

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant:p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1), J. K. (2)

przeciwko Miasto L.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego Miasta L. na rzecz powodów małżonków J. K. (1) i J. K. (2) kwotę 2.147.209 zł (dwa miliony sto czterdzieści siedem tysięcy dwieście dziewięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddała.
3. Kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu:
 - a) zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 24.234 zł (dwadzieścia cztery tysiące dwieście trzydzieści cztery złote),
 - b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 87.236,56 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści sześć złotych pięćdziesiąt sześć groszy) nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 kwietnia 2015 r. (data nadania w Urzędzie Pocztowym), powodowie J. K. (1) i J. K. (2) wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty od pozwanego Miasta L. na ich rzecz kwoty 3.696.971 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, w ten sposób że zapłata dokonana do rąk jednego z powodów zwalnia z długu pozwanego, wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przypisanych, powiększonych o opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 68 zł. Na wypadek niewydania przez Sąd nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym lub wniesienia przez pozwanego sprzeciwu powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta L. na ich rzecz kwoty 3.696.971 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, w ten sposób że zapłata dokonana do rąk jednego z powodów zwalnia z długu pozwanego, wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przypisanych, powiększonych o opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 68 zł, oraz na wypadek kwestionowania przez pozwaną dokumentu z

opinii prywatnej – operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. J. – powodowie wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność poniesienia szkody związanej z obniżeniem wartości nieruchomości wskutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) zatwierdzoną uchwałą Rady Miasta L. XXVIII/164/2009 z dnia 5 lutego 2009 r. oraz wysokości tej szkody. Ponadto powodowie wnieśli o zwolnienie od obowiązku wniesienia opłaty sądowej ponad kwotę 15.000 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowie są współwłaścicielami z tytułu wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości stanowiącej działki gruntu położone w L. przy ul. (...), oznaczone w ewidencji gruntów numerami 11/3, 11/4, 25/11, 25/17 i 1/4, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Uchwałą nr XL/184/97 z dnia 5 czerwca 1997 r. Rada Miasta L. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...). Zgodnie z przedmiotową uchwałą na ww. nieruchomości powodów zaplanowana była m.in. budowa szkoły średniej z krytą pływalnią, boisko sportowe z parkingami, obiektami usługi i zielenią towarzyszącą, placu z zielenią dekoracyjną, sieć ulic lokalnych, głównych oraz zbiorczych. Jak wskazują w dalszej części uzasadnienia powodowie, Rada Miasta L. w dniu 5 lutego 2009 r. podjęła uchwałę nr XXVIII/164/2009 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 5 czerwca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. (...) nr 65 poz. 904). W wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości powodów jest obecnie przeznaczona przede wszystkim pod tereny zieleni wysokiej i niskiej oraz tereny dróg publicznych. Powodowie, przywołując jako podstawę swojego roszczenia art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskutek której korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, dochodzą odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę od Miasta L..

Pismem z dnia 6 lipca 2015 r. powodowie ograniczyli żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta L. na ich rzecz kwoty 300.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie podtrzymali wszelkie wnioski dowodowe i twierdzenia zgłoszone w pozwie.

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w części ponad kwotę 300.000 zł, tj. co do kwoty 3.396.970,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i o obciążenie powoda kosztami postępowania i przysądzenie z tego tytułu pozwanemu zwrot kosztów postępowania wraz z kosztami ewentualnego zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, iż w następstwie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmianie uległo wprawdzie przeznaczenie nieruchomości powodów, jednakże korzystanie przez powodów ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób nie stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Według stanowiska strony pozwanej, wartość nieruchomości powodów nie uległa obniżeniu, a tym samym powodowie nie ponieśli szkody. Zdaniem strony pozwanej dołączony do pozwu operat szacunkowy nie może być traktowany jako dowód w sprawie i nie ma charakteru opinii biegłego, a jedynie przymiot twierdzeń strony powodowej.

Pismem z dnia 12 grudnia 2016 r. powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, iż w miejsce dotychczas żądanej kwoty 300.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta L. na ich rzecz kwoty 2.091.208 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, w ten sposób, że dokonana wpłata do rąk jednego z powodów zwalnia z długu pozwanego. Następnie pismem z dnia 16 marca 2017 r. powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, iż w miejsce dotychczas żądanej kwoty 2.091.208 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta L. na ich rzecz zapłaty kwoty 2.147.209 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, w ten sposób, że dokonana wpłata do rąk jednego z powodów zwalnia z długu pozwanego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. K. (1) i J. K. (2) są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). W dacie wejścia w życie niżej opisanej zmiany planistycznej, powodowie byli również właścicielami tej nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej.

Bezsporne, nadto dowód: elektroniczna księga wieczysta (...), wypis z rejestru gruntów – k. 20-23

Na dzień wniesienia pozwu nieruchomości powodów obejmowała działki ewidencyjne nr 11/3, 11/4, 25/11, 25/17 i 1/4 . W czasie trwania niniejszego postępowania sądowego powodowie umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 28 października 2016 r. zbyli działkę o numerze ewidencyjnym (...).

Dowód: aktu notarialny z dnia 28.10.2016 r. (Repertorium A nr 9. (...)) – k. 247-259, elektroniczna księga wieczysta (...), wypis z rejestru gruntów – k. 20-23, decyzja – k. 24-25, 34-41, wykaz zmian gruntowych z mapami – k. 26-33

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) – zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej L. nr XL/184/97 z dnia 5 czerwca 1997 r. przeznaczenie nieruchomości powodów przedstawiało się następująco:

- teren obejmujący obecną działkę ewidencyjną nr 11/3 – Uos (powierzchnia 10.798 m⁽²⁾) – projektowana szkoła średnia z pływalnią; L 1/2 - sieć ulic lokalnych,
- teren obejmujący obecną działkę ewidencyjną nr 11/4 - Uos (powierzchnia 15.853 m⁽²⁾) – projektowana szkoła średnia z pływalnią; ZP 14 (powierzchnia 270 m⁽²⁾) – plac przed liceum z zielenią dekoracyjną jako forum publiczne z elementami małej architektury w postaci siedzisk amfiteatralnych, sceny i elementu wodnego,
- teren obejmujący obecną działkę ewidencyjną nr 25/11 – US 2 (powierzchnia 11.694,5 m⁽²⁾) – tereny boisk sportowych z parkingami, z obiektami obsługi i zielenią towarzysząca. Teren działki był częściowo objęty strefą działania kolei; L 1/2 (powierzchnia 281,5 m⁽²⁾) – sieć ulic lokalnych; ZP 16 (powierzchnia 712,5 m⁽²⁾) – teren zieleni wysokiej, izolacyjnej; Uos (powierzchnia 9.988,5 m⁽²⁾) – projektowana szkoła średnia z pływalnią,
- teren obejmujący obecną działkę ewidencyjną nr 25/17 - L 1/2 (powierzchnia 5.653 m²) – sieć ulic lokalnych;
- teren obejmujący obecną działkę ewidencyjną nr 1/4 - US 2 (powierzchnia 4.030 m²) – tereny boisk sportowych z parkingami, z obiektami obsługi i zielenią towarzysząca. Teren działki był częściowo objęty strefą działania kolei.

W wyniku aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) – na podstawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 z dnia 5 lutego 2009 r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 7 kwietnia 2009 r., wejście w życie 7 maja 2009 r.) przeznaczenie poszczególnych terenów w podziale na działki przedstawia się następująco:

- działka ewidencyjna nr 11/3 – MN23 (powierzchnia 10.798 m²) – tereny zabudowy mieszkaniowej, przeznaczenie podstawowe: zabudowa grupowa, atrialna;
- działka ewidencyjna nr 11/4 - UO7 (powierzchnia 14.558 m⁽²⁾) – tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie podstawowe: oświata – szkoły, przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne; ZP 16 (powierzchnia 1.427 m⁽²⁾) - tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym; KDG3 (powierzchnia 138 m⁽²⁾) – tereny dróg publicznych, przeznaczenie podstawowe: drogi klasy głównej,

elementy urządzenia drogi, w tym chodniki, drogi rowerowe, przystanki autobusowe, urządzenia infrastruktury technicznej,

- działka ewidencyjna nr 25/11 - UO7 (powierzchnia 1.753 m⁽²⁾) – tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie podstawowe: oświata – szkoły, przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne, ZP 16-ZP 21 (powierzchnia 9.051 m⁽²⁾) – tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym; KDL 8, KDL 15 (powierzchnia 169 m⁽²⁾) – tereny dróg publicznych, przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej, elementy urządzenia ulicy, w tym chodniki, drogi rowerowe, przystanki autobusowe, urządzenia infrastruktury technicznej; KDG 3 (powierzchnia 11.740 m⁽²⁾) – tereny dróg publicznych, przeznaczenie podstawowe: drogi klasy głównej, elementy urządzenia drogi, w tym chodniki, drogi rowerowe, przystanki autobusowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- działka ewidencyjna nr 25/17 – ZP 18 (powierzchnia 4.935 m⁽²⁾) – tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym; KDG 3 (powierzchnia 110 m⁽²⁾) – tereny dróg publicznych, przeznaczenie podstawowe: drogi klasy głównej, elementy urządzenia drogi, w tym chodniki, drogi rowerowe, przystanki autobusowe, urządzenia infrastruktury technicznej; KDL 8 (powierzchnia 608 m⁽²⁾) – tereny dróg publicznych, przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej, elementy urządzenia ulicy, w tym chodniki, drogi rowerowe, przystanki autobusowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- działka ewidencyjna nr 1/4 – ZP 19, ZP 20 (powierzchnia 1.992 m⁽²⁾) – tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym; MN 25 (powierzchnia 1.869 m⁽²⁾) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie podstawowe: zabudowa grupowa, atrialna i szeregowa, KDL 18 (powierzchnia 169 m⁽²⁾) – tereny dróg publicznych, przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej, elementy urządzenia ulicy, w tym chodniki, drogi rowerowe, przystanki autobusowe, urządzenia infrastruktury technicznej.

W planie oznaczono również zewnętrzne granice strefy II i strefy III obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego K. utworzonego ze względu na przekroczenia norm hałasu związane z lotami samolotów wojskowych.

Bezsporne, nadto dowód: wypis z rejestru gruntów – k. 20-23, informacja Urzędu Miasta L. z dn. 30.04.2013 r. – k. 80verte - 82, opinia biegłego sądowego M. R. wraz z opiniami uzupełniającymi k. 136-174, 234-239, 340, 350-351, zeznania biegłego sądowego M. R. – k. 229-230

Przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdecydowana większość terenu nieruchomości powodów przeznaczona była pod usługi, jego niewielki fragment był przeznaczony pod drogi i pod zielen – drogi stanowiły 10,1 % powierzchni tej nieruchomości (a bez uwzględnienia działki 11/3 – 12,24%), a zielen 1,65 % (a bez uwzględnienia działki 11/3 – 2,02%) powierzchni nieruchomości. Natomiast po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego struktura ta uległa zmianie – zwiększył się zdecydowanie udział dróg – do 21,8 % powierzchni nieruchomości (a bez uwzględnienia działki 11/3 do 26,67%) i zieleni – do 29,3 % (a bez uwzględnienia działki 11/3 do 35,82 %) powierzchni nieruchomości. W następstwie zmiany uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 51,1 % (a bez uwzględnienia działki 11/3 do 62,49 %) powierzchni nieruchomości przeznaczone zostało więc pod drogi i zielen, a więc pod tereny, których nie można zabudować kubaturowo – grunty niemające znaczenia komercyjnego.

W wyniku zmiany uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na zmianę przeznaczenia poszczególnych działek ewidencyjnych, wartość nieruchomości uległa zmianie. Łączne obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 2.147.209 zł z uwzględnieniem działki 11/3, a

bez jej uwzględnienia 2.190.066,95 zł. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika ze zmian przeznaczenia części terenów oraz różnych wartości jednostkowych terenów dla tych przeznaczeń. Przede wszystkim, zmiana planu miejscowego w miejsce gruntów usługowych (zarówno terenów boisk sportowych jak również częściowo terenów usług oświaty) wprowadziła nową drogę publiczną, a przyległe tereny przeznaczyła na tereny zielone. Wartość jednostkowa dróg, a zwłaszcza terenów zieleni jest dużo niższa od wartości jednostkowej terenów usługowych. Spowodowało to obniżenie wartości nieruchomości powodów.

Dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z opiniami uzupełniającymi k. 136-174, 234-239, 340, 350-351, zeznania biegłego sądowego M. R. – k. 229-230

Pismem złożonym w Urzędzie Miasta L. w dniu 28 sierpnia 2012 r. powodowie w nawiązaniu do wcześniejszego swojego pisma z dnia 23 lipca 2012 r., w którym nie określili kwotowo swojego żądania i w odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 6 sierpnia 2012 r., w którym pozwany domagał się sprecyzowania żądania, wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 4.300.000 zł w związku ze szkodą powstałą wskutek zmiany planu miejscowego. Ponownie wezwali pozwanego do zapłaty ww. kwoty do dnia 26 lutego 2013 r. pismem z dnia 24 września 2012 r. Ostatecznie pismem z dnia 11 czerwca 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 3.965.921,52 zł w terminie 7 dni.

Dowód: pisma jw. – k. 42-56

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego M. R. wraz z jej uzupełnieniami oraz zeznaniami tego biegłego, a także na podstawie bezspornych dokumentów wskazanych powyżej.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd nie uczynił podstawą ustaleń faktycznych operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. J., a złożonego przez powodów wraz z pozwem. Pozwany zarzucił temu operatowi nieprawidłowości co do wartości przyjętych do porównań transakcji nieruchomości. Ponadto pozwany stwierdził, że operat szacunkowy sporządzony w dniu 24 maja 2013 r. w momencie sporządzenia pozwu (tj. 6 kwietnia 2015 r.) nie spełniał warunku określonego w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem nie może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony. W związku z tym wskazać należy, że operat szacunkowy złożony przez powodów jest dokumentem prywatnym, a więc stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego – tak jak w niniejszej sprawie przez pozwanego – rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy,

ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego sądowego M. R., uzupełnionej ustnymi zeznaniami złożonymi przez biegłego na rozprawie oraz pismem z dnia 14 października 2016 r., uzupełniającą opinią biegłego z dnia 12 stycznia 2017 r. oraz 25 stycznia 2017 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły M. R. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy sporządził wiele opinii na okoliczność wartości nieruchomości, w tym w zbliżonych rodzajowo sprawach. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a sama opinia obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), działem VI Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651), wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (dz. U. z 2005 r., Nr 15 poz. 133). Biegły określił obniżenie wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem charakteru wycenianej nieruchomości i dostępności danych transakcyjnych. Do określania wartości rynkowej funkcjonalnie wydzielonych części nieruchomości o przeznaczeniu pod zieleni i drogi zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Natomiast uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości i dostępność danych transakcyjnych, do określenia wartości rynkowej funkcjonalnie wydzielonych części nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i części pod zabudowę usługową zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 w zw. z §28 ust. 1 rozporządzenia sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy M. R. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, dysponował odpowiednią ilością nieruchomości do porównania.

O rzetelności opinii biegłego świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię m.in. przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody 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. Biegły do określania wartości gruntu pod zabudowę usługową przyjął do porównania 11 transakcji spełniających przyjęte kryteria i zarówno w opinii, jak i w toku wyjaśnień uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku. Nieruchomości

podobne przyjęte przez biegłego do porównania ocenione zostały według określonych kryteriów, w tym położenia nieruchomości, jej powierzchni, możliwości inwestycyjnych i infrastruktury. Biegły do określania wartości gruntu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przyjął do porównania 15 transakcji spełniających przyjęte kryteria. Na podstawie badania preferencji nabywców na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na analizowanym rynku biegły stwierdził, że na wartość gruntów w badanej próbie mają wpływ takie cechy rynkowe jak: lokalizacja i otoczenie, powierzchnia działki, uzbrojenie terenu, rodzaj przewidzianej zabudowy oraz dodatkowe ograniczenia (np. niekorzystny kształt, przebieg linii przez nieruchomość). Do określenia wartości rynkowej nieruchomości o przeznaczeniu pod zieleni wzięto pod uwagę transakcje rynkowe podobnych nieruchomości o przeznaczeniu pod ogólnodostępne tereny zieleni, w tym przypadku do atrybutów cenotwórczych należało zaliczyć m.in. stan zagospodarowania terenu, istniejący dojazd i dostęp, lokalizację i otoczenie. Wartość rynkową gruntów o przeznaczeniu komunikacyjnym została określona z uwzględnieniem takich cech nieruchomości jak charakter drogi, lokalizacja, standard urządzenia drogi czy stopień zurbanizowania terenów przyległych. Biegły wyjaśnił, dlaczego te atrybuty nieruchomości są tu najistotniejsze, a to głównie z uwagi na przeznaczenie nieruchomości wycenianej. Biegły w toku zeznań szczegółowo przedstawił, w jaki sposób ustalił skalę ocen dla ustalonych atrybutów rynkowych.

Biegły wyjaśnił, że ze względu na zróżnicowanie przeznaczeń terenów działek wchodzących w skład nieruchomości będącej własnością powodów, nie jest możliwym znalezienie transakcji podobnymi nieruchomościami do nieruchomości wycenianej. Z tej przyczyny niezbędnym było dokonanie funkcjonalnego podziału obszaru nieruchomości na tereny o tym samym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biegły dokonał analizy rynków lokalnych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu usługowym, mieszkalnym jednorodzinnym, pod zieleni, pod drogi.

Podczas dokonywania analizy rynku nieruchomości gruntowymi o przeznaczeniu usługowym biegły w pierwszej kolejności przeanalizował transakcje na obszarze miasta L., odnotowując jedynie cztery transakcje gruntami o tym przeznaczeniu. Należało zatem poszerzyć zakres rynku, dokonano dodatkowo analizy rynku sąsiednich gmin: K. i D.. Ze względu na stabilizację cen w ostatnich latach, poszerzono analizę również o wcześniejsze okresy, co pozwoliło na zebranie możliwie szerokiej próbki transakcji, pozwalającej na lepsze odzwierciedlenie wpływu cech rynkowych nieruchomości na ich ceny.

W przypadku analizy rynku nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zakresem obszarowym, z uwagi na stosunkowo dużą liczbę tego rodzaju transakcji objęto w pierwszej kolejności miasto L.. Z uwagi na brak występowania transakcji o bardzo dużych powierzchniach należało zanalizować rynki sąsiednich gmin: D. i K..

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zieleni, z uwagi na brak tego typu transakcji na terenie miasta L., koniecznym było rozszerzenie obszaru badanego rynku na cały powiat (...). Odnotowano cztery transakcje nieruchomości gruntowymi o przeznaczeniu pod zieleni: jedną położoną w Komornikach i trzy w gminie C..

Przy dokonywaniu analizy rynku nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod komunikację, biegły odnotował tylko jedną tego typu transakcję na obszarze L., wobec tego poszerzono obszar badanego rynku o gminę D., w której obrót działkami drogowymi był znacznie bardziej intensywny – na jej terenie odnotowano 20 transakcji takimi nieruchomościami.

Data na którą ustalono wartość przedmiotu wyceny to stan aktualny na dzień wyceny, przy czym biegły ustalił przeznaczenie nieruchomości na dzień 4 lutego 2009 r., (dzień poprzedzający podjęcie uchwały Rady Miasta L. zatwierdzającą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...) - zatwierdzonym Uchwałą rady Miejskiej L. nr XL/184/97 z dnia 5 czerwca 1997 r.) oraz na dzień 7 maja 2009 r. (dzień wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonej uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 z dnia 5 lutego 2009 r.).

Opinia biegłego była kwestionowana obie strony. Biegły odniósł się do zarzutów stron zarówno na rozprawie, jak i w piśmie z dnia 4 października 2016 r., oraz w opiniach uzupełniających.

Odnosnie zarzutu strony pozwanej dotyczącej metodologii oszacowania różnicy wartości pomiędzy stanami wykazanymi w obu miejscowych planach biegły wskazał, że idealną sytuacją byłoby znalezienie transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej jako całości, jednak z uwagi na jej dużą powierzchnię, złożoność, jak i różną funkcjonalność, nie jest możliwe znalezienie na rynku lokalnym nieruchomości podobnych. Oczywiście jest, że nawet gdyby funkcjonowały w obrocie nieruchomości o tak dużej powierzchni, z pewnością miałyby zupełnie inną strukturę funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przez co nadal byłyby nieporównywalne. Trudno zakładać, że w jednej transakcji byłyby zbywane grunty o przeznaczeniu zarówno komercyjnym, jak i grunty pod drogi publiczne, których nabywcą byłaby jednostka samorządu terytorialnego.

Biegły, zaprzeczając zarzutowi strony pozwanej oświadczył, że nie wyliczał wartości każdej działki ewidencyjnej z osobna. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały wydzielone funkcjonalne części o jednakowym przeznaczeniu i jako takie traktowane w całości. W opinii pojawia się zestawienie w podziale na działki ewidencyjne, ale ma ono jedynie charakter pomocniczy, ponadto wynika z faktu korzystania przez biegłego z zestawienia przygotowanego przez Urząd Miasta L., w którym (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) do poszczególnych działek były przypisane poszczególne przeznaczenia. Zdaniem biegłego przedmiotem opinii było ustalenie wpływu zmiany przeznaczenia nieruchomości, czyli jej funkcji na jej wartość. Poprzez odrębne potraktowanie każdej funkcji biegły był w stanie ustalić różnicę wartości nieruchomości w przypadku obowiązywania obu rozpatrywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biegły przy sporządzaniu opinii wziął pod uwagę tzw. bazę transakcyjną z danego rynku lokalnego, czyli dane którymi posługuje się przy sporządzaniu opinii. Biegły określił wartość każdego obszaru o odmiennym przeznaczeniu na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przed podjęciem w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 5 czerwca 1997 r. oraz po jej podjęciu.

Odnosnie zarzutu dotyczącego kwestii potencjału inwestycyjnego biegły wyjaśnił, że jest on wyrażony sumą poszczególnych funkcji i przeznaczeń zarówno w jednym, jak i drugim rozpatrywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdecydowana większość wycenianego terenu przeznaczona była pod usługi, jego niewielki fragment był przeznaczony pod drogi i pod zielen – drogi stanowiły 10,1 % powierzchni tej nieruchomości, a zielen niecałe 1,65 % powierzchni nieruchomości (przeliczone z uwzględnieniem opinii uzupełniającej z k. 350-351). Natomiast po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego struktura ta uległa zmianie – zwiększył się zdecydowanie udział dróg (21,8 % powierzchni nieruchomości) i zieleni (29,3 % powierzchni nieruchomości). W następstwie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponad 50 % powierzchni nieruchomości przeznaczone zostało pod drogi i zielen, a więc pod tereny, których nie można zabudować kubaturowo – grunty niemające znaczenia komercyjnego. Jest to niewątpliwie źródłem zmiany wartości nieruchomości obliczonej w opinii biegłego. Zwiększona ilość dróg nie spowodowała, że reszta nieruchomości, która ma charakter inwestycyjny została lepiej skomunikowana, przez co jej wartość wzrosła. W ocenie biegłego, nieruchomość już przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 5 lutego 2009 r. zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009, była nieruchomością dobrze skomunikowaną, ponadto według planu zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej L. nr XL/184/97 z dnia 5 czerwca 1997 r. drogi przebiegały przy granicach nieruchomości powodów, co było okolicznością korzystną – drogi umiejscowione były na nieruchomościach sąsiednich.

Odnosnie zarzutu pozwanego dotyczącego okoliczności, że w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 z dnia 5 lutego 2009 r.) w skład nieruchomości nie wchodziły działki o nr ewidencyjnym 11/3 i 11/4, a więc przy wycenie wartości nieruchomości winna być brana pod uwagę działka 11/2, biegły wskazał, że sam podział geodezyjny nie determinuje metodologii wyceny.

Biegły odpowiadając na zarzut strony pozwanej dotyczący różnicy w ocenach cech rynkowych w zależności od tego, którego planu dotyczy wskazał, że funkcja MN23 różni się od funkcji MN25 typem zabudowy oraz dodatkowymi

ograniczeniami (przebiegiem napowietrznej linii wysokiego napięcia nad nieruchomością), dlatego wartości te nie mogły być oceniane na tym samym poziomie.

Odnosnie zarzutu pominięcia przy wycenie wartości nieruchomości wskazanej przez pozwanego transakcji przeniesienia własności nieruchomości z terenu miasta L., biegły wyjaśnił, że przy wycenie nieruchomości bierze pod uwagę transakcje w obrocie nieruchomościami, które przeprowadzane są na wolnym rynku i są umowami sprzedaży, wszelkie inne transakcje przy wycenie nieruchomości są przez biegłego pomijane jako nierynkowe. Transakcja na którą powołuje się pozwany nie została wzięta pod uwagę z tej właśnie przyczyny – była to transakcja nie będąca umową sprzedaży i nie mająca charakteru rynkowej.

Odnosząc się do zarzut strony pozwanej dotyczącego się błędów rachunkowych, biegły wskazał, że w opinii błędów takich nie ma, a zarzut pozwanego jest spowodowany niezaokrągleniem wartości na danym etapie obliczeń. Biegły zaznaczył, że różnice te na dalszym etapie się znoszą i ostateczna wartość wyliczeń jest prawidłowa.

Ustosunkowując się do zarzutów strony powodowej, biegły wskazał, że nie dysponuje materiałami, które pozwoliłyby mu samodzielnie ustalić, jak przebiegały granice działek względem granic obszarów o jednolitym przeznaczeniu ustalonym planem miejscowym. W celu ustalenia powyższej okoliczności zwrócił się do urzędu Miasta L. o wydanie stosownej informacji. Biegły po analizie decyzji podziałowych i map ewidencyjnych, dotyczących działek z których powstała działka 11/3 wysnuł wniosek, że w granicach obecnie istniejącej działki o numerze ewidencyjnym 11/3 nie zawierał się teren o przeznaczeniu L1/2 stanowiący sieć ulic lokalnych - drogi publiczne. Biegły w piśmie z dnia 12 stycznia 2017 r. szczegółowo przedstawił losy działki o numerze ewidencyjnym 11/3, co pozwoliło na określenie o jakich przeznaczeniach tereny wchodziły rzeczywiście w skład działki 11/3. Słuszne było twierdzenie powodów, że Urząd Miasta L. w informacji o powierzchni zajmowanej przez poszczególne przeznaczenia niewłaściwie opisał przeznaczenie terenu działki nr 11/3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...) zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej L. nr XL/184/97 z dnia 5 czerwca 1997 r. Jak wskazał biegły w piśmie z dnia 25 stycznia 2017 r., w związku z korektą przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym (...) zmianie uległa również szacowana wartość rynkowa nieruchomości - obniżenie wartości rynkowej nieruchomości na skutek uchwalenia zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oszacowano na kwotę 2.147.209,11 zł. Podkreślić trzeba, że strony nie kwestionowały uzupełniającej opinii biegłego dotyczącej działki 11/3.

Odnosnie zarzutu zastosowania równocześnie współczynnika „K”, jak i współczynnika korygującego biegły wskazał, że teren o symbolu MN25 znajdujący się na działce o numerze ewidencyjnym 1/4 posiada negatywne cechy i ograniczenia wykraczające poza zakres ograniczeń nieruchomości podobnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przyjętych do wyceny. Łączny wpływ ograniczeń nieruchomości (kształtu i przebiegu strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) spowodował w praktyce uniemożliwienie samodzielnego zagospodarowania tego terenu, co z kolei znalazło odzwierciedlenie w ekstrapolacji tej cechy.

Kolejnym zarzutem podniesionym przez stronę powodową był brak wyboru transakcji dotyczących tzw. nieruchomości podobnych. Biegły ustosunkowując się do tego zarzutu zaznaczył, że dobór transakcji spoza miasta L. wynikał z faktu, iż wyceniane nieruchomości o jednolitym przeznaczeniu usługowym miały duże powierzchnie, tymczasem wśród transakcji odnotowanych na terenie miasta L. nie było tak dużych gruntów. Koniecznym było więc poszerzenie przestrzennego zakresu rynku do pobliskich gmin. Celem tego zabiegu była chęć poszukiwania gruntów o zbliżonych możliwościach inwestycyjnych, nie pomijając ograniczeń funkcji terenu wynikających z planu miejscowego.

Mając na uwadze przedstawione rozważania Sąd uznał za wiarygodną i przekonującą opinię biegłego sądowego M. R.. Podkreślić trzeba, że po złożeniu przez biegłego ustnych i pisemnych wyjaśnień do opinii oraz sporządzeniu opinii uzupełniających żadna ze stron nie kwestionowała dalej opinii i nie wnosiła o sporządzenie opinii przez innego biegłego.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o uzupełniającą opinię biegłego w związku ze zbyciem przez powodów w toku sprawy działki nr 11/3, gdyż z uwagi na zakres kwotowy żądania stron i z przyczyn opisanych w dalszej części uzasadnienia nie było konieczności jej przeprowadzenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778t.j.) – dalej u.p.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne przysługuje gminom, jako zadanie własne, a plan jest aktem powszechnie obowiązującego prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje w art. 36 i 37 szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14).

Podstawą prawną roszczenia powodów jest norma prawna wynikająca z treści art. 36 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Powołany w przytoczonym przepisie ust. 2 stanowi, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Artykuł 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14). Podsumowując, przepis artykułu 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą gminy zarówno w sytuacji, kiedy obniżenie wartości nieruchomości jest rezultatem utraty możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, jak i w sposób dotychczas dozwolony, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy nie jest zatem konieczne faktyczne korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, ale wystarczy ustalenie potencjalnej możliwości korzystania w sposób dotychczas przewidziany (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 stycznia 2014 r. I ACa 1002/13).

W tym miejscu trzeba wskazać, że nieruchomości powodów w chwili wejścia w życie zmiany planistycznej, wniesienia pozwu i jego doręczenia stronie pozwanej, obejmowała działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerami 11/3, 11/4 (poprzednio działki 11/3, 11/4 stanowiły jedną działkę 11/2), 25/11, 25/17 i 1/4. W toku procesu, umową sprzedaży z dnia 28 października 2016 r. powodowie zbyli prawo własności działki o numerze ewidencyjnym 11/3.

Odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. przysługuje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, którego dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2015 r. (II CSK 653/14), w powołanym przepisie chodzi o osoby będące właścicielami albo wieczystymi użytkownikami nieruchomości w dniu wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, które utrzymały ten status do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Innymi słowy, warunkiem skuteczności powództwa odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, jak i dniu wytoczenia powództwa oraz utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji. Sąd Najwyższy podkreślił, że za utrzymaniem tożsamości właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany z żądającym odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przemawiają względy systemowe, a zwłaszcza reguła, według której do wykładni nieróżniących się pod względem językowym pojęć funkcjonujących w ramach jednego przepisu powinny być stosowane takie same kryteria wykładni (zob. dotyczący wykładni art. 36 ust. 1 i 2 oraz 4 u.p.z.p. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lipca 2006 r., OSK 955/05) i podobna ochrona byłego właściciela albo wieczystego użytkownika przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych. Do wytoczenia powództwa na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. legitymowany jest były właściciel albo wieczysty użytkownik, który we wskazanych warunkach zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Musi to być przy tym właściciel albo wieczysty użytkownik nieruchomości legitymujący się takim prawem w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany. Rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. - stwierdził Sąd Najwyższy - jest zgodny z celem tego przepisu, a zawarte w art. 36 ust. 1 i 2, ust. 3 i 4 u.p.z.p. uprawnienia przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń, powstających dla właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w następstwie zmian planistycznych (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2016 r., IV CSK 778/15).

Z powyższego wynika, że powodowie utracili legitymację do dochodzenia odszkodowania w zakresie części nieruchomości obejmującej działkę 11/3. Powodowie nie mogliby też dochodzić odszkodowania w tym zakresie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., gdyż przed wniesieniem pozwu upłynął przewidziany art. 37 ust. 3 u.p.z.p. pięcioletni termin zawity liczony od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące (przedmiotowa zmiana planistyczna weszła w życie w dniu 7 maja 2009 r., a pozew został złożony w dniu 9 kwietnia 2015 r.). Roszczenie powodów z tego tytułu zatem wygasło (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 321/10). Nadto z opinii biegłego wynika, że wartość części nieruchomości obejmującej działkę 11/3 na skutek zmiany planu miejscowego wzrosła z 2.006.519,34 zł (k. 350) do 2.049.377,18 zł (k. 155verte).

Powodowie w chwili zamknięcia rozprawy i wyrokowania byli natomiast nadal właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości obejmującej działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 11/4, 25/11, 25/17 i 1/4.

W związku z tym Sąd dokonywał oceny, czy zostały spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p., a jeśli tak jaką powstała rzeczywista szkoda w majątku powodów bez uwzględniania działki 11/3. Z uwagi na metodykę sporządzenia opinii przez biegłego było to możliwe bez uzupełnienia opinii przez biegłego, przy zastosowaniu jedynie matematycznych obliczeń, nie wymagających wiadomości specjalnych. Jak wynika z opinii uzupełniającej (k. 350-351) wartość nieruchomości przed zmianą planu bez działki 11/3 wyniosła 7.378.815,29 zł (9.385.334,63 zł – 2.006.519,34 zł), a po zmianie 5.188.748,34 zł (7.238.125,52 zł – 2.049.377,18 zł), co dało różnicę (spadek wartości) 2.190.066,95 zł. Również możliwe było matematyczne przeliczenie procentowego udziału terenów przeznaczonych pod drogi i pod zieleń bez uwzględnienia powierzchni działki 11/3.

Odnosząc powyżej przedstawione uwagi do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, iż nie ulega wątpliwości, że na skutek zmiany uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomości powodów nie może być obecnie potencjalnie wykorzystywana na takie same cele w takim zakresie jak na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 5 czerwca 1997 r. Przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdecydowana większość terenu nieruchomości powodów przeznaczona była pod usługi, jego niewielki fragment był przeznaczony pod drogi i pod zielen – drogi stanowiły 10,9 % powierzchni tej nieruchomości, a bez uwzględnienia działki 11/3 – 12,24%, a zielen 1,7 % powierzchni nieruchomości, a bez uwzględnienia działki 11/3 – 2,02%. Natomiast po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego struktura ta uległa zmianie – zwiększył się zdecydowanie udział dróg – do 21,8 % powierzchni nieruchomości, a bez uwzględnienia działki 11/3 do 26,67% i zieleni – do 29,3 %, a bez uwzględnienia działki 11/3 do 35,82% powierzchni nieruchomości. Przede wszystkim, zmiana planu miejscowego w miejsce gruntów usługowych (zarówno terenów boisk sportowych, jak również częściowo terenów usług oświaty) wprowadziła nową drogę publiczną, a przyległe tereny przeznaczyła na tereny zielone. W następstwie zmiany uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co prawda pojawiły się tereny zabudowy mieszkaniowej (część działki 1/4 o powierzchni 1.869 m⁽²⁾ i zbyta działka 11/3) i pozostała mniejsza część przeznaczona pod usługi, jednak 51 %, a bez uwzględnienia działki 11/3 – 62,49% (w stosunku do przed zmianą planu łącznie 12,6 %, a 14,26% bez dz. 11/3) powierzchni nieruchomości przeznaczone zostało pod drogi i zielen, a więc pod tereny, których nie można zabudować kubaturowo (są to grunty niemające znaczenia komercyjnego). Oznacza to niewątpliwie niemożliwość korzystania z części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i to zarówno przy uwzględnianiu działki 11/3, jak i bez jej uwzględnienia.

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

Tym samym konieczne było ustalenie czy na skutek opisanej powyżej niemożności korzystania z części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów. Zmiana wartości nieruchomości, której właścicielami są powodowie, stanowi sporną okoliczność w niniejszej sprawie. Na gruncie niniejszej sprawy na powodach spoczywał zatem ciężar wykazania tej okoliczności (art. 6 k.c. i jego procesowy odpowiednik 232 k.p.c.). Powodowie sprostowali temu obowiązkowi. W oparciu o sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię biegłego sądowego (która została uznana za wiarygodną, prawidłową i przydatną dla rozstrzygnięcia z przyczyn przedstawionych przy ocenie materiału dowodowego) ustalono, że w wyniku zmiany uchwałą Rady Miasta L. nr XXVIII/164/2009 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na zmianę przeznaczenia poszczególnych działek ewidencyjnych, wartość nieruchomości uległa zmianie. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika ze zmian przeznaczenia części terenów oraz różnych wartości jednostkowych terenów dla tych przeznaczeń. Przede wszystkim, zmiana planu miejscowego w miejsce gruntów usługowych (zarówno terenów boisk sportowych jak również częściowo terenów usług oświaty) wprowadziła nową drogę publiczną, a przyległe tereny przeznaczyła na tereny zielone. Wartość jednostkowa dróg, a zwłaszcza terenów zieleni jest dużo niższa od wartości jednostkowej terenów usługowych. Spowodowało to obniżenie wartości nieruchomości powodów. Łączne obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnianiem działki 11/3 wyniosło 2.147.209 zł, a bez jej uwzględnienia więcej, bo 2.190.066,95 zł. Powodowie domagali się jednak kwoty niższej, tj. 2.147.209 zł, a Sąd na podstawie art. 321 k.p.c. nie może orzekać ponad żądanie.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.147.209 zł. Kwota została zasądzona łącznie na rzecz powodów jako małżonków pozostających we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. i art. 455 k.c. Zgodnie z przepisem art. 37 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. Wniosek, o którym mowa w tym przepisie, stanowiący również wezwanie do zapłaty określne kwotowo (na kwotę wyższą niż dochodzona w niniejszej sprawie) powodowie skutecznie złożyli pozwanemu w dniu 28 sierpnia 2012 r. Tym samym termin 6 miesięczny upłynął z dniem 28 lutego 2012 r. Odsetki ustawowe należało więc zasądzić od dnia następnego, od kiedy to pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie, tj. od 1 marca 2013 r. Dalej idące roszczenie odsetkowe Sąd oddalił jako bezzasadne.

Powodowie wygrali proces w przeważającej części (przegrali tylko nieznacznie co do żądania odsetkowego), w związku z tym kosztami procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd obciążył pozwanego w całości. Na koszty poniesione przez powodówłożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 15.000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 34 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z §21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz wynagrodzenie biegłego pokryte z zaliczki uiszczonej przez powodów w kwocie 2.000 zł. Łączne koszty poniesione przez powodów to kwota 24.234 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów. Nadto pozostały nieuiszczone koszty Skarbu Państwa w postaci wynagrodzenia biegłego nie mającego pokrycia w zaliczce uiszczonej przez powodów w wysokości 1.980,80 zł oraz nieuiszczone koszty tytułem sporządzenia opinii uzupełniającej przez biegłego w wysokości 255,76 zł. Nadto, z uwagi na rozszerzenie powództwa powstał (w oparciu o art. 130³ § 2 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c.) obowiązek uiszczenia, podlegającej rozliczeniu w orzeczeniu kończącym postępowanie, brakującej opłaty sądowej w kwocie 85.000 zł (opłata sądowa ustalona w oparciu o art. 13 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. wyniosła 100.000 zł, powodowie wnieśli opłatę sądową w kwocie 15.000 zł, do uiszczenia pozostała więc kwota 85.000 zł). W związku z tym na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 130³ § 2 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od pozwanego kwotę 87.236,56 zł (suma kwoty 1.980,80 zł, kwoty 255,76 zł oraz kwoty 85.000 zł) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Agnieszka Śliwa