając wokół więcej terenów zielonych.

W takich uwarunkowaniach faktycznych Sąd Okręgowy powództwo, którego podstawy prawnej powodowie upatrywali w treści art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 j.t. ze zm. – dalej „ustawa”), uznał w przeważającej części za nieuzasadnione. Po przedstawieniu normatywnej treści art. 36 ust. 1 i 3 ustawy Sąd I instancji wskazał, że przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w tych przepisach, jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, dla każdego z tych roszczeń różne są pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. W przypadku ust. 1 i 2 przesłankę stanowi, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, natomiast powstanie roszczeń określonych w ust. 3 jest zależne nie tylko od obniżenia wartości nieruchomości, ale także od dokonania jej sprzedaży.

W przedmiotowej sprawie powodowie nie sprzedali należącej do nich nieruchomości, a ostatecznie domagali się zasądzenia od pozwanej spornej kwoty z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Ich roszczenie podlegało zatem rozpatrzeniu na gruncie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, na gruncie rozpatrywanej sprawie powodowie nie wykazali istnienia związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy uchwaleniem przez Radę Miejską B. nowego mpzp, jak i jego późniejszej zmiany w 2012 roku z ewentualnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W istocie, nie wykazali także, aby na skutek powyższych działań Gminy doszło do takiego ograniczenia. Wniosek tego rodzaju Sąd I instancji oparł na opiniach (podstawowej i uzupełniającej) biegłego J. S., z których wynika, że pomimo wprowadzenia nowego mpzp uchwałą Rady Miejskiej B. z 28 września 2009 roku, jak i jego późniejszej zmiany w 2012 roku, okoliczności te pozostały w istocie bez wpływu na możliwość rozbudowy prowadzonego przez powodów ośrodka (...). Pomimo w teorii korzystniejszych zapisów poprzednio

obowiązującego mpzp z 1993 roku, faktyczny zakres ograniczeń ciążyących na powodach, z uwagi na przepisy rangi ustawowej (art. 6 ust. 1 ustawy) oraz uwarunkowania architektoniczne Miasta B., wymagające uzyskania zgody (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, był zbliżony. W szczególności, także przed 2010 rokiem, faktycznie wykluczona była możliwość rozbudowy nieruchomości powodów wedle przedłożonej przez nich do akt sprawy koncepcji. Na skutek wprowadzenia nowego mpzp nie uniemożliwiono im korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, ani w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie nastąpiło też istotne ograniczenie takiej możliwości. W szczególności, powodowie co do zasady mogli dokonywać dalszej rozbudowy ośrodka.

Najpóźniej w związku z wejściem w życie ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utracił moc mpzp, uchwalony przez Radę Gminy w S. 20 kwietnia 1993 roku, zmieniony uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w B. z 8 czerwca 1995 roku. Wbrew przy tym powodom, częściowa zmiana treści planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przed 1 stycznia 1995 roku, dokonana po tym dniu, nie pozwala przyjąć, że plan ten został uchwalony po tym dniu. Tym samym, aby realizować inwestycję na nieruchomości powodów przed wejściem w życie nowego mpzp, uchwalonego przez Radę Miejską B. 28 września 2009 roku, konieczne było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na mocy przepisów rozdziału 5 omawianej ustawy. Uzyskanie zaś przez powodów takiej decyzji w odniesieniu do powoływanej przez nich w niniejszej sprawie koncepcji rozbudowy, nie było możliwe. W szczególności, z uwagi na przewidzianą w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy konieczność zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami odrębnymi, wymagane byłoby bowiem wprowadzenie ustaleń ochronnych dla zabytku nieruchomego, jakim jest układ urbanistyczny Miasta B., gwarantujących zachowanie odpowiedniej skali zabudowy (wysokość, intensywność) oraz zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych. W tej sytuacji, należy uznać, iż w wyniku uzgodnień nie zostałyby przyjęta większa wysokość zabudowy niż 16 metrów npt, jak i konieczne byłoby określenie minimalnych wymagań dotyczących miejsc postojowych tj. 1 miejsce na pokój z miejscami noclegowymi i 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne w restauracji.

Sąd Okręgowy podkreślił, że podziela stanowisko biegłego, iż (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraziłby zgody na postulowaną przez powodów wysokość zabudowy, co wynika z uwag zgłaszanych przez ww. organ na etapie uzgadniania mpzp z 2009 roku, jak i jego zmiany z 2012 roku, w których każdorazowo artykułowano konieczność zachowania cech historycznej zabudowy B. oraz zeznań przesłuchanych w sprawie świadków B. M., A. F. i R. E..

Porównując możliwości rozbudowy ośrodka przez powodów na gruncie stanu prawnego obowiązującego od utraty mocy obowiązującej przez mpzp z 1993 roku, ze stanem prawnym istniejącym na dzień zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), Sąd Okręgowy uznał, że uległy one zwiększeniu. Pierwotnie, mogli oni zrealizować inwestycję o gabarytach: wysokość zabudowy do 16 metrów npt, intensywność zabudowy do 22%, przy linii zabudowy od strony wschodniej odpowiadającej 3 metrom od granicy działki, zaś po zmianie planu w 2012 roku – wysokość zabudowy do 16 metrów npt, intensywność zabudowy do 30% oraz bez żadnych ograniczeń jeśli chodzi o linię zabudowy od strony wschodniej. Podsumowując, po zmianach dokonanych w 2012 roku, maksymalne parametry wysokościowe zabudowy nie zmieniły się, zaś pozostałe są korzystniejsze. Korzystne dla powodów była nadto ustalenie zerowej stawki służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem mpzp.

Wbrew powodom mieli wiedzę o pracach zmierzających do uchwalenia mpzp. Materiał procesowy nie pozwala przy tym na jednoznaczne ustalenie, jakie były konkretne plany rozbudowy ośrodka przez powodów. W szczególności nie wykazali oni, że rzeczywiście zamierzali dokonać tej rozbudowy w taki sposób, który kolidował z mpzp;

W konsekwencji brak było podstaw do uwzględnienia żądania zgłoszonego przez E. K. i R. K.. Powodowie nie wykazali w istocie żadnej z przesłanek odpowiedzialności Gminy na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności brak było podstaw do przyjęcia, aby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Powodowie nie wykazali także, aby w rzeczywistości zamierzali dokonać rozbudowy wedle przedłożonej do akt sprawy koncepcji, a co za tym idzie – aby uchwalenie, bądź zmiana planu zagospodarowania przestrzennego ograniczyły ich w dysponowaniu nieruchomością. Tym bardziej, że jak wynikało z opinii biegłego – co do zasady powodowie w dalszym ciągu posiadają możliwości rozbudowy ośrodka.

Sąd Okręgowy dał wiarę dowodom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, jako spójnym, logicznym, znajdującym wzajemne potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. W zakresie dowodów osobowych uwypuklił, że dowód z przesłuchania powoda został uznany za wiarygodny jedynie w części. Mając na uwadze dotychczasową, przeprowadzaną etapami rozbudowę ośrodka (...), co do zasady deklarowaną przez R. K. zamiar dalszego prowadzenia procesu inwestycyjnego nie budził wątpliwości, tym niemniej wątpliwości budziła wiarygodność twierdzenia, jakoby w rzeczywistości zamierzał realizować rozbudowę ośrodka wedle przedłożonej do akt sprawy koncepcji.

Sąd Okręgowy nie dopatrył podstaw, aby odmówić wiary opiniom biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. S.. Podkreślił, że zarzuty zgłoszone przez powodów względem tej opinii opierały się w gruncie rzeczy na przytoczeniu wyrwanych z kontekstu fragmentów wypowiedzi biegłego i podnoszenie na tej podstawie domniemanej sprzeczności jego wniosków. Dotyczy to w szczególności rzekomego wskazania przez biegłego, że do czasu uchwalenia nowego mpzp w 2009 roku powodowie mieli możliwość rozbudowy ośrodka do wysokości otaczających „dorosłych sosen”. Także twierdzenia powodów o powszechnym stosowaniu tej formy postanowień dotyczących określenia wysokości dopuszczalnej zabudowy nie zostały w żaden sposób wykazane. Nie powołano ani jednego konkretnego przypadku zastosowania tożsamego postanowienia przez inną gminę.

Konsekwencją uznania wyżej tej opinii za rzetelną, pozwalającą na poczynienie ustaleń miarodajnych dla wydania rozstrzygnięcia, było oddalenie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Pominięciu podlegał dowód z przedłożonej przez stronę powodową do akt sprawy „analizy chłonności działki inwestycyjnej”, sporządzonej przez G. K., ze względu na utrwalone w doktrynie i orzecznictwie stanowisko, iż nie może być traktowana jako dowód w postępowaniu opinia biegłego, sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych. Może być ona kwalifikowana, w razie jej przyjęcia przez sąd orzekający, wyłącznie jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska strony. Dodatkowo zauważył, że ustalenia poczynione w tejże „opinii” całkowicie pomijają ograniczenia inwestora wynikające z przepisów rangi ustawowej oraz ograniczenia w możliwości rozbudowy nieruchomości, wynikające z uwarunkowań historycznej zabudowy B.. „Opinia” ta nie mogła zatem prowadzić do skutecznego podważenia wniosków opinii biegłego.

Sąd Okręgowy pominął także dowód z przedłożonej przez powodów koncepcji, albowiem przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie potwierdziło twierdzeń powodów, jakoby rzeczywiście mieli oni plany rozbudowania swojej nieruchomości w powyższy sposób. Ostatecznie zaś powodowie wprost przyznali, że koncepcja jest jedynie „ideogramem ich wyobrażeń”.

Sąd I instancji oddalił roszczenie powodów o ustalenie oparte na treści art. 189 k.p.c. (albowiem strona mogła zgłosić i wniosła pozew zawierający roszczenie dalej idące tj. o zapłatę odszkodowania), roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powodów ich nieruchomości położonej w B. za cenę 9.000.000 złotych i roszczenie odszkodowawcze o zapłatę 2.945.250 złotych z tytułu ograniczeń inwestycyjnych na nieruchomości powodów wywołanych zmianami mpzp dokonanymi przez pozwaną Gminę B..

Z drugiej jednak strony Sąd Okręgowy uznał, że wskutek zmian mpzp dokonanych przez pozwaną doszło do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości powodów, odwołując się w tym zakresie do dyspozycji art. 36 ust. 3 ustawy. Podkreślił, że z opinii biegłego J. S. wynika, że ograniczenia planistyczne powodów doznały ograniczeń w ten sposób, że zamiast wybudować obiekt o wysokości 6-7 kondygnacji będą mogli wybudować obiekt do maksymalnej wysokości 4 kondygnacji. Tym samym zrealizowanie przez powodów planów inwestycyjnych dotyczących rozbudowy obiektu o kolejne kilkadziesiąt pokoi hotelowych nie będzie możliwe do zrealizowania poprzez wybudowanie 5, 6 i 7 kondygnacji istniejącego już budynku lecz spowoduje konieczność zwiększenia powierzchni zabudowy działki. Będzie to możliwe z uwagi na zmiany mpzp zwiększające powierzchnię zabudowy z 20-30 procent aż do 50 procent powierzchni działki gruntu, przy czym odbędzie się to kosztem zwiększenia powierzchni zabudowy nieruchomości, a tym samym skutkować będzie mniejszą powierzchnią do zagospodarowania na tereny zielone i rekreacyjne.

Akceptując metodę oszacowania zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń planistycznych wywołanych zmianami mpzp uchwalanymi przez pozwaną Gminę B., Sąd Okręgowy na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwotę 47.734 złote., ustalając termin początkowy opóźnienia pozwanej w jej zapłacie na dzień 9 listopada 2012 roku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 105 § 1 k.p.c. Wskazał, że strona powodowa czterokrotnie modyfikowała swoje żądania pozwu, jednakże składając pisma procesowe pełnomocnik powodów nie składał oświadczenia, że cofa pozew wcześniej złożony i wnosi o umorzenie postępowania wywołanego zgłoszeniem żądania pierwotnego. Tym samym sąd uznał, że przedmiotem rozpoznania w niniejszym procesie były cztery żądania pozwu, a mianowicie powództwo o ustalenie zgłoszone w trybie art. 189 k.p.c., powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli, powództwo o zapłatę odszkodowania za ograniczenia inwestycyjne i powództwo o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości.

Na poniesione przez pozwaną koszty procesu składało się wynagrodzenie jednego pełnomocnika procesowego za każde z dochodzonych przez powodów roszczeń w kwotach po 7.200 zł. oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Zważywszy na uwzględnienie tylko jednego z dochodzonych roszczeń i to w minimalnym zakresie 1,62 zasądzeniu na rzecz pozwanej podlegała całość poniesionych przez nią kosztów.

Sąd Okręgowy przedstawił nadto motywy orzeczenia w przedmiocie zwrotu pozwanej niewykorzystanej części zaliczki uiszczonej przez nią na poczet wydatków.

Powyższy wyrok zaskarżyły apelacjami obie strony.

Powodowie E. K. i R. K. zaskarżyli to orzeczenie w części oddalającej powództwo co do kwoty 100.000 zł. i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”), poprzez jego błędną wykładnię polegającą na:

a) przyjęciu, że realizacja przewidzianych w tym przepisie roszczeń przez właściciela nieruchomości uzależniona jest od faktycznego wykorzystywania bądź rzeczywistego zamiaru wykorzystywania nieruchomości w sposób i w granicach określonych w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy przewidziane w tym przepisie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości, nie tylko gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, ale również gdy pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,

b) przyjęciu, że konieczność spełnienia dodatkowych warunków (np. uzyskania opinii konserwatora zabytków), jest równoznaczna z brakiem możliwości korzystania z nieruchomości w określony sposób, podczas gdy z treści planu nie można wywodzić ograniczeń, które wprost i jednoznacznie nie zostały w nim wyartykułowane, i zakładać należy, że nieruchomość może być wykorzystana w sposób, który nie został w planie wykluczony, zaś konieczność spełnienia określonych warunków dla takiego korzystania nie jest równoznaczna z wykluczeniem takiego korzystania, albowiem nie można zakładać, że właściciel tych warunków by nie spełnił,

c) dowolnym i niewynikającym z treści tego przepisu założeniu, że dla realizacji przewidzianych w tym przepisie roszczeń przez właściciela istotne znaczenie ma to, na ile zamiar korzystania z nieruchomości w sposób i w granicach określonych w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego był skonkretyzowany, kiedy się pojawił, czy właściciel podjął kroki zmierzające do jego realizacji, czy właściciel wiedział o zmianach planu miejscowego i czym im się przeciwstawiał, podejmując kroki prawne w tym kierunku,

d) przyjęciu, że punktem odniesienia dla oceny zgłaszanych przez właściciela nieruchomości roszczeń jest stan prawny istniejący bezpośrednio przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego, będący jednocześnie okresem przerwy w obowiązywaniu jakiegokolwiek planu, która nastąpiła na skutek wygaśnięcia mocy poprzedniego

planu, podczas gdy dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem należy porównać przeznaczenie nieruchomości w obu planach (starym i nowym) i to niezależnie od ewentualnej przerwy pomiędzy wygaśnięciem planu dotychczasowego a uchwaleniem nowego;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 87 ust. 1 u.p.z.p., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przed 1 stycznia 1995 r., dokonana o tej dacie, nie pozwala uznać tego planu za uchwalony po 1 stycznia 1995 r., który zachował moc, skutkiem czego było (przynajmniej przedwczesne) założenie, że taki plan - stosownie do treści art. 87 ust. 3 u.p.z.p. - utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r. i że po tej dacie u pozwanej nie obowiązywał żaden plan;

3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., art. 217 § 1 k.p.c., 227 k.p.c., 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c., poprzez:

a) wydanie - w zakresie oceny możliwości realizacji koncepcji powodów w okresie od zakupu nieruchomości do chwili obecnej - rozstrzygnięcia w oparciu o wnioski zawarte w opinii biegłego J. S. i uznanie stanowiska biegłego za prawidłowe i wiążące dla Sądu, podczas gdy ta opinia biegłego sprowadza się do oceny stanu prawnego (co jest materią zastrzeżoną wyłącznie dla Sądu i Sąd sam winien czynić ustalenia w tym przedmiocie), oceny zasadności roszczenia powodów, a ponadto sformułowane w niej wnioski nie są samodzielne, albowiem biegły „zlecił” wydanie częściowej opinii (analizy urbanistycznej) innej osobie, w związku z czym analiza ta nie ma waloru opinii biegłego i nie może stanowić dowodu w sprawie,

b) nieuwzględnienie zastrzeżeń strony powodowej co do ww. opinii, które miały dla tej opinii charakter dyskwalifikujący i niezasięgnięcie opinii innego biegłego

- czego skutkiem było błędne ustalenie, że powodowie nigdy nie mogliby rozbudować ośrodka według przedstawionej koncepcji, w tym dowolne przyjęcie, że musieli uzyskać aprobatę konserwatora zabytków;

4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., 217 § 1 k.p.c., 227 k.p.c., 245 k.p.c. i 308 k.p.c., polegające na:

a) nieprawidłowej ocenie zeznań świadków i powoda złożonych na okoliczność zamiaru realizacji koncepcji rozbudowy nieruchomości,

b) bezzasadnym pominięciu dowodu z analizy chłonności działki i koncepcji rozbudowy nieruchomości

- czego skutkiem było błędne ustalenie, że nie istnieje związek pomiędzy uchwaleniem nowego planu a możliwością korzystania przez powodów z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;

5. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 322 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy z opinii biegłego wynika w sposób jednoznaczny, że dokładne oszacowanie kwoty obniżenia wartości nieruchomości jest z metodologicznego punktu widzenia niemożliwe, a zaproponowana przez biegłego kwota ma charakter hipotetyczny;

6. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 98 k.p.c. w zw. z art. 193 k.p.c., poprzez jego zastosowanie polegające na 4-krotnym zasądzeniu kosztów zastępstwa na rzecz pozwanej oraz obciążeniu powodów kosztami procesu, podczas gdy przy rozpoznawaniu i rozstrzygnięciu sprawy w zakresie zgłoszonych przez powódkę żądań, podstawa prawna oraz faktyczna roszczeń była tożsama, a więc mimo modyfikacji żądań, rodzaj sprawy pozostał ten sam, zaś pozwana dała podstawę do wytoczenia powództwa, które w chwili jego wytoczenia było oczywiście uzasadnione co do zasady i co do wysokości, a stopień przegranej przez powodów wynikał z faktu, że w trakcie procesu pozwana zmieniła plan zagospodarowania przestrzennego.

Wskazując na te uchybienia powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na rzecz powodów kwoty 147.734 zł i zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Wnieśli nadto o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana Gmina B. zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo zarzucając:

A. Błąd w ustaleniach faktycznych, a wręcz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że w wyniku przyjęcia uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 28 września 2009 r. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zmienionego następnie uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 28 lutego 2012 r. - wprowadzono w stosunku do stanu obowiązującego wcześniej, ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na działce powodów do 16 metrów nad poziomem terenu, na skutek czego obniżeniu ulec miała wartość nieruchomości powodów, gdy rzeczywiście jeszcze przed uchwaleniem MPZP w dniu 28 września 2009 r. wznoszenie na nieruchomości powodów zabudowy wyższej niż 16 m npt nie było możliwe.

B. Naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci:

- Art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe sporządzenie uzasadnienia wyroku w zakresie uwzględniającym powództwo, uzasadnienia zawierającego wewnętrzne sprzeczności, co nie pozwala na jego weryfikację pod kątem słuszności wyciągniętych wniosków, zgodności z zasadami logiki i zdroworozsądkowego rozumowania, uzasadnienia nie odnoszącego się do wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zarzutów i twierdzeń strony pozwanej;
- Art. 233 k.p.c. poprzez wydane orzeczenia w części uwzględniającej powództwo na podstawie opinii z dnia 20 maja 2015 r., pozbawionej fachowego, przekonującego i weryfikowalnego uzasadnienia wniosków końcowych, które to braki uniemożliwiały prawidłową ocenę jej mocy dowodowej;
- Art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie nieprawidłowych;
- Art. 224 § 1 k.p.c. polegające na zamknięciu rozprawy pomimo nie przeprowadzenia zawnioskowanych przez stronę pozwaną dowodów;
- Naruszenie art. 207 § 6, art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nie przeprowadzanie dowodu z oceny operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2015 r. przez stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych, który to dowód nie był spóźniony, który miał na celu dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych, którego przedmiotem miały być fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, który wymagał posiadania wiadomości specjalnych, a którego przeprowadzenie było konieczne ze względu na braki merytoryczne przeprowadzonego wcześniej dowodu z opinii biegłego.

C. Naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 136 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zastosowanie go w niniejszej sprawie i zasądzenie na jego podstawie odszkodowania na rzecz powodów, pomimo, iż:

- nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów na skutek uchwalenia MPZP w 2009 r. zmienionego następnie w 2012 r.,
- właściciele nieruchomości (powodowie) skorzystali wcześniej z roszczeń wymienionych w art. 136 ust. 1 pkt 1 i 2 tj. tj z roszczenia o wykup a następnie z roszczenia o odszkodowanie,
- powodowie nie dokonali odpłatnego zbycia nieruchomości, której wartość miała ulec obniżeniu i po dziś dzień są jej właścicielami.

Dodatkowo z ostrożności procesowej, na wypadek nie uwzględnienia powyższych zarzutów, zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

D. Naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 362 k.c., poprzez nie

zmniejszenie wysokości odszkodowania o stopień przyczynienia się przez powodów do powstania szkody.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Wniosła nadto o zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji wniesionej przez przeciwnika procesowego i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Uzasadniona w całości okazała się apelacja pozwanej. Co się zaś tyczy apelacji powodów, to nie sposób odmówić jej słuszności - i to częściowo – wyłącznie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Jednoznacznego podkreślenia na wstępie wymaga, iż rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacjach storn. Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Ich wystąpienia w niniejszej sprawie Sąd odwoławczy nie stwierdził.

W realiach przedmiotowej sprawy nie budzi wątpliwości to, że materialnoprawną podstawę dochodzonych przez powodów roszczeń, stanowiła dyspozycja art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dostrzec należy przy tym i to, że na końcowym etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, w związku ze zgłoszeniem przez powodów roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w B. w kwocie 2.945.250 zł. na skutek istotnego ograniczenia możliwości korzystanie z tej nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, w wyniku uchwalenia w dniu 28 września 2009 r., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta B., z uwzględnieniem zmian w tym planie dokonanych w roku 2012 r., postępowanie ogniskowało się wokół zasadności roszczenia, przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy. Do przesłanek określonych w tym przepisie sprowadzają się również argumenty podniesione przez powodów w ich apelacji, którzy – co znamienne – nie kontestowali zasadności stanowiska Sąd I instancji w przedmiocie oddalenie pozostałych roszczeń.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy 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. Z kolei, wedle art. 36 ust. 3 ustawy, 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 on żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Jak trafnie wskazuje się w judykaturze (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, nie publ.), przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1 oraz ust. 3 ustawy, jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, różne są dla każdego z tych roszczeń pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. W przypadku art. 36 ust. 1 ustawy. stanowią je, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 ustawy. nie jest natomiast zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży.

Już tylko w takich uwarunkowaniach prawnych stanowisko Sądu Okręgowego, który jako podstawę prawną częściowo uwzględnionego powództwa wskazał art. 36 ust. 3 ustawy, jest oczywiście wadliwe. Abstrahując bowiem od tego, czy w wyniku uchwalenia mpzp w Gminie B. w roku 2009 r., z uwzględnieniem zmian dokonanych w roku 2012, doszło do obniżenia wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów (o czym będzie mowa w dalszej

części uzasadnienia), to niewątpliwym jest, że nie zostały przez nich spełnione pozostałe przesłanki warunkujące, dochodzenia roszczenia na tej podstawie prawnej, na co słusznie zwróciła uwagę pozwana w swojej apelacji. Bezsprzeczne jest, że w niniejszym procesie powodowie realizowali roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy, co w sposób trwały wyłącza możliwość realizacji prawa określonego w art. 36 ust. 3 ustawy. Co więcej, z przepisu tego wprost wynika, że legitymowanym do dochodzenia odszkodowania na jego podstawie jest wyłącznie były właściciel nieruchomości lub jej użytkownik wieczysty. Tymczasem powodowie są nadal właścicielami nieruchomości, której spór dotyczy. Brak było w konsekwencji jakichkolwiek podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie dyspozycji art. 36 ust. 3 ustawy, czego – co symptomatyczne – zdają się mieć świadomość sami powodowie – którzy w swojej apelacji ograniczyli się wyłącznie do argumentacji odwołującej się do przesłanek roszczenia przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy. Nie sposób w tym kontekście odmówić racji zarzutom pozwanej, wskazującej na wewnętrzną sprzeczność stanowiska Sądu I instancji, który w sposób diametralnie odmienny – w odniesieniu do przesłanek przewidzianych w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy oraz w art. 36 ust. 3 ustawy – ocenił te same okoliczności faktyczne, a dodatkowo w części wstępnej swoich rozważań wprost stwierdził, że zastosowanie art. 36 ust. 3 ustawy jest wykluczone, bowiem powodowie nie sprzedali przedmiotowej nieruchomości.

Ograniczając zatem dalszą część rozważań wyłącznie do kwestii weryfikacji żądania powodów na płaszczyźnie dyspozycji art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy, wyjaśnienia wymagały w pierwszej kolejności zarzuty powodów dotyczące stanowiska Sądu I instancji w zakresie wykładni tego przepisu. Ich ocena determinowała bowiem także weryfikację istotności szeregu zarzutów natury procesowej czy faktycznej.

Po pierwsze, jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, LEX nr 1789174, pojęcie korzystania z nieruchomości z art. 36 ust. 1 ustawy obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Poglądy te znajdują wyraźne oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyrokach z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, z dnia 9 września 2009, V CSK 46/09, z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 i z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 nie łączy znaczenia analizowanego pojęcia tylko z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował. Rację mają zatem powodowie wskazując, że okolicznością indyferentną dla rozstrzygnięcia sprawy było to, czy udowodnili oni, aby mieli rzeczywisty i dodatkowo uzewnętrzniony podjętymi w tej materii działaniami zamiar rozbudowy ośrodka wedle wskazywanej przez siebie koncepcji. Dokonywanie ustaleń faktycznych z tego punktu widzenia było całkowicie zbędne. Podobnie obojętne dla wyniku sprawy były okoliczności dotyczące zachowania się powodów w trakcie prac przygotowawczych nad projektem uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy B..

Po drugie, oczywiście wadliwie wskazują powodowie w apelacji, jakoby determinantem oceny roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy było wyłącznie porównanie sposobów korzystania z nieruchomości z punktu widzenia aktów prawa miejscowego, tj. planów miejscowego zagospodarowania przestrzennego (zarzut 1 lit a). W tej zasadniczej, fundamentalnej dla uznania ich apelacji za bezzasadną kwestii, jednoznacznego wskazania wymaga, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Już to tylko, niezależnie od prawidłowej argumentacji pozwanej z odpowiedzi na pozew, dotyczącej hierarchii źródeł prawa oznaczać musi, że zakres uprawnień powodów, jako właścicieli przedmiotowej nieruchomości wyznaczały, obok zapisów prawa miejscowego, także wszystkie inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego, które tej kwestii dotyczyły. Art. 36 ust. 1 pkt 1 wiąże roszczenie ze zmianami, jakie uchwalenie planu wywołało w porównaniu do dotychczasowego stanu rzeczy. Innymi słowy, dla oceny jego skuteczności nieodzowne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona. Na płaszczyźnie elementarnych zasad logiki, dodatkowo wyznaczonych treścią art. 140 k.c., jedynym możliwym do przyjęcia jest

zatem wnioski, że powodowie realnie mogliby korzystać ze swojego prawa tylko w taki sposób, który byłby zgodny z wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a nie tylko z zapisami mpzp. Nie stanowi to, wbrew ich sugestiom, pozanormatywnego sposobu ograniczenia prawa własności.

Tego uwarunkowania prawnego apelacja powodów zupełnie nie dostrzega, koncentrując swoje wywody na oczywiście niewystarczającej próbie opisanie potencjalnej możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości na płaszczyźnie zapisów prawa miejscowego. Tymczasem koniecznym jest w tym zakresie, jak trafnie kierunkowo wskazał Sąd Okręgowy, uwzględnienie ograniczeń w sposobie tego korzystania wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności - z uwagi na położenie tej nieruchomości - potrzeby ochrony zabytkowego układu urbanistycznego byłej jednostki wojskowej na terenie miasta B..

Po trzecie, Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska powodów, jakoby punktem odniesienia dla oceny zasadności ich roszczenia było porównanie przeznaczenia nieruchomości w nowym mpzp do zapisów poprzednio obowiązującego mpzp, niezależnie od tego, czy w okresie bezpośrednio poprzedzających uchwalenie nowego mpzp, stary plan już nie obowiązywał. Tego rodzaju wykładnia pozostaje bowiem w sprzeczności do jasnej, a przez to nie wymagającej w tym zakresie dodatkowych zabiegów interpretacyjnych treści art. 36 ust. 1 pt. 1 ustawy. Skoro bowiem przepis ten jednoznacznie definiuje roszczenie odszkodowawcze właściciela, jako aktualizujące się w chwili wejścia w życie uchwały w przedmiocie mpzp i relatywizuje je wyłącznie do dotychczasowego zespołu uprawnień właścicielskich, to nie sposób dociec, jaki związek z tak zdefiniowanym roszczeniem posiadają uprawnienia właściciela, których w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście mpzp w życie w ogóle nie posiadał. O ile zamiarem ustawodawcy byłoby przyznanie właścicielom uprawnień, wiążących się wprost z odpowiedzialnością gminy za nieuchwalenie w terminie planów miejscowych, to przepis ten zostałby całkowicie odmiennie skonstruowany. Nie jest również tak, jakoby tego rodzaju stanowisko prawne w praktyce pozbawiało właściciela możliwości domagania się odszkodowania na tej podstawie prawnej. Jego prawa do korzystania z nieruchomości nie są przecież uzależnione od istnienia obowiązującego mpzp. Innymi słowy, niezależnie czy plan taki obowiązuje, czy też nie, zakres uprawnień właściciela posiada zawsze określony wymiar, wynikający z obowiązujących w danym czasie, norm prawnych. Całkowicie niezrozumiałe jest przy tym powoływanie się przez powodów, jako punktu odniesienia, na stan prawny obowiązujący w roku 2002 r., tj. wówczas, gdy nabyli oni przedmiotową nieruchomość. Z treści art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy nie sposób bowiem wyprowadzić wniosku, że stan prawny wyznaczający zakres uprawnień właściciela nieruchomości w dacie nabycia prawa własności nieruchomości, ma dla oceny zasadności przewidzianego w nim roszczenia znaczenie relewantne. Skoro powodowie, w okresie bezpośrednio poprzedzającym uchwalenie mpzp mogli korzystać z nieruchomości w określony sposób, to tylko te uprawnienia, a nie jakiegokolwiek inne zaszczości w tym zakresie, posiadać mogą cechą definiowaną pojęciami „dotychczasowy sposób” lub „dotychczasowe przeznaczenie”..

Jedynie na marginesie Sąd Apelacyjny wskazuje, że kwestia ta posiada dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie drugorzędne, bowiem relatywizacja dochodzonego na etapie postępowania odwoławczego roszczenia, zarówno do okresu bezpośrednio poprzedzającego uchwalenie mpzp, jak i czasu obowiązywania starego mpzp, prowadzi do tożsamy wniosków. Z tego też punktu widzenia nie wymagał szczegółowego odniesienia się zarzut powodów naruszenia przez Sąd I instancji art. 87 ust. 1 ustawy. Wskazać w tej materii jedynie należy, że to rzeczą powodów (bo to oni wywodzą w tej materii korzystne dla siebie skutki prawne), było przedstawienie – choćby na etapie postępowania apelacyjnego – argumentacji, w oparciu o którą możliwe byłoby przyjęcie, że zmiana mpzp dokonana przez pozwaną po dniu 1 stycznia 1995 r. była tej natury, która uprawniała do nadania tej zmianie charakteru mpzp obowiązującego po dniu 31 grudnia 2003 r. Tymczasem skarżący nie przedstawili jakiegokolwiek merytorycznego, polegającego na analizie tej zmiany, wyводу, który ich stanowisko w tej materii mógłby pozytywnie empirycznie zweryfikować.

Za niezrozumiałe ocenić należało te fragmenty uzasadnienia apelacji, w których powodowie powoływali się na to, że wyniku uchwalenia mpzp w roku 2009, zostali pozbawieni możliwości dotychczasowego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, skoro w realiach sprawy niekwestionowane jest, że zapisy tego planu nie oznaczały, że powodowie nie mogli prowadzić na tej nieruchomości działalności, jaką do tej pory realizowali.

W kontekście tych wszystkich uwarunkowań prawnych, rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny, czy w wyniku uchwalenia mpzp powodowie zostali w istotny sposób ograniczeni w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości (samo przeznaczenie nieruchomości, nie uległo bowiem – w stosunku do okresu poprzedniego – jakimkolwiek niekorzystnym dla jej właścicieli zmianom). Ocena taka, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy winna być przy tym dokonana według zasad wynikających z art. 316 § 1 k.p.c., tj. według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, co oznaczało, że punkt odniesienia stanowiła treść uprawnień właścicielskich wyznaczonych uchwałą numer (...), z uwzględnieniem zmian mpzp dokonanych uchwałą nr (...) z dnia 28 lutego 2012 roku. W tym kontekście za obojętne dla kierunku rozstrzygnięcia co od istoty sporu uznać należało stanowisko powodów, w którym odwoływali się do treści mpzp z roku 2009 r., bez uwzględnienia dokonanych w nim zmian.

Przed dokonaniem tej oceny odnieść się wszakże należało, do zarzutów powodów dotyczących niekompletności materiału procesowego, oraz zarzutów kwestionujących wiarygodność dowodu z opinii biegłego J. S. (zarzuty pozwanej do tej opinii, odnosiły się do ustalonej przez biegłego wysokości obniżenia wartości nieruchomości, a zatem zagadnienia aktualizującego się dopiero w przypadku przyjęcia, że roszczenie odszkodowawcze jest usprawiedliwione co do zasady).

W szczególności za bezzasadny ocenić należało zarzut powodów, dotyczący nieprzeprowadzenia dowodu ze sporządzonej na ich zlecenie analizy chłonności działki i koncepcji rozbudowy nieruchomości. W judykaturze prezentowane są dwa stanowiska w zakresie procesowego znaczenia ekspertyzy sporządzonej – choćby przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych – na zlecenie strony. Wedle pierwszego, prywatne ekspertyzy opracowywane na zlecenie stron, przed lub w toku postępowania, należy traktować, w razie ich przyjęcia przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, a zatem w ogóle nie posiada ona przymiotu dowodu. (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 1989 r., II CR 310/88, LEX nr 8940; uzasadnieniu wyroku z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197; uzasadnieniu wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00). Wedle drugiego, którego reprezentatywnym przykładem jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 323/10, LEX nr 738542, opinia taka posiada walor dokumentu prywatnego, stanowiącego dowód złożenia oświadczenia o określonej treści (art. 245 k.p.c.). Prawdziwość treści tego oświadczenia – stosownie do art. 253 k.p.c. – winna udowodnić strona, która z takiego dokumentu wywodzi pozytywne dla siebie skutki. Przyjmując na użytek niniejszych rozważań słuszność niewątpliwie względniejszego dla powodów drugiego z tych poglądów, Sąd Apelacyjny wskazuje, że dokument na który się powodowie powołują nie zmierzał do wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem takich, które zgodnie z art. 227 k.p.c. stanowić mogą przedmiot dowodu. Po pierwsze sami powodowie, jak wynika z uzasadnienie apelacji, wzięli go przede wszystkim z zagadnieniem realności ich planów przebudowy ośrodka według określonej koncepcji, co – jak wyżej wyjaśniono – było w sprawie okolicznością irrelevantną. Po drugie zaś, jak wynika z treści tej analizy, punkt wyjścia do jej sporządzenia stanowiła decyzja o warunkach zabudowy z roku 2003, a zatem odnosząca się do stanu prawnego istniejącego blisko 6 lat przed uchwaleniem nowego mpzp. Rację ma przy tym pozwana wskazując w odpowiedzi na pozew, że walor dowodowy tzw. opinii prywatnej, polegać może na dostarczeniu sądowi wiedzy specjalnej, mogącej rodzić wątpliwości co do wiarygodności dowodu z opinii biegłego, a co za tym idzie na powstaniu potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Nie może ona natomiast stanowić samodzielnej podstawy do wyprowadzenia odmiennych, niżby to wynikało z opinii biegłych sądowych, wniosków co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie przedstawili tego rodzaju argumentów, które dyskwalifikowałyby walor dowodu z opinii biegłego J. S.. W pierwszej kolejności wskazać w tej materii trzeba, że skarżący utracili prawo do powoływania się na etapie postępowania apelacyjnego na uchybienie związane z tym, że biegły sporządził opinię przy wykorzystaniu analizy urbanistycznej, sporządzonej przez osobę nie będącą biegłym sądowym. Zgodnie z art. 162 k.p.c. strony mogą w toku posiedzenia zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się

na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba, że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie Sąd winien wziąć pod uwagę z urzędu, albo strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Znaczenie regulacji art. 162 k.p.c. aktualizuje się w postępowaniu odwoławczym. Skoro zatem opinia ta została sporządzona przez biegłego blisko 17 miesięcy przed zamknięciem rozprawy, a w międzyczasie odbyło się kilka rozpraw, na których jakiegokolwiek zastrzeżenia nie były w tej materii podnoszone, to powodowie nie mogą tego skutecznie uczynić w postępowaniu apelacyjnym. Co więcej, nie wnieśli oni również jakichkolwiek zastrzeżeń do treści postanowienia Sądu I instancji wydanego na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 r., na której obecni byli zarówno powodowie, jak i ich pełnomocnik, a w którym Sąd ten umocował biegłego do dobrania sobie biegłego urbanisty (k. 1093v). Słusznie, w takich uwarunkowaniach faktycznych wskazuje pozwana, że zgłoszenie tego rodzaju zarzutu w apelacji, choć niewątpliwie motywowane potrzebami procesowymi, traktowane być musi jako przejaw niełojalności procesowej.

Błędnie wskazują powodowie, jakoby biegły dokonał wyłącznie analizy prawnej przysługującego im roszczenia, przez co wkroczył w kompetencje sądu. Nie negując zasadności ich poglądu, że kwestie prawne zastrzeżone są do wyłącznej kompetencji sądu nie dostrzegają oni wszakże, że specyfika przedmiotowej sprawy polegała na tym, że określony zespół okoliczności faktycznych musiał być odniesiony do stanu prawnego. Przeciwnie istotą niniejszego procesu nie było ustalenie, czy powodowie mogli fizycznie zrealizować określoną koncepcję rozbudowy, bo odpowiedź na tak postawione pytanie musiałaby być twierdząca i nie wymagała ona wiedzy specjalnej, lecz odniesienie tych faktycznych możliwości do uwarunkowań prawnych. Jeśli zaś nawet Sąd Okręgowy odwołał się do ocen prawnych wyrażonych przez biegłego, to w konsekwencji takiego zabiegu, oceny te stały się jego własnymi. Nie jest zatem tak, jakoby Sąd I instancji uchylił się od materialnoprawnej weryfikacji zgłoszonego przez nich powództwa, cedując tą czynność na biegłego sądowego.

Uważna analiza zarzutów apelacji i ich uzasadnienia, w części odnoszącej się do opinii biegłego wskazuje, że w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, kontestuje ona wyłącznie wniosek biegłego, że realizacja koncepcji powodów – przed uchwaleniem mpzp - nie byłaby możliwa. Natomiast zasadniczo nie odnosi się ona w sposób merytoryczny do kluczowych wynikających z niej zagadnień, które – co należy podkreślić – nie dotyczą kwestii prawnych, lecz immanentnie związane są z zakresem dowodu z opinii biegłego przewidzianym w art. 278 § 1 k.p.c. Po pierwsze zatem, powodowie nie zakwestionowali wskazanych przez biegłego i przyjętych za własne przez Sąd Okręgowy uwarunkowań faktycznych, opisujących - w ujęciu porównawczym - treści zmian w możliwości realizowania przez powodów zamierzeń inwestycyjnych według cech porównywalnych, takich jak rodzaj zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy czy też powierzchnia zabudowy. Po drugie zaś, w zakresie wniosku biegłego, że ich możliwości inwestycyjne, z uwzględnieniem zmian mpzp dokonanych w roku 2012 uległy faktycznie zwiększeniu, odwołali się oni w apelacji wyłącznie do zakwestionowania wymogu uczestnictwa (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (delej: „(...)”) w postępowaniu w przedmiocie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i jego stanowiska co do dopuszczalnej wysokości zabudowy. Ich argumenty w tym zakresie ocenić należy jako nieskuteczne. W szczególności, jako spóźniony – z punktu widzenia dyspozycji art. 381 k.p.c. – ocenić należy zarzut skarżących, kwestionujący ustalenie Sądu Okręgowy, że (...) uczestniczyły w tym postępowaniu administracyjnym, bowiem w postępowaniu pierwszoinstancyjnym okoliczność tą sami przyznawali (vide: treść pisma pełnomocnika powodów z dnia 13 sierpnia 2014 r. (k. 1016v). Nie jest przy tym tak, jak sugerują oni w apelacji, jakoby udział tego organu w postępowaniu zmierzającym do uzyskania pozwolenia na budowę nie miał charakteru władczego. Art. 39 ust. 2 prawa budowlanego, w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie mpzp z 2009 r. jednoznacznie wskazują bowiem, że decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana jest w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Istotnie, w okresie wcześniejszym, jak wskazują apelujący, przepis ten przyznawał wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków jedynie uprawnienie opiniodawcze, tym niemniej brak jest jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do przyjęcia tezy, że pozwolenie na budowę, mogłoby zostać wydane w sprzeczności z treścią tej opinii. Rację ma strona powodowa wskazując, że stanowisko Sądu Okręgowego co do treści stanowiska (...) ma charakter hipotetyczny. Innego wszakże mieć nie mogło. Oceniając realność możliwości rozbudowy ośrodka według odmiennych niż przewidziane w aktualnym mpzp założeń, w szczególności co do wysokości zabudowy, z istoty rzeczy koniecznym było odtworzenie – w poparciu o przeprowadzone w sprawie dowody – najbardziej prawdopodobnej wersji przebiegu zdarzeń. Sąd Okręgowy, poprzez odwołanie się do zeznań świadków i dowodów z dokumentów, wskazujących na aktywny udział

(...) w procesie uchwalania zarówno samego mpzp w roku 2009, jak i zmian wprowadzonych do niego uchwałą z 2012 r., swoje stanowisko w tym zakresie w sposób przekonujący i co symptomatyczne, niezakwestionowany merytorycznie w apelacji, uzasadnił. Powodowie nie dostrzegają również, że to na nich spoczywał obowiązek wykazania przesłanki istotnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Oni zatem winni udowodnić także, że realnie mogliby zrealizować swoje uprawnienia właścicielskie w istotnie szerszym zakresie, niż mogą to uczynić w oparciu o obowiązujący mpzp. Nie jest zatem tak, że to pozwana obciążać mogłyby konsekwencje niewykazania, jaką treść miałyby stanowisko (...).

Godzi się w tym miejscu podkreślić, że w apelacji powodowie w ogóle nie wskazali, na czym w ich ocenie polega istotne ograniczenie - w stosunku do dotychczasowego - możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Nie jest w tym zakresie wystarczające odwołanie się do własnej koncepcji rozbudowy ośrodka, bez konkretnego wyjaśnienia, w czym upatrują oni aktualizacji tej przesłanki (np. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, liczby miejsc parkingowych, czy też linii zabudowy). Ponownie należy zaakcentować, że możliwość realizacji przez powodów ich zamierzeń inwestycyjnych, nie kreowała samoistnie skuteczności ich powództwa, a miała co najwyżej znaczenie dla oceny realności ograniczenia powodów w ich prawach. Wyłącznie w tym aspekcie wyczerpywało się znaczenie tego zagadnienia dla rozstrzygnięcia sprawy, a co z kolei skarżący - z uwagi na prezentowaną przez siebie, wadliwą koncepcję prawną - zupełnie pominieli. Przy takim, jak prezentowane w apelacji ujęciu tej kwestii, możliwym jest jedynie, oczywiste skądinąd ustalenie, że w aktualnym stanie prawnym - w stosunku do okresu sprzed uchwalenia mpzp - możliwość korzystania przez powodów z nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), uległa zmianie. Z samego faktu zaistnienia tego rodzaju zmian nie wynika jednak, że możliwość ta uległa ograniczeniu i to dodatkowo w takim rozmiarze, który nadawałby jej cechę istotności.

Z tego też względu powództwo podlegać musiało oddaleniu w całości.

Jakkolwiek zagadnienie spadku wartości przedmiotowej nieruchomości Sąd Okręgowy omówił na użytek oceny roszczenia z art. 36 ust. 3 ustawy, które - jak już wyjaśniono - powodom co do zasady nie przysługiwało, stwierdzić należy, że nie mogą one być wprost transponowane na użytek weryfikacji powództwa opartego na dyspozycji art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy, skoro nie zaktualizowała się jego podstawowa, prawotwórcza przesłanka. Jedynie zatem marginalnie poddając krytycznej analizie stanowisko Sądu Okręgowego w tej materii wskazać należy, że wniosek o spadku wartości nieruchomości motywowany ograniczeniem wysokości zabudowy, pozostaje w sprzeczności z wcześniejszym ustaleniem tego Sądu, że w istocie rzeczy - biorąc pod uwagę rzeczywiste możliwości inwestycyjne powodów w okresie poprzedzającym uchwalenie mpzp w stosunku do stanu obecnego - nic się w tym zakresie nie zmieniło. Sąd I instancji popadł w wewnętrzną sprzeczność, przyjmując na użytek ustalenia obniżenia wartości nieruchomości, wyłącznie porównanie stanu sprzed uchwalenia mpzp, z tym istniejącym na podstawie tego planu (ze zmianami z roku 2012), nie uwzględniając innych ograniczeń wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów, a zatem koncepcję, której prawidłowość - na użytek oceny przesłanki istotnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości - zdyskredytował.

W konsekwencji za zbędną uznać należało ocenę tych zarzutów apelacji obu stron, które odnosiły się wyłącznie do kwestii wysokości zasądanego odszkodowania Sąd Apelacyjny podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy, że sąd drugiej instancji jest obowiązany zamieścić w swoim uzasadnieniu wyłącznie takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie ma zarazem obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., sygn. IV CSK 373/11, LEX nr 1169841, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., sygn. II UKN 282/98, OSNP 1999/23/758).

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu niewątpliwie rację ma Sąd I instancji, że w sytuacji, w której powodowie domagali się w chwili zamknięcia rozprawy czterech roszczeń, koszty zastępstwa procesowego winny być liczone odrębnie od każdego z nich, co zgodnie z wynikającą z art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy kierunkowo implikować winno zasądzeniem solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwoty 28.800

zł. Argumentacja apelujących powodów, odwołująca się w tym zakresie do istniejącego między tymi roszczeniami związku faktycznego i prawnego, czy też stabilności przedmiotu sprawy przez cały proces, ma z punktu tej podstawowej w zakresie orzekania o kosztach zasady znaczenie całkowicie obojętne. Podobnie w obowiązującym stanie prawnym brak jest jakichkolwiek podstaw do zasądzenia tych kosztów od pozwanej na rzecz przegrywających proces powodów. Tym niemniej Sąd Apelacyjny uznał, że w specyficznych uwarunkowaniach tego procesu, tego rodzaju orzeczenie ze względów aksjologicznych nie może się ostać i w konsekwencji, na podstawie art. 102 k.p.c., odstąpił od obciążania powodów połową kosztów zastępstwa procesowego należnych pozwanej. Tego rodzaju wnioski racjonalizują dwie okoliczności. Po pierwsze, jakkolwiek z przyczyn wyżej wskazanych, sam fakt istotnej zbieżności poszczególnych roszczeń nie niweczy wniosku pozwanej o zwrot kosztów co do zasady, tym niemniej nie może pozostawać obojętny dla oceny, czy należąca z tego tytułu kwota – zważywszy na jej wysokość – nie ma charakteru nadmiernego, nadającego jej w praktyce walor represyjny. Po drugie zaś, rację mają powodowie wskazując, że ocena zasadności dochodzonych przez nich roszczeń mogłoby być zgoła odmienna, gdyby nie zmiany mpzp dokonane w roku 2012. Powodowie mogli zatem, inicjując niniejszy proces, pozostawać w subiektywnym, poddającym się obiektywnej racjonalizacji przekonaniu, o słuszności swoich żądań.

Z tych przyczyn na kwotę kosztów określonych w punkcie I.2 sentencji złożyły się:

- 14.400 zł. – wynagrodzenie jednego pełnomocnika pozwanej w wysokości dwukrotności stawki minimalnej przewidzianej w § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461 t.j.),
- 3.001,49 zł. – pominięta przez Sąd I instancji kwota zaliczki uiszczonej przez pozwaną na poczet wydatków związanych z przeprowadzonymi dowodami, w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą zaliczki (4.500 zł.), a kwotą zwróconą – jako niewykorzystaną - przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku (1.448,51 zł.).

Z tych wszystkich względów konieczne było wydanie wyroku reformatoryjnego o treści jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Apelacja powodów w pozostałym zakresie podlegała zaś oddaleniu jako bezzasadna, w poparciu o dyspozycję art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty te złożyły się:

- 2.387 zł. - opłata sądowa od apelacji,
- 5.400 zł. – wynagrodzenie jednego pełnomocnika pozwanej w zakresie apelacji wniesionej przez powodów, w wysokości stawki minimalnej, przewidzianej w § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800),
- 3.600 zł. - wynagrodzenie jednego pełnomocnika pozwanej w zakresie apelacji przez nią wniesionej, w wysokości stawki minimalnej, przewidzianej w § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

SSA A. Kowalewski SSA A. Sołtyka SSA T. Żelazowski