

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa H. S.

przeciwko Gminie C.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 12 października 2016 r. sygn. akt I C 2062/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną

w punkcie I kwotę 4.236 zł podwyższa do kwoty 4.700 zł (cztery tysiące siedemset złotych), w punkcie III w ten sposób, że nadaje mu treść: zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów procesu oraz w punkcie IV w ten sposób, że kwotę 6.398,10 zł obniża do kwoty 3.200 zł (trzy tysiące dwieście złotych), a w pozostałym zakresie odstępuje od obciążania powoda kosztami sądowymi;

2. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;

3. oddala apelację strony pozwanej w całości;

4. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

5. odstępuje od obciążania stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Józef Wąsik SSA Marek Boniecki SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 29/17

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 18 grudnia 2017 r.

Powód H. S. ostatecznie wnosił o zasądzenie od pozwanej Gminy C. kwoty 129.993 zł z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że wartość nieruchomości nie uległa obniżeniu.

Wyrokiem z dnia 12 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Kielcach: I. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.236 zł z ustawowymi odsetkami od 13 listopada 2015 r. do daty rzeczywistej zapłaty; II. oddalił powództwo w pozostałej części; III. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.933 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.508 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego; IV. nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 6.398,10 zł tytułem niepokrytych wydatków sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że powód był właścicielem działki nr (...) o pow. 2,51 ha w miejscowości G., gm. C.. Nieruchomość ta jest uzbrojona w media i zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, a nadto składa się z łąk, sadu i gruntów ornych. Uchwałą z dnia 31 maja 2011r. nr (...) Rada Miejska w C. opracowała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ (...) – część wschodnia” obejmujący nieruchomość powoda. W dniu 28 listopada 2012 r. powód sprzedał nieruchomość za cenę 312.500 zł. W dniu 17 września 2013 r. Burmistrz Miasta i Gminy C. wszczął postępowanie w sprawie naliczenia opłaty planistycznej w związku ze zbyciem nieruchomości przez powoda, w wyniku którego decyzją nr (...) z dnia 30 maja 2014r. ustalił jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Powód odwołał się od tej decyzji, co doprowadziło do jej uchylenia decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 18 września 2014 r. znak (...) (...) i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia. W konsekwencji decyzją z dnia 17 lutego 2015 r. znak (...) (...) 2012 Burmistrz Miasta i Gminy C. stwierdził brak przesłanek do ustalenia jednorazowej opłaty. Wnioskiem z dnia 28 maja 2015 r. powód zwrócił się o wszczęcie postępowania w sprawie naliczenia i wypłaty odszkodowania na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzją z dnia 18 lutego 2015 r. postępowanie zostało umorzone z uwagi na cywilnoprawny charakter roszczenia powoda. Pismem z dnia 18 czerwca 2015 r. powód zaproponował Burmistrzowi Miasta i Gminy C. warunki zawarcia ugody, jednakże pismem z dnia 23 lipca 2015 r. Burmistrz podtrzymał stanowisko o odmowie wypłaty odszkodowania. Wartość rynkowa sprzedanej przez powoda nieruchomości według stanu planistycznego i cen sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 31 maja 2011 r. wynosiła wraz częściami składowymi 311.736 zł, zaś przy przyjęciu kryterium położenia nieruchomości jako średnio korzystnego – 316.736 zł. Jedyne niewielka część terenu nieruchomości zmieniła przeznaczenie z posiadającego jedną funkcję gospodarstwa rolnego z siedliskiem. Fragment terenu w południowej części poza obrębem siedliska, stanowiący 2% powierzchni nieruchomości, został przeznaczony pod drogę klasy zbiorczej; 1,4% powierzchni przeznaczono pod drogi publiczne dojazdowe do pól, zaś 3,1% powierzchni przeznaczono pod lotnisko. Przeznaczenie pozostałej części nieruchomości nie uległo zmianie. Przy wycenie nieruchomości nie uwzględniono uciążliwości wynikających z funkcjonowania lotniska, bowiem w dacie wyceny port lotniczy nie istniał. Z uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że część nieruchomości, obejmująca grunty rolne, objęta będzie izolacją hałasu lotniczego 60dB. Podczas realizacji projektu budowy lotniska ujawniono, że na terenie przeznaczonym pod budowę portu lotniczego znajdują się złoża kopaliny, co jednak nie ma istotnego wpływu na cenę gruntu. Uwzględnienie złoża w planie nie oznacza jednocześnie obowiązku ukształtowania planu w sposób umożliwiający jego natychmiastową eksploatację, która możliwa jest dopiero po uzyskaniu stosownej koncesji. Na powierzchni działki siedliskowej należącej uprzednio do

powoda przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można byłoby posadzić drugi obiekt budowlany. Powód nie ubiegał się jednak o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla innej inwestycji na nieruchomości niż inwestycje już istniejące.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powód sprzedał nieruchomość w cenie poniżej jej rzeczywistej wartości. Różnica pomiędzy wartością rzeczywistą a uzyskaną ceną, tj. kwota 4.236 zł, stanowi należne powodowi odszkodowanie.

Od powyższego orzeczenia apelacje wywiodły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie pkt. II, III i IV wyroku, wnosząc o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na swoją rzecz odszkodowania w kwocie 54.236 zł.

Zarzucił: 1) naruszenie art. 233 §2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i oparcie wyroku na błędnej i wewnętrznie sprzecznej opinii biegłego, podczas gdy powód zgłaszał w toku postępowania szereg zarzutów merytorycznych względem opinii, które dyskwalifikowały jej rzetelność oraz przydatność do wydania wyroku w sprawie; 2) naruszenie art. 36 ust. 1 i 3 oraz art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędną ich wykładnię i: uznanie, że zakaz zabudowy nie ma wpływu na wartość nieruchomości, ponieważ powód nie wystąpił o warunki zabudowy dla kolejnego budynku; wadliwe przyjęcie założenia, że lokalizacja kopalni i lotniska nie mają wpływu na wartość nieruchomości, ponieważ obiekty te jeszcze nie istnieją, przy jednoczesnym uznaniu, że wartość terenów przeznaczonych na cele komunikacyjne wzrosła; pominięcie negatywnych zapisów w m.p.z.p. dotyczących sąsiedniej działki (...), pomimo że przedstawione w toku procesu artykuły prawne wyraźnie wskazują na konieczność analizowania sąsiedztwa; błędne przyjęcie założenia, że porównywane nieruchomości muszą być prawie w całości identyczne, co skutkowało koniecznością wyszukiwania nieruchomości podobnych w znacznej odległości od badanej nieruchomości; zaakceptowana przez Sąd metoda korekty odległości jest niewspółmierna do rzeczywistych kosztów związanych z dojazdem do pracy.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 54.236 zł oraz lub uchylenie tego orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana Gmina zaskarżyła wyrok w części dotyczącej punktu I w zakresie kwoty 4.236 zł, zarzucając: 1) naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przeprowadzenie przez Sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego w sposób niespełniający ram określonych przez zasady prawa procesowego i reguły logicznego rozumowania, zasady doświadczenia życiowego - a to poprzez uznanie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, iż w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) - część wschodnia" na obszarze gminy C. w części sołectw G. i P. doszło do pomniejszenia wartości zbytej nieruchomości zabudowanej o nr ewidencyjnym 303/1 położonej w miejscowości G. o powierzchni 2,51 ha należącej uprzednio do powoda; 2) naruszenie art. 37 ust. 1 u.p.z.p. przez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, iż doszło do obniżenia wartości nieruchomości zbytej przez powoda, a obniżenie to ustalono przy przyjęciu różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a uzyskaną sumą wartości sprzedaży nieruchomości, gdy należało dokonać ustalenia wysokości odszkodowania poprzez przyjęcie różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu miejscowego a uzyskaną sumą wartości sprzedaży nieruchomości

Apelująca wniosła o zmianę wyroku w zakresie pkt. I sentencji wyroku, poprzez oddalenie powództwa w tej części, ewentualnie o uchylenie wyroku w części dotyczącej punktu I i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda jest zasadna jedynie w nieznacznym zakresie, zaś apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w znacznej części prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go w ww. zakresie za własny. Ocena ta nie dotyczy ustalenia wartości spornej nieruchomości na datę istotną dla rozstrzygnięcia. W tym zakresie Sąd odwoławczy na podstawie opinii biegłej A. O. (1) ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr. ewid. 303/1 wg przeznaczenia obowiązującego przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonego uchwałą Rady Miasta w C. z dnia 31 maja 2011 r., a wg cen z dnia 28 listopada 2012 r., wynosiła 317.200 zł. Opinię powyższą uznać należało za jasną, spójną i rzeczową. Co istotne, rzetelności sporządzonego operatu nie zakwestionowała żadna ze stron.

Obie strony, kwestionując opinię biegłego K. B., który szacował wartość nieruchomości, zarzuciły Sądowi Okręgowemu przekroczenie wyrażonej w art. 233 §1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów. Przytoczenie przez powoda przepisu art. 233 §2 k.p.c. w kontekście treści zarzutu potraktować należało w kategoriach oczywistej omyłki, zaś w przypadku pozwanej powołanie jedynie art. 233 k.p.c. bez wskazania konkretnej jednostki redakcyjnej – jako niedokładność. Rację przyznać należało stronie pozwanej, że ww. opinia, którą Sąd pierwszej instancji przyjął za podstawę orzekania była nieprzydatna z punktu widzenia art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566, dalej: u.p.z.p.), albowiem szacunku dokonano wg stanu z dnia wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, a nie sprzed tej daty. Z powodem z kolei zgodzić się należało w zakresie, w jakim kwestionował on korektę wskaźnika położenia nieruchomości dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Modyfikacja operatu w tym zakresie wymagała bezsprzecznie wiadomości specjalnych, a zatem jej dokonanie przez Sąd nastąpiło z naruszeniem art. 278 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie mógł natomiast uchybić przepisowi art. 227 k.p.c., który określa jedynie, co może być przedmiotem dowodu.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia należy poszukiwać w art. 36 ust. 3 oraz art. 37 ust. 1 u.p.z.p. Bezsporne było bowiem, że po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskutek którego doszło do zmiany przeznaczenia terenu, na którym posadowiona była nieruchomość powoda, miało miejsce zbycie tejże nieruchomości na rzecz osób trzecich. Art. 37 ust. 1 u.p.z.p. w sposób autonomiczny określa sposób obliczania odszkodowania, wskazując, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Jak wyjaśnił przy tym Sąd Najwyższy w swoim wyroku z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie IV CSK 97/15 (OSNC 2016/11/131), odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu. Jednocześnie, zgodnie z art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2018 r., w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że w rozpoznawanej sprawie szacunku nieruchomości musiał dokonać rzeczoznawca majątkowy, sporządzając w tym zakresie stosowny operat, stosownie do art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, dalej: u.g.n.). Podkreślenia wymaga przy tym, że to do rzeczoznawcy należy wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia – operat biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. O. (2) spełnia wymogi stawiane zarówno przez ustawę o gospodarce nieruchomościami, jak i przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Powód w swoich uwagach do operatu szacunkowego (k. 476), który określił jako sporządzony w sposób prawidłowy i rzetelny, wskazał jedynie na niedostateczną jego zdaniem liczbę nieruchomości podobnych i znaczne zróżnicowanie cen transakcyjnych. Zastrzeżenia te, zresztą natury bardzo ogólnej, w ocenie Sądu odwoławczego nie są wystarczające do podważenia wniosków płynących z opinii biegłej, szczególnie w sytuacji braku zakwestionowania doboru nieruchomości podobnych. Zdaniem powoda operat szacunkowy nie oddaje rzeczywistej

utrąty wartości nieruchomości, albowiem nie uwzględnia zakazu budowy nowych budynków na całej powierzchni nieruchomości, bezpośredniego sąsiedztwa lotniska, kopalni odkrywkowej i instalacji przerobu kruszywa. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pogląd ten jest nieprawidłowy, albowiem szacunek rzeczoznawcy dotyczył stanu sprzed wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem bez ww. ograniczeń.

W konkluzji powyższych rozważań za niezasadny uznać należało zarzut strony pozwanej, jakoby nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości, którą zbył powód, na skutek zmiany przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z drugiej strony nie miał racji powód, twierdząc, że wartość tego obniżenia była wyższa niż 4700 zł, co stanowi różnicę między oszacowaną przez biegłą wartością nieruchomości a ceną jej sprzedaży.

W kwestii odsetek od zasądzonej na rzecz powoda kwoty, rację przyznać należy skarżącemu, że zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p., powinny zostać one przyznane po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku o odszkodowanie. Niemniej zarzut w tym zakresie podniesiony został dopiero w piśmie procesowym z dnia 25 września 2017 r., a zatem już po upływie terminu do wniesienia apelacji, przewidzianym w art. 369 §1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu zastosował art. 102 k.p.c., obciążając nimi powoda jedynie w części, mimo że z uwagi na nikły stopień wygrania sprawy, uznany być winien za przegrywającego. Powód przed zainicjowaniem sporu przed Sądem dążył do jego polubownego zakończenia, proponując nawet pokrycie kosztów operatu szacunkowego. W odpowiedzi Burmistrz C. wskazał na potrzebę rozważenia potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego, celem odniesienia się do żądania powoda. Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. Burmistrz, nie odwołując się do jakiegokolwiek operatu, odmówił wypłaty odszkodowania. Tymczasem w dacie tej dysponował operatem szacunkowym, którego powodowi nie udostępnił. Nie można wykluczyć, że dysponując tym operatem, powód mógłby dojść do przekonania o częściowej bezzasadności swojego żądania i je przynajmniej ograniczyć na etapie wnoszenia pozwu. Ponadto powód poniósł w toku procesu znaczne koszty, które w istocie pochłonęły już zasądzone na jego rzecz świadczenie. W tych okolicznościach w ocenie Sądu Apelacyjnego względy słuszności przemawiają za obciążeniem powoda jedynie częścią kosztów procesu poniesionych przez stronę pozwaną w wysokości połowy wynagrodzenia radcy prawnego należnego na podst. §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Tę samą zasadę, w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 626 ze zm.) zastosował Sąd Apelacyjny w zakresie nieuiszczonej części kosztów sądowych, którymi powoda obciążono jedynie w połowie. Dodatkowo wzięto pod uwagę fakt, że zarzuty względem opinii (...) B. w znacznej mierze okazały się słuszne.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w częściowym uwzględnieniu apelacji powoda orzekł jak w punkcie 1 sentencji, zaś na podst. art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego przyjęto art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. Apelacja pozwanej nie została uwzględniona w żadnej części, a ta wywiedziona przez powoda jedynie w niewielkim zakresie. Powód miał podstawy do zakwestionowania opinii biegłego, a jednocześnie nie mógł przewidzieć, na ile szacunek rzeczoznawcy(...) B. był wadliwy. Mając na uwadze te względy oraz ww. okoliczności poprzedzające wniesienie pozwu, Sąd Apelacyjny uznał, że zasady słuszności przemawiają za zniesieniem między stronami kosztów postępowania drugo instancyjnego. Z analogicznych przyczyn postanowiono o nieobciążaniu powoda wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym, na podst. art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.

SSA Józef Wąsik SSA Marek Boniecki SSA Grzegorz Krężolek