

Sygn. akt I ACa 383/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Adamiak (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Kuczyńska SO del. Małgorzata Szostak - Szydłowska
Protokolant	:	Monika Jaroszko

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2021 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki jawnej w B. (poprzednio (...) w B.)**

przeciwko **Gminie M. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 11 lutego 2020 r. sygn. akt I C 1781/15

I. **prostuje oznaczenie strony powodowej w wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 11 lutego 2020 r. sygn. akt I C 1781/15 zastępując określenie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.” określeniem (...)w B.”;**

II. **oddala apelację;**

III. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.**

(...)

UZASADNIENIE

Powód (...) w B. wniosło o zasądzenie od pozwanej Gminy B. w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na obniżeniu wartości należącej do niego nieruchomości kwoty 2.013.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu kwestionowała to, że wskutek uchwalenia planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź zostało istotnie ograniczone. Kwestionowała także sposób wyliczenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 11 lutego 2020 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.647.393 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 80.000 zł tytułem zwrotu części opłaty od pozwu w zakresie uwzględnionego powództwa, kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu należnej części wpłaconej przez powoda zaliczki oraz kwotę 25.920 zł tytułem należnych powodowi kosztów zastępstwa procesowego, a także nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku od pozwanej kwotę 2.732,80 zł, zaś od powoda kwotę 683,20 zł tytułem poniesionych wydatków nie pokrytych zaliczkami stron.

Z ustaleń tego Sądu wynikało, że na wniosek powodowej (...) spółki z o.o., będącej właścicielem pięciu działek gruntowych o nr ewid.(...)położonych w B. przy ul. (...) stanowiących jedną całość gospodarczą o łącznej pow. 14.750 m², Prezydent B. decyzją nr (...) z 19 grudnia 2007 r. ustalił warunki zabudowy tych nieruchomości, polegającej na budowie zespołu budynków wielomieszkaniowych, z garażami w podpiwniczeniu oraz lokalami usługowymi, oraz zagospodarowaniem części tych działek jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

W decyzji tej wyznaczono linię zabudowy od strony ulic (...), linię zabudowy od strony osi rzeki Białej, wielkość powierzchni nowej zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość budynków i ilość kondygnacji.

W oparciu o te warunki zabudowy w kwietniu 2008 r. powodowa spółka zleciła biuru (...) wykonanie projektu zespołu zabudowy wielomieszkaniowej na swoich nieruchomościach.

Niezależnie od tego, część terenu nieruchomości powodowa spółka wydzierżawiła (...)

Na wniosek tego przedsiębiorcy decyzją z dnia 26 listopada 2008 r. nr (...) ustalono warunki zabudowy dla tego terenu zespołem 165 tymczasowych pawilonów handlowych na okres umowy dzierżawy, to jest do 31 grudnia 2018 roku.

W oparciu o te warunki zabudowy decyzją nr (...) z 17 marca 2009 roku zatwierdzono projekt budowany i udzielono (...) sp.j. pozwolenia na budowę 165 tymczasowych pawilonów handlowych, z portiernią i sanitariatami, z określeniem czasu użytkowania do 31 grudnia 2018 roku, po którym miała nastąpić rozbiorka tymczasowych obiektów budowlanych.

W dniu 5 czerwca 2009 roku powodowa spółka wystąpiła o zatwierdzenie opracowanego przez biuro projektowe projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę w I etapie zespołu budynków wielomieszkaniowych na pozostałej części nieruchomości.

Decyzją z dnia 21 sierpnia 2009 roku Prezydent B. odmówił zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, wobec nieuzupełnienia braków projektu i niezgodności projektu z warunkami zabudowy.

Następnie, decyzją z 30 listopada 2009 roku nr (...) na wniosek powodowej spółki, jako właściciela niewykorzystanej dotychczas pod targowisko części nieruchomości, ustalono warunki zabudowy – budowy i rozbudowy dotychczasowego targowiska, jako kontynuacji istniejącego zagospodarowania terenu.

Decyzją z 22 kwietnia 2010 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powodowej spółce pozwolenia na budowę tymczasowych pawilonów handlowych, z określeniem czasu użytkowania również do 31 grudnia 2018 roku, po którym miała nastąpić rozbiórka tymczasowych obiektów budowlanych.

W styczniu 2011 roku, w toku prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących część doliny rzeki Białej (odcinek od ul. (...)do ul. (...)) w B., opracowana została prognoza skutków finansowych wejścia w życie tego planu, obejmująca m.in. konieczność wypłaty odszkodowań właścicielom nieruchomości, których wartość wskutek uchwalenia planu zostanie obniżona.

Uchwałą NR(...)Rady Miejskiej B. z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. (...)do ul. (...)) w B., opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2011 r. Nr 174, poz. 2068.

Plan ten wszedł w życie z dniem 1 sierpnia 2011 r.

W toku procedury uchwalania planu powodowa spółka kwestionowała niektóre zapisy projektu planu.

Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar działek powodowej spółki o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym i usługowym wynosił 13.848 m², a obszar o przeznaczeniu zieleni urządzonej rekreacyjnej 902 m².

Natomiast po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar działek o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym i usługowym wynosił tylko 11.493 m², a obszar o przeznaczeniu zieleni urządzonej rekreacyjnej zwiększył się do 3.257 m².

W planie, w stosunku do warunków zabudowy z 2007 roku, zostały zmienione, między innymi, parametry zabudowy terenu, a także kubatura budynków.

Powodowa spółka pismem z 1 czerwca 2012 roku rozwiązała umowę o dzierżawę terenu zajmowanego przez (...)w kwietniu 2013 roku uzyskała wyrok nakazujący najemcom pawilonów wydanie jej terenu, a 16 stycznia 2015 roku zgłosiła rozbiórkę dotychczas istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nierozebranych pawilonów.

Powodowa spółka w końcu 2013 r. zleciła rzeczoznawcy majątkowemu wycenę wartości nieruchomości. Według operatu J. G. wartość nieruchomości (pięciu działek) wyniosła 7.282.100 zł.

Nieruchomość tą powodowa spółka chciała sprzedać, ogłaszając o tym w prasie. Odpowiedziało na ofertę trzech oferentów. Do negocjacji przystąpiła tylko (...) spółka z o.o. sp.k, a żaden z dwu pozostałych zainteresowanych nie zgłosił się na negocjacje.

W dniu 13 stycznia 2014 r. powodowa spółka sprzedała całą nieruchomość (...) spółce z o.o. spółce komandytowej za łączną kwotę 8.956.983 zł, w tym podatek od towarów i usług według stawki 23%, w dwóch ratach, to jest za cenę ustaloną w operacie szacunkowym przez J. G..

W (...) spółce z o.o. spółce komandytowej, zawiązanej 15 października 2013 roku, współnikiem jest J. S., z sumą komandytową 1.000 zł i wkładem 4.950 zł oraz spółka z o.o. (...), jako komplementariusz.

W (...) współnikami są : J. S., A. T., oraz dwie spółki: J. i J. I..

Poza tym J. S. jest dominującym współnikiem w spółce z o.o. (...).

Skład osobowy tych spółek zmieniał się, ale rola J. S. jako współnika dominującego w tych spółkach, pozostała niezmienna.

Wszystkie te spółki, obok innych, wchodzi w skład (...)

Pismem datowanym na 30 stycznia 2015 r., które wpłynęło do pozwanej Gminy B. w dniu 11 lutego 2015 r. powódka zażądała od tej pozwanej zapłaty 2.013.500 zł jako odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości.

Pozwana Gmina poinformowała najpierw, że prowadzi postępowanie w związku z wnioskiem, a pismem z dnia 7 sierpnia 2015 roku, które wpłynęło od pełnomocnika powoda 11 sierpnia 2015 r. odmówiła zapłaty, powołując się na przeprowadzoną analizę urbanistyczną, z której miało wynikać, że wartość nieruchomości powódki nie uległa obniżeniu.

Decyzją z 16 września 2015 r. nr (...) Prezydent B. stwierdził wygaśnięcie decyzji z 19 grudnia 2007 r. nr (...) (o warunkach zabudowy) jako skutek odmiennych ustaleń planu.

Powód (...)wniosła w dniu 23 listopada 2015 r. pozew w niniejszej sprawie przeciwko Gminie B..

Już w toku procesu, na wniosek powodowej spółki ze stycznia 2016 roku operat szacunkowy rzeczoznawcy M. O., ustalający brak spadku wartości nieruchomości powodowej spółki, został zweryfikowany przez stowarzyszenie rzeczoznawców. W opinii Komisji opiniodawczo – rozjemczej(...)operat opracowany przez M. O. zawierał niewłaściwe ustalenie przedmiotu wyceny, niewłaściwe przyjęcie przeznaczenia nieruchomości i niespójności w procedurze wyceny metodą porównywania parami.

Strony, mimo że podtrzymywały dotychczasowe stanowisko, od stycznia 2016 roku równoległe rozpoczęły negocjacje. W efekcie obydwie strony wniosły o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron, wobec widoków na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

Postępowanie zostało zawieszono postanowieniem z 19 kwietnia 2016 r. Mimo podjęcia postępowania, strony nadal prowadziły negocjacje i ponownie wniosły o zawieszenie postępowania, o czym orzeczono postanowieniem z dnia 16 czerwca 2017 roku.

Na wniosek powoda postępowanie zostało podjęte w dniu 19 grudnia 2017 roku.

Strony na rozprawie w dniu 6 marca 2018 roku podtrzymały dotychczasowe stanowisko, mimo negocjacji, w których uczestniczył zarówno sprzedawca, jak i nabywca nieruchomości – (...)obydwie te spółki reprezentował J. S..

Negocjacje doprowadziły do zmiany planu. Przyjęta jednak w uchwale Rady Miasta zmiana planu (uchwała RM B. nr (...) z 20 października 2017 r, opubl w Dz. U Woj. P.. z 7 listopada 2017 r., poz. 4107) nie odpowiadała ustaleniom negocjacji, gdyż na sesji Rady Miasta na wniosek jednego z radnych jako poprawkę do projektu uchwały o zmianie uchwały o planie zagospodarowania przestrzennego zwiększono współczynnik ilości miejsc parkingowych z 1,0 do 1,3 na jedno mieszkanie (i z taką poprawką zmiana planu została uchwalona).

Konsekwencją tej poprawki jest możliwość wybudowania mniejszej ilości mieszkań w tej samej kubaturze budynków, gdyż nie można zwiększyć ilości miejsc parkingowych z powodu niemożności wybudowania pojemniejszych, wielopoziomowych parkingów podziemnych, a linie zabudowy, współczynnik zabudowy, a także współczynnik terenu biologicznie aktywnego limituje powierzchnię parkingów naziemnych.

W granicach planistycznych ustalonych w zmienionym planie, na wniosek nabywcy działek od powoda, to jest (...) z grudnia 2017 roku, decyzją z dnia 5 czerwca 2018 roku zatwierdzono nowy projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

W sprawie ostatecznie opinię wnioskowana przez obydwie strony wydał biegły, posiadający uprawnienia rzeczoznawcy, K. G. (1).

Biegły ten wyliczył w opinii pierwotnej, że przed uchwaleniem planu, na dzień 1 sierpnia 2011 roku nieruchomość powodowej spółki była warta 10.571.796 zł, a w dniu jej sprzedaży 8.924.403 zł, czyli jej wartość obniżyła się o 1.647.393 złote.

Biegły ustalając te wartości przyjął, jako zasadniczą tezę, że przeznaczeniem nieruchomości powodowej spółki było budownictwo wielomieszkaniowe, a nie wykorzystanie terenu pod targowisko.

Poza tym biegły, odpowiadając na pytanie Sądu, poprzez odwołanie się do analizy rynku stwierdził, że wahania cen nieruchomości w okresie od nabycia nieruchomości przez spółkę do jej zbycia były nieistotne, a kryzys finansowy z lat 2008 i następnym nie przełożył się na spadek wartości nieruchomości, ale odbił się ilości zawieranych transakcji.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione w części. Odwołując się do art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz posiłkując się wnioskami wynikającymi z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. G. (1) ocenił, że przesłanki uzasadniające dochodzenia odszkodowania zostały spełnione, bowiem po pierwsze w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego powodowa spółka była właścicielem nieruchomości, po drugie uchwalenie planu spowodowało obniżenie wartości nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości przed uchwaleniem planu została przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości określona na kwotę 10.571.796 złotych, a wartość rynkowa nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według stanu nieruchomości na dzień 1 sierpnia 2011 r. i cen na dzień 13 stycznia 2014 r. została przez biegłego ustalona na kwotę 8.924.403 zł.

Tym samym różnica wartości równoważna wysokości odszkodowania wynosi 1.647.393 złote, którą to kwotę należało zasądzić na rzecz powoda jako kwotę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu I instancji zarzut pozwanej Gminy co do wysokości należnego stronie powodowej odszkodowania, oparty o treść art. 37 ust 11 pkt 1 u.p.z.p. i twierdzeniu o wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie faktycznego użytkowania terenu jako targowiska był niesłuszny. Po pierwsze dlatego, że jak wynika wprost i jednoznacznie z samych decyzji o pozwoleniach na budowę, targowisko (w obydwu jego częściach – pierwszej, prowadzonej pierwotnie przez (...) i drugiej, wybudowanej przez powodową spółkę), zlokalizowane na nieruchomościach powódki miało od początku tymczasowy charakter. Poza tym, na co wskazuje tok zdarzeń, wydzierżawienie części terenu przez powódkę jesienią 2009 roku na cele targowiska i późniejsze zlokalizowanie własnego targowiska, było następstwem odmowy udzielenia powódce pozwolenia na budowę I etapu zespołu budynków w 2009 roku. Po drugie dlatego, że wejście w życie planu z przeznaczeniem przede wszystkim pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługi, czyli z takim samym przeznaczeniem jak w pierwotnej decyzji o warunkach zabudowy, w jakikolwiek sposób nie odnosiło się do faktycznego użytkowania terenu w czasie uchwalania planu jako targowiska. Inaczej mówiąc, skutek wejścia w życie planu nie stało się „niemożliwe lub istotnie ograniczone ... dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem” jako targowiska; stąd przesłanki tego przepisu w ogóle nie miały zastosowania w rozpoznawanym sporze.

Sąd Okręgowy uznał, że J. S. nie miał możliwości według swojego uznania, sprzedać nieruchomość za cenę niższą, czy wyższą, bowiem sprzedaż za cenę nieadekwatną do wartości nieruchomości oznaczałaby naruszenie ustawy o rachunkowości, której reżimowi podlegała powodowa spółka jako zbywca i spółka – nabywca, a poza tym nieadekwatna cena byłaby działaniem J. S. jako prezesa zarządu na szkodę jednej ze spółek: w przypadku zniżenia ceny – na szkodę sprzedającej spółki, a w przypadku zawyżenia ceny – na szkodę spółki, która nabyła nieruchomość.

Sąd I instancji uznał również, że do ustalenia wysokości odszkodowania należnego powodowej spółce od pozwanej Gminy należało się oprzeć na opinii wydanej w postępowaniu sądowym przez biegłego K. G.. Sąd zaznaczył przy tym jednak, że operat rzeczoznawcy M. S., również będącego biegłym sądowym, pod względem formalnym ma taką samą moc.

Sąd Okręgowy zauważył, że różnica w obydwu operatach, ostatecznie o niecałe pół miliona zł (2.013.500 zł i 1.647393 zł), wbrew pozorom, nie jest istotna. M. S. przyjął wartość nieruchomości przed planem na 13.278.945 zł, a po uchwaleniu planu na 11.265.445 zł. Biegły K. G. ustalił niższe obydwie wartości: 10.571.796 zł przed uchwaleniem planu, a 8.924.403 zł. po uchwaleniu planu. Obydwaj rzeczoznawcy wybrali do ustalenia spornej wartości nieruchomości inne, ale rzeczywiste, rynkowe transakcje. Zastosowali za to podobne cechy jako kryteria podobieństwa do dokonania porównań. Stąd ich wyliczenia, z natury rzeczy, w obydwu przypadkach, są „szacunkowe”, prawdopodobne, czyli zakładają pewne przybliżenie. A to oznacza, że nie muszą być identyczne. Gdyby uśrednić ich wyliczenia, to wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu wynosiła bez mała 12.000.000 zł (11.925.370,5) a po uchwaleniu planu niewiele ponad 10.000.000 (10.094.924) zł. Przy takim wyliczeniu, różnica obydwu operatów w wyliczeniu spadku wartości, wynosząca 366.107 zł (2.013.500 zł - 1.647.393), stanowi 3,7 % średniej wyliczonej przez obydwu rzeczoznawców ceny nieruchomości obniżonej wskutek wejścia planu. Jest to, w ocenie Sądu zupełnie akceptowalny poziom rozbieżności w oszacowaniu nieruchomości. Sąd oparł się jednak na opinii wydanej w postępowaniu sądowym, i dlatego zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powoda kwotę 1.647.393 zł.

Odsetki Sąd Okręgowy zasądził na podstawie art. 481 § 1 k.c., od daty wskazanej w pozwie, to jest od 11 sierpnia 2015 roku, kiedy to do powoda dotarło pismo pozwanej Gminy, odmawiające zapłaty odszkodowania, żądanego już 30 stycznia 2015 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł po myśli art. 100 k.p.c.

Końcowo Sąd wskazał, że oddalając wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (zgłoszony przez powodów) oraz z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego miał na względzie, że zarzuty podnoszone w piśmie powodów z dnia 17.09.2018 r. były spóźnione, a zarazem nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżyła go w części uwzględniającej powództwo. Zarzuciła mu naruszenie następujących przepisów:

1) art. 36 ust. 3 w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że:

- uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. (...) do ul. (...)) w B. spowodowało obniżenie wartości nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...),

- zachodził w sprawie związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy uchwaleniem wskazywanego wyżej planu miejscowego a niemożliwością bądź istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości powoda, co finalnie przekładałoby się na obniżenie wartości tej nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego;

2) art. 37 ust. 1 w zw. z art. 37 ust. 11 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości podlega ustaleniu przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu miejscowego, wynikającego z decyzji nr (...) o warunkach zabudowy(...)

3) art. 37 ust. 1 w zw. z art. 36 ust. 3 i art. 65 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędne przyjęcie, że podstawa ustalenia sposobu zagospodarowania nieruchomości przez powoda przed uchwaleniem planu miejscowego wynikała z decyzji nr (...) o warunkach zabudowy;

4) art. 363 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy, w sytuacji gdy na wniosek powoda został zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej – odcinek od ul. (...) do A., wskutek czego naprawienie szkody nastąpiło według wyboru i wskazania powoda poprzez wprowadzenie korzystnych warunków zagospodarowania nieruchomości położonych przy ul. (...);

5) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy, w sytuacji gdy skutek zmiany planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta B. z dnia 30 października 2017 r. warunki zagospodarowania nieruchomości przy ul. (...) zostały zmienione zgodnie z oczekiwaniem i wskazaniem powoda, a powód pomimo uzyskania korzyści, nadal kontynuował postępowanie w niniejszej sprawie żądając odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości;

6) § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490, ze zm.) poprzez zastosowanie maksymalnej, sześciokrotnej stawki minimalnej dla ustalenia przysługującej stronie powodowej opłaty za czynności radcy prawnego;

7) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady wiarygodności i mocy dowodowej w sposób mający wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

- dokonanie wybiórczej, a nie wszechstronnej oceny dowodów poprzez uznanie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. G. (1) za jedyny i wystarczający dowód spełnienia przesłanek żądania wypłaty odszkodowania wskutek uchwalenia planu miejscowego,

- dokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. G. (1) określającej wysokość zmiany wartości nieruchomości położonej w B. w rejonie ulic (...), oznaczonej jako działki nr (...), spowodowanej uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej, bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i przez uznanie tej opinii za rzetelną i nie budzącą wątpliwości w zakresie przydatności do celów dowodowych;

8) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu planowania przestrzennego (urbanistyki) na okoliczność ustalenia statusu planistycznego nieruchomości powoda w chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. (...) do ul. (...)), a także wpływu tego planu na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez powoda w momencie jego wejścia w życie oraz ustalenia, w jaki sposób zmiana planu miejscowego, zatwierdzona uchwałą nr (...) Rady Miasta B. z dnia 30.10.2017 r. wpłynęła na zakres i sposób zagospodarowania nieruchomości przy ul. (...);

9) art. 229 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie stanu faktycznego w niniejszej sprawie za bezsporny;

10) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia istoty sprawy i wydanie wyroku bez należytego przeprowadzenia postępowania dowodowego i odmowę przeprowadzenia dowodów na okoliczności mające istotne znaczenie w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty, wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Jako ewentualny zgłosiła wiosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja była niezasadna.

W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, iż na skutek oczywistej omyłki pisarskiej w komparycji, sentencji oraz uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wadliwie oznaczono stronę powodową. Jak wynika bowiem z aktu notarialnego, pozwu oraz informacji z KRS stroną powodową jest (...) w B., a nie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. Omyłkę tę Sąd Apelacyjny sprostował zatem z urzędu, działając w tej mierze w oparciu o art. 350 § 1 i 3 k.p.c. (punkt I sentencji).

Przechodząc natomiast do zarzutów podniesionych w apelacji, zaznaczyć należy, iż skarżąca w żaden sposób nie podważyła poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych. W wywiedzionym przez siebie środku odwoławczym wprawdzie przywołała zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., niemniej jednak zarzut ten był nieskuteczny. W ocenie Sądu Apelacyjnego ocena materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, dokonana przez Sąd I instancji odpowiada bowiem regułom logicznego rozumowania, uwzględnia także zasady doświadczenia życiowego. Daje to zaś podstawę do stwierdzenia prawidłowego zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. Wyjaśnienia przy tym wymaga, że dla skuteczności podnoszonego przez pozwaną zarzutu nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie, czego w niniejszej sprawie zabrakło. W szczególności, skarżąca powinna była wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. w sprawie IV CKN 970/00; LEX 52753). Nie jest bowiem usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wyłącznie z tej tylko przyczyny, że własna ocena dowodów dokonana przez strony jest odmienna od oceny sądu. Pogląd taki był już wielokrotnie wypowiedzany w orzecznictwie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie II CKN 817/00, LEX 56906).

Tymczasem, poddając analizie poprawność rozumowania Sądu I instancji według wskazanych powyżej kryteriów, Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek mogących podważyć prawidłowość oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Okręgowy. Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji prawidłowo ocenił zgromadzone w sprawie dowody, w szczególności dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, słusznie przyjmując w ślad za wyliczeniami biegłego, że wartość rynkowa nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uległa obniżeniu o kwotę 1.647.393 zł. Strona pozwana wprawdzie kwestionowała to ustalenie, zarzucając Sądowi I instancji niezasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu biegłego planisty, który miałby ustalić sytuację planistyczną przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak w apelacji nie sformułowała wniosku o dopuszczenie tego dowodu w postępowaniu przed Sądem II instancji. Poza tym nawet gdyby taki wniosek został sformułowany, zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko Sądu Okręgowego, że uprawnionym do dokonania szacowania nieruchomości jest wyłącznie biegły z zakresu szacowania nieruchomości, a nie biegły z zakresu planistyki, było prawidłowe. Sąd bowiem w ramach swoich kompetencji orzeczniczych uprawniony jest zgodnie z dyspozycją art. 227 k.p.c. do selekcji zgłaszanych dowodów jako skutku dokonanej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Dowody, które nie odpowiadają tym kryteriom, sąd jest zatem uprawniony pominąć, a te które spełniają powyższe wymogi uwzględnić. W niniejszej sprawie natomiast trudno oczekiwać, aby biegły z zakresu planistyki oceniał sytuację planistyczną, kiedy brak było planu zagospodarowania przestrzennego. Teoretycznie rzecz biorąc tego rodzaju opinia mogłaby być przydatna, ale zdaniem Sądu II instancji nie w przedmiotowym stanie faktycznym, gdzie w tym zakresie biegły jasno określił w oparciu o jakie kryteria dokonał ustalenia potencjalnych możliwości zabudowy tejże działki, która uprzednio stanowiła własność strony powodowej, ustalając i szacując jej wartość przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego.

Dlatego też Sąd Apelacyjny zaaprobował decyzję Sądu I instancji w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu planowania przestrzennego celem ustalenia statusu planistycznego nieruchomości powódki w chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. (...) do ul. (...)). W świetle art. 286 k.p.c. nie można bowiem przyjąć, że sąd jest zobowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (por. wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt II UKN 604/00, opubl. LEX nr 152742). W takiej sytuacji sąd byłby wszakże zobligowany do uwzględnienia także kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 639/99, opubl. LEX nr 53135). Potrzeba powołania innego biegłego powinna więc wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 1999 r., sygn. akt I PKN 20/99, opubl. LEX nr 43650). Powinna ona być następstwem

umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii, a nie wynikać z przeświadczenia strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., sygn. akt II UKN 446/00, opubl. LEX nr 76245). Nie można przy tym tracić też z pola widzenia tego, że przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu. W konsekwencji nie są miarodajne dla oceny tego dowodu niekonkurencyjne z nim oceny stron co do faktów będących przedmiotem opinii. I jakkolwiek opinia biegłego, podobnie zresztą jak i inne dowody, podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., to jednak to, co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu 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 (por. wyrok SN z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 1170/98, opubl. LEX nr 46096). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się bowiem 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 i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie przy tej ocenie kryterium poziomu wiedzy biegłego (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt I UK 352/11, opubl. LEX nr 1224674).

W przedmiotowej sprawie natomiast nie zaistniały żadne okoliczności, które podważałyby moc dowodową opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. G. (1). Biegły uwzględnił bowiem wszystkie fakty, które wynikały ze zgromadzonego w sprawie, nota bene bardzo bogatego, materiału dowodowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia ta była wiarygodna i mogła stanowić podstawę rozstrzygnięcia w tej sprawie. Nie było zatem potrzeby dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego. Co do zasady nie było też potrzeby uzupełniania materiału dowodowego, albowiem wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały w sprawie wyjaśnione. W postępowaniu przed Sądem II instancji pojawiła się jedynie wątpliwość odnośnie podanej przez biegłego w opinii wartości rynkowej nieruchomości, a mianowicie czy wartość ta została wyrażona w kwocie netto czy brutto. Biegły wyjaśnił, że w sporządzonej przez siebie opinii przyjął wartości netto, z pominięciem podatku od towarów i usług oraz innych podatków i opłat. Biorąc zatem pod uwagę to wyjaśnienie, a także porównanie tej kwoty do kwoty z aktu notarialnego, uznać trzeba, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji było prawidłowe. Tym samym zgodzić się należało z Sądem I instancji, że okoliczności sprawy usprawiedliwiały zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 1.647.393 zł jako różnicy między wartością nieruchomości powodowej spółki przed uchwaleniem planu a wartością tej nieruchomości po jego uchwaleniu. W konsekwencji Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjął je za własne. Podzielając z kolei poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, podzielić także należało wnioski prawne.

Jeśli chodzi natomiast o zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego to wskazać trzeba, że były one niezasadne. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, podstawą prawną żądania pozwu stanowił art. 36 ust. 3 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który to przepis odnosi się wyłącznie do skutków uchwalenia albo zmiany planu miejscowego. Użyty w tym przepisie zwrot „w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą” oznacza, że przesłanką powstania roszczeń określonych tym przepisem jest wyłącznie zajście tego zdarzenia prawnego, a nie dalszych zdarzeń, czy czynności prawnych lub faktycznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11).

Skoro więc, jak zostało ustalone, konsekwencją uchwalenia planu miejscowego było faktyczne zmniejszenie powierzchni nieruchomości z działań inwestycyjnych, okoliczność, że powódka mogła nadal korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób nie wyłącza odszkodowania, albowiem jednocześnie ustalono, że wartość nieruchomości po uchwaleniu planu uległa obiektywnie obniżeniu o 1.647.393 zł. W konsekwencji za Sądem I instancji stwierdzić należy, że spełnione zostały przesłanki dochodzenia odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy. Taki stan rzeczy uzasadniał uwzględnienie roszczenia i zasądzenie na rzecz powódki odszkodowania w kwocie 1.647.393 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie żądanymi w pozwie od dnia doręczenia powódce pisma pozwanej Gminy odmawiającego zapłaty odszkodowania, co nastąpiło 11 sierpnia 2015 r.

Niezasadny był też zarzut naruszenia § 2 ust. 1 i 2 w zw. § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów

pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu poprzez zastosowanie maksymalnej, sześciokrotnej stawki minimalnej celem ustalenia należnych stronie powodowej kosztów zastępstwa prawnego. Rozstrzygnięcie to znajdowało bowiem uzasadnienie w długotrwałości postępowania, obszerności zgromadzonego materiału dowodowego oraz w wyjątkowo skomplikowanym charakterze sporu.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok Sądu I instancji zapadł bez naruszenia przepisów prawa procesowego oraz prawa materialnego i jako odpowiadający prawu zasługiwał na aprobatę.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów jako nieuzasadnioną. Nadto wskazano w wyroku Sądu Apelacyjnego aktualną formę prawną powodowej spółki, która w toku przekształceń w toku procesu zmieniła się na (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki jawnej w B..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 zł stanowi wynagrodzenie pełnomocnika powódki, będącego radcą prawnym, ustalone zgodnie z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Apelacja pozwanej została oddalona w całości, w związku z czym winna ona zwrócić powódce poniesione przez nią w postępowaniu odwoławczym koszty zastępstwa procesowego.

(...)