

Sygn. akt I ACa 825/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata SSA Krzysztof Chojnowski
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko **Gminie N.**

z udziałem **Prokuratora (...)** w **B.**

oraz interwencji ubocznych po stronie pozwanej **L. M., A. P. (1), D. L. i P. L.**

o odszkodowanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 30 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 342/17

I. zmienia zaskarżony wyrok o tyle, że zasądza od kwoty 58.240 (pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści) zł ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 22 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

J. I. E. K. C.

Sygn. akt I ACa 825/17

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Gminie N. P. P. domagała się zasądzenia kwoty 391.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2011 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania podała, że na mocy umowy darowizny z 10 września 2009 r. nabyła od swojej prababki A. S. własność nieruchomości rolnej położonej w gminie N. z urzędzoną księgą wieczystą, przy czym wartość rynkowa nieruchomości została przez strony ustalona na kwotę 530.000 zł. A. S. nabyła nieruchomość za taką właśnie kwotę 11 sierpnia 2009 r. Na wysokość ceny istotny wpływ miała okoliczność, iż nieruchomość posiadała ustalone warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku letniskowego wraz z infrastrukturą techniczną. W dniu 23 sierpnia 2010 r. właściciele gruntów sąsiadujących z działką powódki złożyli wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji wójta Gminy N. nr (...) ustalającej warunki zabudowy zarzucając, że decyzja narusza przepisy rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie O. Chronionego Krajobrazu (...) oraz uchybia przepisom art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. W wyniku ustalenia, że cały obszar należącej do powódki nieruchomości leży w odległości bliższej niż 100 m od zbiornika wodnego, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzeczeniem z 15 lutego 2011 r. stwierdziło nieważność decyzji W. Gminy N. nr (...). P. P. w dniu 11 marca 2011 r. złożyła odwołanie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B.. Sąd oddalił skargę powódki. Orzeczenie WSA stało się prawomocne w dniu 6 września 2011 r. Następnie decyzją z 5 października 2011 r. uchylono decyzję o pozwoleniu na budowę budynku letniskowego wraz z infrastrukturą techniczną na działce powódki. To działanie spowodowało niepowetowaną stratę po stronie powódki i jej babki. Argumentowała, że A. S. nie wyłożyłaby kwoty 530.000 zł na zakup działki, która nie może zostać zabudowana. Potwierdza to prywatna opinia rzeczoznawcy, która na dzień przed uchyceniem decyzji o pozwoleniu na budowę wartość nieruchomości szacuje na kwotę 530.000 zł, zaś po uchyceniu decyzji w dacie 20 października 2011 r. na kwotę 239.000 zł. Tym samym wartość darowizny przekazanej powódce pomniejszyła się o kwotę 291.000 zł. Powódka prócz tej kwoty dochodziła także kwoty 100.000 zł z tytułu kary umownej, którą zapłaciła za odstąpienie od umowy o roboty budowlane. Legitymację czynną w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 291.000 zł powódka wywodziła z tego, iż w dniu 29 maja 2012 r. A. S. przelała na nią wierzytelność o odszkodowanie przysługujące jej w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji W. Gminy N.. Zdaniem powódki w sprawie został spełniony warunek określony w art. 417¹ k.c. – nieważność decyzji została ostatecznie stwierdzona przez WSA.

Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko wnosila o zawiadomienie prokuratury o toczącym się postępowaniu cywilnym, kwestionowała wartości ustalone w prywatnym operacie szacunkowym przedłożonym przez stronę powodową oraz kwestionowała wysokość kary umownej uiszczony przez P. P. w konsekwencji zawarcia umowy o roboty budowlane.

Na wniosek pozwanej o toczącym się postępowaniu zawiadomiono M. L. (1) - byłego inspektora do spraw budownictwa w Urzędzie Gminy N. oskarżonego w postępowaniu karnym o niedopełnienie obowiązków służbowych przy wydaniu decyzji ustalającej warunki zabudowy z dnia 2 września 2008 r. oraz M. M. – sprawującego urząd W. Gminy N. 2 września 2008 r., któremu również postawiono zarzut niedopełnienia obowiązków w zakresie nadzoru przy wydaniu decyzji z dnia 2 września 2008 r. L. M. oraz M. L. (1) przystąpili do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych .

Na wniosek pozwanej o toczącym się postępowaniu zawiadomiono także M. K. - osobę, która w Urzędzie Gminy N. sporządzała projekt decyzji z 2 września 2008 r. M. K. nie wstąpił do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

W dniu (...)zmarł M. L. (1). W jego miejsce wstąpili: D. L. - żona oraz dzieci P. L. i A. P. (2). W stosunku do M. M. w dniu 5 grudnia 2016 r. zapadł skazujący wyrok karny w I instancji.

Prokurator Prokuratury Okręgowej w Suwałkach, który wziął udział w toczącym się postępowaniu wniósł o zasądzenie na rzecz powódki kwoty 58.240 zł i oddalenie powództwa w pozostałym zakresie. Podkreślił w szczególności niezasadność roszczenia powódki w związku z uiszczoną karą umowną w kwocie 100.000 zł.

Interwenienci uboczni - M. M., D. L., P. L. oraz A. P. (2) wnosili o oddalenie powództwa w całości, argumentując, że decyzja ustalająca warunki zabudowy spornej nieruchomości z 2 września 2008 r. została wydana zgodnie

z warunkami - ustaleniami poprzedzającymi wydanie decyzji takich organów jak Marszałek Województwa (...), Wojewoda (...) i Starosta Powiatu w A..

Wyrokiem z 30 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach zasądził od Gminy N. na rzecz P. P. kwotę 58.240 zł tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty (pkt I) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Postanowieniem z 31 lipca 2008 r. Wojewoda (...), działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej „u.p.z.p.”, uzgodnił w zakresie ochrony przyrody warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku letniskowego wraz z infrastrukturą techniczną na przedmiotowej nieruchomości, wskazując, że planowana inwestycja oraz warunki zabudowy określone w projekcie decyzji o warunkach zabudowy nie kolidują z ustaleniami ochronnymi dla obszaru chronionego krajobrazu (...).

Decyzją z 2 września 2008 r. W. Gminy N. M. M. ustalił na rzecz D. G. i M. P. warunki zabudowy tejże nieruchomości - inwestycji obejmującej budowę budynku letniskowego wraz z infrastrukturą techniczną (decyzja znak (...)). W załączniku nr 1 do decyzji określono, iż na nieruchomości może zostać posadowiony budynek rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną - zaopatrzeniem w wodę z istniejącej studni wierconej, przyłączem elektroenergetycznym, odprowadzeniem wody z dachu powierzchniowo, odprowadzaniem ścieków bytowych do szczelnego szamba, ogrzewaniem miejscowym własnym, dostępem do drogi publicznej. Wielkość zabudowy nie miała przekroczyć 1% powierzchni, a budynek winien być zaprojektowany w konstrukcji tradycyjnej do dwóch kondygnacji naziemnych. Pozostała część działki według decyzji o warunkach zabudowy winna zostać przeznaczona pod rekreację wraz z zielenią towarzyszącą.

W dniu 4 sierpnia 2009 r. D. B. oraz M. P. zawarli z A. S. warunkową umowę sprzedaży, na mocy której A. S. nabyła własność niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi K., obręb (...), o obszarze 1,04 ha, składającej się z działki oznaczonej nr (...) stanowiącej nieużytki i grunty orne za cenę 530.000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Do aktu notarialnego przedłożono zaświadczenie z Urzędu Gminy N. stwierdzające, że plan zagospodarowania przestrzennego Gminy N. stracił swoją ważność, a odnośnie przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 11 sierpnia 2009 r. została zawarta między D. B., M. P. i A. S. umowa przeniesienia własności nieruchomości za kwotę 530.000 zł.

W dniu 10 września 2009 r. A. S. umową darowizny przeniosła własność opisanej wyżej niezabudowanej nieruchomości rolnej na rzecz P. P. - swojej prawnuczki. Wartość wolnorynkową nieruchomości strony określiły na kwotę 530.000 zł. Decyzją z 11 grudnia 2009 r. została przeniesiona decyzja ustalająca warunki zabudowy nieruchomości nr (...) na P. P.. Kosztorys budynku letniskowego, jaki miała wznieść P. P. na nieruchomości w K., opiewał na kwotę 26.367,92 zł.

Decyzją z 15 lutego 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. uchyliło decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 15 listopada 2010 r. w sprawie KO 7334/42/10 i stwierdziło nieważność decyzji W. Gminy N. z 2 września 2008 r. nr (...) ustalającej warunki zabudowy nieruchomości. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa o jakim mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Ostatecznie WSA w Białymstoku wyrokiem z 7 czerwca 2011 r. oddalił skargę P. P. na powyższą decyzję SKO w S.. Orzeczenie jest prawomocne i ostateczne.

Pomiędzy wydaniem decyzji przez SKO w dniu 15 lutego 2011 r. a wyrokiem WSA z 7 czerwca 2011 r., w dniu 5 marca 2011 r., P. P. zawarła umowę o roboty budowlane, której przedmiotem był domek letniskowy wraz ze studnią do głębokości 30 m na spornej nieruchomości. W umowie zastrzeżono karę umowną w kwocie 100.000 zł w przypadku odstąpienia przez inwestora od realizacji umowy.

Decyzją z 5 października 2011 r. Starosta (...) uchylił decyzję z 9 grudnia 2010 r. nr (...) udzielającą pozwolenia na budowę na przedmiotowej nieruchomości P. P. oraz odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego.

W dniu 14 grudnia 2012 r. P. P., na skutek odstąpienia od umowy o roboty budowlane, przelała na rachunek R. S. kwotę 100.000 zł. W tytule przelewu określiła ją jako zaliczkę na budowę domu w K..

W dniu 29 maja 2012 r. A. S. i P. P. zawarły umowę przelewu wierzytelności, na mocy której A. S. przeniosła na rzecz P. P. wierzytelność o odszkodowanie za wydanie decyzji nr (...) z 2 września 2008 r., ustalającej warunki zabudowy we wsi K. gm. N. na działce o nr (...), która została wydana z naruszeniem prawa.

W dniu 18 października 2012 r. rzeczoznawca majątkowy A. G. sporządził na zlecenie P. P. operat szacunkowy, w którym to - na dzień 5 października 2011 r. z prawem zabudowy - ustalił wartość nieruchomości na kwotę 530.000 zł, zaś na dzień 20 października 2011 r. bez prawa zabudowy na kwotę 239.000 zł.

W dniu 9 stycznia 2013 r. powódka wezwała Gminę do zapłaty kwoty 407.557,90 zł. Jako podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej wskazała art. 417 k.c.

Na dzień 14 lutego 2011 r. (dzień poprzedzający wydanie decyzji SKO uchylającej decyzję o warunkach zabudowy nieruchomości), wartość nieruchomości z ustalonym prawem zabudowy wynosiła 501.904 zł. Wartość tej samej nieruchomości bez prawa zabudowy domkiem letniskowym z infrastrukturą techniczną na dzień 15 lutego 2011 r. (dzień wydania decyzji uchylającej warunki zabudowy) wynosiła 443.664 zł. Na dzień 2 września 2008 r. wartość nieruchomości z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy wynosiła 487.968 zł, zaś bez tej decyzji 429.728 zł. Różnica w wartości nieruchomości z ustalonym prawem zabudowy i bez tego prawa w obu wariantach, bez uwzględnienia kosztów prac budowlanych wykonanych na nieruchomości, wynosiła 58.240 zł.

Prokuratura Okręgowa w Suwałkach oskarżyła M. L. (2) - funkcjonariusza publicznego pełniącego funkcję inspektora do spraw budownictwa w gminie N., że przy przygotowywaniu dokumentów niezbędnych do wydania decyzji z 2 września 2008 r., ustalającej warunki zabudowy, nie dopełnił swoich obowiązków, tj. o czyn z art. 231 § 1 k.k. Analogiczny zarzut w zakresie sprawowanego nadzoru, został postawiony w postępowaniu karnym M. W. Gminy N..

Sąd wskazał, że warunkiem odpowiedzialności odszkodowawczej za wydanie wadliwej decyzji administracyjnej jest ostateczne stwierdzenie we właściwym trybie niezgodności z prawem takiej decyzji. Odpowiedzialność deliktowa jednostki samorządu terytorialnego określona w art. 417 k.c. powstaje wówczas, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki: bezprawność działania bądź zaniechania sprawcy, szkoda oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą. Domagając się zaś odszkodowania na mocy art. 417¹ § 2 k.c. strona musi uzyskać prejudykat, który wiąże sąd powszechny w zakresie oceny bezprawności działania organów administracji. Sąd zaznaczył również, że przepis art. 361 § 2 k.c. oznacza zakres obowiązku odszkodowawczego.

W ocenie Sądu możliwość zabudowy nieruchomości w miejscu o wybitnych walorach krajobrazowych, z dostępem do linii brzegowej jeziora K., miała wpływ na wyższą cenę zakupu nieruchomości i była eksponowana w chwili zawierania umowy, o czym świadczy treść umowy warunkowej sprzedaży, gdzie do aktu notarialnego przedłożono zaświadczenie o utracie ważności planu zagospodarowania przestrzennego wsi K. oraz okazano ostateczną decyzję W. Gminy N. z 2 września 2008 r. nr (...) ustalającą na rzecz sprzedających nieruchomości warunki zabudowy na działce dla inwestycji obejmującej budowę budynku letniskowego.

Wobec tego, że ostateczna decyzja W., ustalająca warunki zabudowy nieruchomości, została wzruszona w nadzwyczajnym trybie postępowania administracyjnego - stwierdzeniu nieważności decyzji administracyjnej z powodu jej wydania z rażącym naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.), w sprawie została spełniona jedna z przesłanek odpowiedzialności deliktowej jednostki samorządu terytorialnego, tj. wydano ostateczną decyzję administracyjną, której nieważność z powodu rażącego naruszenia prawa została ostatecznie stwierdzona we właściwym trybie postępowania administracyjnego. Odwołanie P. P. nie odniosło oczekiwanego przez nią rezultatu, bowiem WSA potwierdził stanowisko zawarte w decyzji SKO z 18 lutego 2011 r. Wydanie przez W. Gminy

N. bezprawnej decyzji administracyjnej ustalającej warunki zabudowy spowodowało, że A. S. uiszczała za sporną nieruchomość zawyżoną cenę, działając w zaufaniu do organów samorządu terytorialnego i w przekonaniu, że nabywa nieruchomość z ostatecznie ustalonymi zgodnie z prawem warunkami zabudowy.

Sąd zauważył, że określenie szkody w sprawie polega na ustaleniu różnicy wartości przedmiotowej nieruchomości z ustalonymi warunkami zabudowy nieruchomości wynikającymi ze wzruszonej decyzji wójta i bez tych warunków. Wydanie bezprawnej decyzji administracyjnej ustalającej warunki zabudowy miało wpływ na zawyżenie ceny transakcyjnej nieruchomości. Oszacowanie wskazanej różnicy wymagało powołania biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Oceniając opinie powołanych w sprawie biegłych Sąd uznał, że pierwsza z opinii sporządzonych w sprawie, tj. opinia biegłego H. K. okazała się nieprzydatna do stwierdzenia wskazanych okoliczności. Z uwagi na subiektywizm opinii oraz jej lakoniczność, Sąd nie dokonywał oszacowania różnicy w wartości nieruchomości na jej podstawie. Sąd natomiast w pełni podzielił wnioski zawarte w opinii biegłego A. T. i przyjął za nim, iż na skutek wydania bezprawnej decyzji administracyjnej ustalającej warunki zabudowy A. S. w dacie uiszczenia ceny zakupu zapłaciła cenę zawyżoną o 58.240 zł. O taką wartość uległ uszczupleniu bez woli A. S. jej majątek i na taką też wartość Sąd oszacował poniesioną szkodę.

Odnosząc się do roszczenia odszkodowawczego P. P. w pozostałym zakresie, Sąd nie uznał go za zasadne. Zauważył, że powódka zawarła umowę o roboty budowlane 5 marca 2011 r., po tym jak 15 lutego 2011 r. SKO wydało decyzję uchylającą decyzję o warunkach zabudowy na skutek jej nieważności. Powódka wiedziała o toczącym się postępowaniu administracyjnym, a mimo to jako osoba rozsądnie oceniająca sprawę zawarła umowę o roboty budowlane z bardzo wysoką karą umowną, uwzględniając, że wartość kosztorysowa zaplanowanych robót wynosiła około 26.000 zł. Zdaniem Sądu, nie jest normalnym następstwem wydania wadliwej decyzji przez W. uiszczenie przez powódkę kary umownej w wysokości 100.000 zł. Przy trwającym postępowaniu administracyjnym, zmierzającym do wzruszenia ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy, powódka zawierała umowę o roboty budowlane na własne ryzyko. Wiedziała, że decyzja ustalająca warunki zabudowy nie została w sposób ostateczny ponownie rozpatrzona. W takiej sytuacji Sąd nie znalazł podstaw do obarczania odpowiedzialnością za skutki umowy o roboty budowlane jednostki samorządu terytorialnego.

Mając na względzie wskazane wyżej argumenty Sąd uwzględnił żądanie w zakresie kwoty 58.240 zł (pkt I wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (pkt II wyroku). Z uwagi na trudności związane z oszacowaniem szkody Sąd na mocy art. 481 § 1 k.c. odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia zasądził od dnia wyrokowania.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka. Zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie oddalenia jej roszczenia o zapłatę kwoty 232.760 zł dotyczącej żądania odszkodowawczego i ustalenia w skarżonym orzeczeniu daty wymagalności odsetek za zwłokę od dnia 30 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, w miejsce prawidłowej daty wymagalności wskazanej w pozwie na dzień 15 listopada 2011 r. Zarzuciła:

a) naruszenie prawa procesowego poprzez oddalenie jej wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, który to wniosek z naruszeniem art. 232 k.p.c. został przez Sąd oddalony a stosowne zastrzeżenie, w trybie art. 162 k.p.c., zostało złożone,

b) wadliwe ustalenie daty wymagalności odsetek na dzień publikacji orzeczenia, podczas gdy brak było podstaw do przyjęcia takiego rozstrzygnięcia w sytuacji, w której powódka prawidłowo wezwała pozwaną Gminę do zapłaty i określiła termin płatności na dzień 14 listopada 2011 r. a pozwana odmówiła spełnienia świadczenia, kwestionując roszczenie w całości.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej kwoty 291.000 zł wraz z odsetkami od dnia 15 listopada 2011 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje. W przypadku uznania braku możliwości wydania orzeczenia reformatoryjnego wniosła o uchylenie skarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Suwałkach celem ponownego rozpoznania sprawy.

Ponadto wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii w przedmiocie weryfikacji prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego przyjętego za podstawę wydania orzeczenia wskazując, że opinia winna być sporządzona przez komisję powołaną w ramach organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, tj. (...) w B. (art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego oraz oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii w przedmiocie weryfikacji prawidłowości sporządzonego w postępowaniu operatu szacunkowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja uzasadniona była tylko w części dotyczącej rozstrzygnięcia o ustawowych odsetkach za opóźnienie.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i, poza oceną która dotyczyła wymagalności odsetek od zasądanego świadczenia, rozważania prawne Sądu I instancji, rezygnując jednocześnie z ich ponownego szczegółowego przytaczania.

Na obecnym etapie postępowania – z uwagi na niewniesienie apelacji przez pozwaną – zasada odpowiedzialności Gminy N. została prejudycjalnie przesądzona. Spór sprowadza się do rozmiaru szkody poniesionej przez powódkę i miarodajności w tym zakresie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości - A. T..

W ocenie Sądu Apelacyjnego - wbrew zapatrywaniom apelującej - Sąd Okręgowy oddalając wniosek powódki o przeprowadzenie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych weryfikacji opinii sporządzonej przez biegłego A. T. i uznając opinie (podstawową i uzupełniającą) tego biegłego za wystarczające do merytorycznego rozstrzygnięcia nie dopuścił się uchybień natury procesowej. Powyższe opinie zasługują bowiem na uznanie je za istotny środek dowodowy w sprawie. Zdaniem Sądu odwoławczego, stanowisko biegłego A. T. jawi się jako wyczerpujące, należycie uargumentowane a przy tym rzetelne i fachowe. Przedmiotowe opinie zostały bowiem sporządzone przez specjalistę posiadającego odpowiednie kwalifikacje i gruntowną wiedzę z zakresu swojej specjalności. Nie można tracić przy tym z pola widzenia, iż wyliczenia dokonane przez biegłego zostały w całości szczegółowo uzasadnione i precyzyjnie omówione. Sporządzone przez biegłego A. T. kalkulacje pozwoliły na właściwe wyliczenie wartości należnego stronie powodowej odszkodowania. Dokonana przez Sąd I instancji ocena opinii biegłego nie nasuwa jakichkolwiek zastrzeżeń. Sąd odwoławczy aprobuje również argumentację przedstawioną w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia co do przyczyn, dla których Sąd Okręgowy podzielił konkluzje wynikające z opinii sporządzonych przez powołanego biegłego. Podkreślenia przy tym wymaga, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłych wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Tym samym odwołanie się przez Sąd I instancji do tych kryteriów oceny stanowi wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04).

Skarżąca upatrując zaś zasadności przeprowadzenia oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, opiera w istocie swoje żądanie o twierdzenie, że opinia stanowiąca podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia zawiera błędną klasyfikację nieruchomości objętej sporem, jako działki o charakterze turystycznym. Jej stanowisko w tym zakresie nie jest słuszne. Strony nie kwestionowały, że w okresach, za które rzeczoznawca sporządzał opinię, wyceniana nieruchomość nie była usytuowana na obszarze, dla którego ustanowiono plan zagospodarowania przestrzennego, zaś wydana dla nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obarczona była wadą skutkującą jej nieważnością. W tych okolicznościach biegły miał ustawowy obowiązek określić przeznaczenie gruntu w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 154 ust. 2 UGN w brzmieniu z daty sporządzenia opinii), czemu nie stało na przeszkodzie, że, jak zasadnie wskazano w apelacji, dokument ten nie stanowi prawa miejscowego i służy co do zasady określeniu polityki przestrzennej gminy (art. 9 ust.

1 i ust. 5 u.p.z.p.). Słusznie w rezultacie rzeczoznawca nadał wycenianej nieruchomości funkcję turystyczną, a więc taką, jaką określono w wymienionym wyżej akcie prawnym.

Także zarzut powódki, że w opinii nie uwzględniono transakcji odnośnie tych działek, które były trwale pozbawione możliwości zabudowy, nie zasługiwał na uwzględnienie. Nie mógł on podważać poprawności operatu, bowiem biegły przekonująco wyjaśnił, że istotne z punktu widzenia właściwości i wartości nieruchomości przyjętych do porównania było, czy dysponowały one decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (protokół rozprawy 00:41:54 – 00:43:32, k. 533 v; 1:03:48 – 1:04:14). Bez znaczenia było zaś czy w stosunku do nich mogły zostać skutecznie wydane tego typu akty administracyjne, gdyż, jak wskazał, cecha ta nie tylko miała charakter obiektywnie nieweryfikowalny, lecz nadto brak było podstaw aby uznać, że dotyczyła wycenianego gruntu (protokół rozprawy 1:15:27 – 1:17:00). Zaprezentowane wyjaśnienia znalazły dodatkowe oparcie w wynikach analizy pozostałego materiału procesowego. Prowadziła ona do wniosku, że powódka nie wykazała, aby w stosunku do nieruchomości wycenianej nie można było uzyskać decyzji o warunkach zabudowy. Stanowisko przeciwne, jakie prezentowała w sprawie, nie znalazło oparcia w orzeczeniach SKO z 15 lutego 2011 r. i WSA z 7 czerwca 2011 r. Z treści zawartych w nich uzasadnień wynikało jedynie, że decyzja wydana dla spornej nieruchomości była nieważna, gdyż: nie została wyposażona w odpowiednio wykonane załączniki graficzne, co uniemożliwiło dokonanie wymaganej przez prawo analizy obszarowej, oraz przewidywała dokonywanie inwestycji w pasie 100 m od linii jeziora. Tak sformułowane motywy rozstrzygnięć SKO i WSA nie stanowiły tym samym wystarczającego oparcia do uznania, że zmiana zagospodarowania terenu byłaby niemożliwa również wtedy, gdyby dokonano jej bez wadliwości, jakie dotknęły decyzję wójta Gminy N. z 17 czerwca 2008 r. (decyzja byłaby zaopatrzona w poprawny załącznik graficzny, dokonano by w niej analizy terenu, dotyczyłaby inwestycji ulokowanej poza obszarem 100 m od jeziora).

Jedynie na marginesie – poza zakresem granicy apelacji wyznaczonej zarzutami formalnymi – Sąd Apelacyjny zważył, że na możliwość wykorzystania operatu w procesie nie miało wpływu to, iż został sporządzony w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od wydania orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Jak wynikało z analizy art. 156 ust. 4 UGN, wymóg potwierdzenia aktualności operatu dotyczy jedynie takich sytuacji, w których bieg czasu może doprowadzić do zmiany uwarunkowań prawnych oraz faktycznych, jakie miały wpływ na wycenę. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie, skoro opinia dotyczyła określenia wartości nieruchomości według stanu, który istniał trzy oraz sześć lat poprzedzających jej sporządzenie, a zatem nie może się już zmienić.

W konsekwencji zasadnym jest przyjęcie, że okoliczności podnoszone przez powódkę nie uzasadniały potrzeby prowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Jedynie bowiem od decyzji sądu, która jest uzależniona od oceny formalnej prawidłowości opinii, zależy, czy skorzystać z drogi kontrolnej przewidzianej art. 157 ust. 1 i 3 UGN (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lipca 2016 r. III CSK 317/15). W sytuacji zaś gdy, o czym już była mowa, operat A. T. nie był dotknięty wadliwościami, to jako prawidłową decyzję procesową należy uznać odmowę uwzględnienia wniosku skarżącej o zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny ekspertyzy tego bieglego.

Z tych samych względów Sąd Apelacyjny oddalił tożsame do powyższego żądanie strony powodowej zgłoszone w postępowaniu odwoławczym.

Co się tyczy zaś zarzutu negującego prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w przedmiocie ustalenia początkowego terminu zasądzenia odsetek, wskazać należy, iż zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zobowiązania powstające z czynów niedozwolonych są zobowiązaniami bezterminowymi i stają się wymagalne po wezwaniu sprawcy przez poszkodowanego do spełnienia świadczenia odszkodowawczego stosownie do przepisu art. 455 k.c., przewidującego, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Od tej chwili - co do zasady - biegnie termin do żądania odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c. - por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 marca 2014 r., III CSK 152/13, z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 330/97, OSNC rok 1998, nr 12, poz. 209).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy zgodzić się należy ze skarżącą, iż Sąd Okręgowy niesłusznie zasądził odsetki od dnia wyrokowania. Jakkolwiek w okolicznościach niniejszej sprawy oszacowanie szkody mogło przysporzyć Sądowi trudności, niemniej jednak nie można tracić z pola widzenia, iż skarżąca zgłosiła swoje żądanie (407.557,90 zł, k. 66) pozwanej Gminie N. pismem datowanym na 9 stycznia 2013 r., wzywając do dobrowolnego uregulowania powyższej kwoty w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 stycznia 2013 r., co pozwala z kolei na przyjęcie, że w dniu następnym po tej dacie, tj. 22 stycznia 2013 r. roszczenie powódki stało się wymagalne. W związku z tym Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od kwoty 58.240 zł ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 22 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty.

Jednocześnie Sąd odwoławczy nie stwierdził jakichkolwiek podstaw ku temu, aby zgodnie z żądaniem tak pozwu, jak i apelacji, datę początkową naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie ustalić już na dzień 15 listopada 2011 r., tj. dzień zakreślony - według deklaracji skarżącej - w pierwszym wezwaniu do zapłaty, skierowanym w stosunku do pozwanej pismem z 11 października 2011 r. Godzi się bowiem zauważyć, że w aktach niniejszej sprawy, poza powołanym wezwaniem z 9 stycznia 2013 r., brak jest takiego wezwania datowanego na 11 października 2011 r. Stąd też, stanowisko skarżącej w tym zakresie nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na jego nieudowodnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczności niniejszej sprawy, zwłaszcza konkluzje wynikające z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w osobie A. T., nie przemawiały również za przyznaniem powódce świadczenia w wyższej wysokości. Jako niezasadne należało zatem ocenić żądanie apelacji zasądzenia na rzecz skarżącej dodatkowej kwoty 232.760 zł. W tej też części apelacja powódki została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość zasądzonych kosztów wynika z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W zakresie kosztów procesu przed Sądem I instancji zostało wydane osobne postanowienie, które również zawiera pisemne motywy.

Jedynie na marginesie wypada wskazać, iż Sąd Okręgowy nie orzekł w zaskarżonym wyroku o kosztach sądowych skredytowanych przez Skarb Państwa – art. 108¹ k.p.c.

J. I. E. K. C.