

Sygn. akt I ACa 1234/18

Sygn. akt I ACz 1545/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Sędziowie:	SSA Paweł Rygiel SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 3 sierpnia 2018 r. sygn. akt I C 2112/16 oraz na skutek zażalenia strony pozwanej od postanowienia tegoż Sądu z dnia 24 sierpnia 2018 r. sygn. akt I C 2112/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„ I. zasądza od Gminy (...) na rzecz J. K. kwotę 170 532zł (sto siedemdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści dwa złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2013 r do 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od Gminy (...) na rzecz J. K. kwotę 428,13zł (czteryście dwadzieścia osiem złotych trzysta trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. przyznaje od Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata R. K. kwotę 13,284 zł (trzysta trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt cztery złote), w tym 2484 zł podatku VAT , tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

V. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach, tytułem kosztów sądowych:

- od Gminy (...) kwotę 19016,50 zł (dziewiętnaście tysięcy szesnaście złotych pięćdziesiąt groszy),

- od J. K. – z zasądzonego na jego rzecz roszczenia, kwotę 5520,98 zł (pięć tysięcy pięćset dwadzieścia złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy).”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. umarza postępowanie zażaleniowe;

4. zasądza od Gminy (...) na rzecz J. K. kwotę 868,16zł (osiemset sześćdziesiąt osiem złotych szesnaście groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

5. przyznaje od Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata R. K. kwotę 3487,05 (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt siedem złotych pięć groszy) , w tym 652,05zł podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym;

6. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach tytułem nieopłaconych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym;

- od Gminy (...) kwotę 8242,48 zł (osiem tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote czterdzieści osiem groszy),

- od J. K. – z zasądzonego na jego rzecz roszczenia, kwotę 2 744,57zł (dwa tysiące siedemset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt siedem groszy).

SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg SSO del. Izabella Dyka

Sygn. akt I ACa 1234/18, IACz 1545/18

UZASADNIENIE

Powód J. K. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy (...) odszkodowania w kwocie 219.011 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2013 roku. Powód wskazał, że w dniu 28 czerwca 2011 roku Rada Gminy (...) podjęła uchwałę zmieniającą dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 13 lipca 2006 roku, w związku z czym jego dwie nieruchomości gruntowe t.j działka nr (...) o pow. 1,64 ha i działka nr (...) o pow. 1,51 ha posiadające status działek rolno-budowlanych uzyskały status nieruchomości przeznaczonych pod infrastrukturę lotniska. będącej Skutkiem uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego było zmniejszenie wartości jego nieruchomości. Wyjaśniał dalej, że aktualnie Gmina K. , która wykupuje grunty pod planowane lotnisko, oferowała mu za te dwie działki kwotę 94.500 zł, co wynika z protokołu uzgodnień, natomiast jeszcze w 2007 roku wartość jego działek wynosiła kwotę 313.511 zł. Powód tak określonej różnicy wartości nieruchomości to jest kwoty 219.011 zł dochodził w oparciu o przepis art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku sporu rozszerzył żądanie do kwoty 219943zł.

Pozwana Gmina (...) wniosła o oddalenie powództwa zarzucając ,że nie zachodzą okoliczności określone przepisem art.36 ust1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podnosiła, że w uchwale Rady Gminy z 28 czerwca 2011 roku określono przeznaczenie terenu obejmującego również przedmiotowe działki pod platformy logistyczne, obiekty związane z obsługą cargo, obiekty wspomagające funkcjonowanie lotniska, obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe, usługowo techniczne, czy obiekty obsługi transportu. Według twierdzeń pozwanej wartość przedmiotowych działek nie tylko zmniejszyła się, ale nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2018r. sygn. akt: I C 2112/16 Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od Gminy (...) na rzecz J. K. kwotę 19.962 zł z ustawowymi odsetkami od 3 sierpnia 2018 roku do daty zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) zasądził od J. K. na rzecz Gminy (...) kwotę 10.008 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa adwokackiego (pkt III), nakazał pobrać od Gminy (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 998 zł tytułem części niepobranej opłaty sądowej nieobciążającej przeciwnika procesowego oraz kwotę 274 zł tytułem części kosztów opinii biegłej (pkt IV), przyznał ze Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata R. K. kwotę 13.284 zł zawierającej 23% podatek VAT tytułem wynagrodzenia za czynności pełnomocnika z urzędu (pkt V) i odstąpił od obciążania powoda pozostałymi wydatkami sądowymi (pkt VI).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

W dacie wytoczenia pozwu powód był właścicielem działek nr. 486 i 543 położonych w miejscowości O. w Gminie (...), w powiecie (...). Od 13 lipca 2006 roku w miejscu położenia przedmiotowych nieruchomości obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie którego działka o numerze ewidencyjnym (...), znajdowała się w części od strony drogi, na głębokość 75 mb (powierzchnia 3.498 m²) w terenach budownictwa mieszkaniowego, a pozostałą część działki o powierzchni 12.902 m² stanowiły tereny rolne. Działka o numerze ewidencyjnym (...) w części obejmującej 1.716,55 m² znajdowała się w terenach budownictwa mieszkaniowego, zaś pozostała część o powierzchni 13.383.45 m² stanowiła tereny rolne.

W dniu 24 września 2011 roku weszła w życie Uchwała nr (...) Rady Gminy (...) z 28 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany nr 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (...)(...)Działki powoda objęte zostały symboliką R- KL. Stosownie do § 34 ust 2 te same uchwały, dla terenów oznaczonych symboliką KL I KL 1 ustalone zostało przeznaczenie podstawowe- obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem lotniska, zaś jako przeznaczenie dopuszczalne określono: „infrastruktura transportu kolejowego, bazy, składy, magazyny, zaplecze i obiekty techniczno -badawcze, drogi, ciągi piesze, zieleń niska, parkingi, garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej”. Trzy lata przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina (...) realizując uchwałę Rady Miejskiej w K. z 25 października 2007 roku w sprawie nabycia nieruchomości pod budowę (...), złożyła powodowi w dniu 15 stycznia 2008 roku ofertę zakupu między innymi działki o nr (...) za kwotę 196.116 zł i działki nr (...) za kwotę 117.395 zł. Powód z propozycji tej nie skorzystał. W dniu 13 lipca 2016 roku J. K. otrzymał od Prezydenta Miasta K. propozycję zakupu działek nr (...) za łączną kwotę 94.500 zł. Oferta nie została przyjęta.

W dniu 5 września 2016 roku Prezydent Miasta K., w oparciu o przepisy art.115 ust1 i art.116 w zw. z art. 6 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wystąpił do Starosty (...) o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego i wydanie decyzji wywłaszczeniowej, poprzez pozbawienie J. K. własności nieruchomości gruntowej położonej we wsi O. a dotyczącej działek nr (...), z uwagi na niezbędność realizacji celu publicznego- budowy portu lotniczego. Postępowanie to zostało zakończone wydaniem w dniu 13 listopada 2017 roku przez Starostę (...) decyzji wywłaszczeniowej dotyczącej przedmiotowych działek, za odszkodowaniem w kwocie 121.900 zł. Wniesione przez J. K. w dniu 30 11 2018 roku odwołanie zostało przez niego wycofane pismem z 5 grudnia 2017 roku, w wyniku czego Wojewoda (...) wydał w dniu 10 stycznia 2018 roku decyzję o umorzeniu postępowania odwoławczego. W ustawowym terminie J. K. nie składał skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na tę decyzję. Powodowi zostało wypłacone odszkodowanie w kwocie 121.900 zł.

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji odwołał się do treści przepisów art. 36 ust.1 i 3 ewentualnie art.36 ust.3 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017. 1073 tekst jedn., dalej p.z.p.) i wskazał, że na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego niemożliwe stało się wykorzystywanie gruntów powoda w takim zakresie jak określał to poprzedni plan zagospodarowania przestrzennego z 13 lipca 2006 roku, choćby z tego względu, że obie działki posiadały wyodrębnione obszary o charakterze budowlanym a w skutek nowego planu atrybut ten utraciły. Powodowi przysługuje więc roszczenie o odszkodowanie za samo obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem zmiany planu niezależnie od tego, czy uniemożliwiło ono korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem

bądź doprowadziło do istotnego ograniczenia możliwości takiego korzystania. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód w dacie orzekania nie utracił legitymacji czynnej mimo, że w toku sporu, w styczniu 2018 roku doszło do utraty przez niego prawa własności nieruchomości działek nr (...). Odwołując się do orzecznictwa Sąd Okręgowy wskazał, że w sytuacji kiedy powód domaga się od pozwanej odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, zasadność tego roszczenia – zgodnie z zasadą *mihi factum dabo tibi ius*- powinna być oceniana nie tylko na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p., lecz także na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. W ocenie Sądu Okręgowego brak jest zaś przesłanek, aby „wywłaszczonego” właściciela traktować gorzej, niż właściciela czy użytkownika wieczystego zbywającego swoją nieruchomość. Ustalając wysokość odszkodowania Sąd uwzględnił przepis art. 37 ust.1 u.p.z.p. i zważył, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego po zmianie tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem”.

Wartość nieruchomości gruntowej powoda według przeznaczenia określonego w planie z 2006 roku, została przez Sąd określona na podstawie opinii uzupełniającej biegłej E. M. na kwotę 288.657 zł. Wartość przy uwzględnieniu nowego przeznaczenie działek pod obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem lotniska Sąd ustalił na podstawie uzupełnienia opinii na kwotę 268.695 zł obliczoną w oparciu o ceny działek uzyskiwanych z transakcji przeznaczonych na inwestycje infrastruktury drogowej, co w efekcie określiło różnicę na kwotę 19.962 zł . Sąd pierwszej instancji wskazał, że na wysokość zasądanego przez sąd odszkodowania nie miało wpływu jaką kwotę powód otrzymał w wyniku wywłaszczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego określona w opinii głównej wartość nieruchomości w kwocie 118.125 zł ustalona według przeznaczenia po zmianie planu zagospodarowania został wyliczona przy dobieraniu bazy danych odpowiadającej cenom określonym przez Gminę(...)we wcześniejszych transakcjach. Biegła w postępowaniu sądowym powtórzyła założenia z opinii opracowanej na poczet postępowania wywłaszczeniowego, otrzymując prawie identyczny rezultat. Sąd zwrócił uwagę, iż powód w postępowaniu administracyjnym nie skorzystał z możliwości weryfikacji wyliczonej wartości wywłaszczanych nieruchomości, błędnie mniemając, że odszkodowaniem może być różnicą pomiędzy wartością nieruchomości sprzed zmiany planu a ich wartością po jego zmianie ustaloną i wypłaconą w postępowaniu administracyjnym.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w zakresie odsetek Sąd pierwszej instancji odwołał się do art.481 k.c. uznając, że pozwana od daty od daty złożenia pozwu opóźniała się w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu powołano art. 100 k.p.c. i art. 102 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2018r. sygn.. akt I C 2112/16 Sąd Okręgowy sprostował oczywistą omyłkę pisarską w pkt I wyroku z dnia 3 sierpnia 2018 roku w ten sposób, że datę „3 sierpnia 2018 roku” zastąpił datą „3 sierpnia 2016 roku”. Sąd pierwszej instancji wskazał, że omyłkowo określono bieg odsetek poprzez podanie daty od 3 sierpnia 2018 roku zamiast daty wniesienia pozwu tj. 3 sierpnia 2016 roku. Taką datę Sąd przyjął jako początek opóźnienia się w spełnieniu świadczenia pieniężnego przez powoną.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając orzeczenie w pkt II i III, zarzucając naruszenie:

- art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ustalenie wartości nieruchomości przeznaczonej w zmienionym planie zagospodarowania przestrzennego pod lotnisko z pominięciem decyzji Starosty (...) z dnia 15 listopada 2017 r. o wywłaszczeniu nieruchomości powoda określającej wysokość odszkodowania należnego powodowi według zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości przez nakazanie biegłej przyjęcia bazy nieruchomości położonych na innym obszarze niż obszar, na którym znajdowała się nieruchomość powoda;

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie arbitralnej oceny dowodu z opinii biegłej przez odrzucenie wartości nieruchomości powoda oszacowane w pierwotnej opinii biegłej;

4) naruszenie art. 102 k.p.c. przez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, mimo że w sprawie zachodził szczególnie uzasadniony wypadek.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa w całości przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda, w miejsce przyjętej w wyroku kwoty 19 962 zł, kwoty 219 943 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych

Na wypadek niemożności uzyskania od pozwanej przez pełnomocnika powoda wynagrodzenia za reprezentowanie powoda z uwzględnieniem podatku VAT w ramach kosztów procesu zasądzonych na rzecz powoda od pozwanej, pełnomocnik powoda wniósł przyznanie pełnomocnikowi powoda wynagrodzenia za reprezentowanie powoda z sum Skarbu Państwa z uwzględnieniem podatku VAT; jednocześnie oświadczając, że należna mi opłata nie została zapłacona w całości ani w części.

Powód powołał się na pierwotną opinię biegłego, która wskazywała stawkę za 1m² gruntu rolnego 3 zł. Wskazał, że ostatecznie zaś Sąd zaakceptował stawkę gruntu rolnego na poziomie 1,87m², mimo, że stawka pierwotnie wskazana nieznacznie odbiegała od ceny oferowanej przez Gminę. Zdaniem skarżącego Sąd ponadto nie wyjaśnił przekonująco dlaczego należało zastosować ceny dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo drogowe z innego obszaru niż położonego najbliżej nieruchomości powoda. Poszerzenie bazy w oparciu o posiadana przez Sąd wiedzę z urzędu na podstawie akt spraw niedostępnych stronie nie było uzasadnione. Skutkowało to nieprawidłowym określeniem wartości nieruchomości po uchwaleniu planu. Zdaniem powoda szacunek ten powinien nastąpić na chwilę wezwania do zapłaty. Dodatkowo Sąd wadliwie nie uwzględnił, że nieruchomość powoda została wywłaszczona decyzją Starosty (...) z dnia 15 listopada 2017r. Działki (...) będące przedmiotem wywłaszczenia zostały oszacowane na kwotę 118125 zł. Wskazuje to jednoznacznie, że wartość nieruchomości na skutek wprowadzenia planu. Wadliwie też jego zdaniem zasądzone odsetki, które powinny zostać zasądzone od dnia 22 sierpnia 2013r.

Strona pozwana wniosła zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 24 sierpnia 2018r. w przedmiocie sprostowania oczywistej omyłki, zarzucając naruszenie art. 350 k.p.c. i wnosząc o uchylenie tego orzeczenia. Pozwana podniosła, że postanowienie stanowi zmianę wyroku w zakresie treści i rozmiarów świadczenia. Taka zmiana w trybie art. 350 k.p.c. zdaniem pozwanej nie jest dopuszczalna.

Każda ze stron wniosła o oddalenie środka odwoławczego wniesionego przez przeciwnika.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny odmiennie ocenił wartość nieruchomości przy uwzględnieniu jej przeznaczenia wynikającego z nowego planu, co wpłynęło na uznanie innej wartości szkody. W pozostałej części Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Słusznie Sąd Okręgowy zakwestionował oszacowanie nieruchomości według stanu sprzed uchwalenia planu, w części rolnej w operacie z dnia 2 października 2017r. Biegła dla oszacowania wartości gruntu w części rolnej według stanu sprzed uchwalenia planu uwzględniła jako nieruchomości porównawcze nieruchomości drogowe (grunty rolne przeznaczone pod inwestycje komunikacyjne drogowe, (k.148, k 157), co w odniesieniu do innego przeznaczenia gruntu nie było prawidłowe. Przedmiotem roszczenia jest rekompensata skutków braku możliwości prawidłowego wykorzystania pozostałości na dotychczasowe cele zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, co wymaga dla oszacowania uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości), istniejącego przed datą uchwalenia planu. Gdyby nie doszło do podjęcia uchwały z dnia 28 czerwca 2011 roku wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego, to powód mógłby wprawdzie wykorzystać część nieruchomości na cele budowlane (co zwiększa wartość rynkową), lecz ewentualnego nabywcę wiązałby plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Gminy (...) także w części wykraczającym poza teren budowlany. Jak wynika z ustaleń zgodnie z

tym planem część działki (...) o pow. 12.902 m⁽²⁾ i część działki (...) o pow. 13.383.45 m⁽²⁾ stanowiły tereny rolne. Faktycznie też taki był sposób użytkowania (grunt rolny i łąka). Potencjalnego nabywcę obowiązywałyby więc przed zmianą planu (w odniesieniu do znacznej części nieruchomości powoda), ograniczenia właściwe dla nieruchomości rolnych, co nie mogło pozostać obojętne dla poziomu ceny rynkowej. Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób" w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza każdy zgodny z prawem dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu (wyrok SN z dnia 22 listopada 2013r. II CSK 98/13 LEX nr 1418725). Nie można więc pominąć okoliczności, że korzystanie z części działki było dotknięte ograniczeniami właściwymi dla gruntów rolnych, co musiało mieć przełożenie na wartość całej nieruchomości. Oszacowanie więc na kwotę 313.511zł (w tym części rolnej na kwotę 117395zł (k.135), a następnie 338.074zł (k.160) nie było prawidłowe. Prawidłowe natomiast było, wynikające z opinii z dnia 26 kwietnia 2016r., oszacowanie dokonane na kwotę 288.657 zł, które uwzględniało ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości powoda. Zauważyć przy tym należy, że kwestia sposobu oszacowania była objęta zasadnymi zarzutami pozwanej, stąd podnoszona w apelacji kwestia braku podstaw działania Sądu Okręgowego z urzędu przy zleceniu opinii uzupełniającej, nie ma żadnego znaczenia albowiem sama pozwana podniosła w odniesieniu do oszacowania sprzed zmiany planu częściowo słuszne zarzuty względem podobieństwa nieruchomości przyjętych do porównania. Sąd Okręgowy słusznie też zwrócił uwagę, że jakkolwiek ceny sprzedaży nieruchomości drogowych mogą stanowić podstawę do oszacowania według przeznaczenia wynikającego z nowego planu, to już nie jest to adekwatne dla oszacowania uwzględniającego przeznaczenie w planie uchwalonym w 2006r. Wówczas bowiem był to grunt częściowo budowlany a częściowo rolny. Nie ma tu znaczenia, że przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego realizując uchwałę Rady Miejskiej w K. z 25 października 2007 roku w sprawie nabycia nieruchomości pod budowę (...), Gmina (...) złożyła powodowi w dniu 15 stycznia 2008 roku ofertę zakupu między innymi działki o nr (...) za kwotę 196.116 zł i działki nr (...) za kwotę 117.395 zł. Była to bowiem tylko oferta, która mogła odbiegać od rynkowej wartości, z której zresztą powód nie skorzystał.

Zasadnie natomiast powód kwestionuje oszacowanie określającej wartość jego nieruchomości po uchwaleniu planu. Postawą dla określenia spadku wartości rynkowej nieruchomości powoda po uchwaleniu planu powinno być uwzględnienie cen rynkowych nieruchomości sprzedawanych na cele komunikacyjne. Zgodnie bowiem z uchwałą nr (...) Rady Gminy (...) z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany nr 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (...) (...) działki wchodzące w skład nieruchomości powoda objęte zostały objęte przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem lotniska, infrastrukturą transportu kolejowego, bazy, składy, magazyny, zaplecze i obiekty techniczno-badawcze, drogi, ciągi piesze, zieleń niska, parkingi, garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Przyjęcie przez biegłą wartości za 1m² 3,75zł nie budzi dla Sądu Apelacyjnego wątpliwości skoro podstawą wyliczenia był stan zaistniały bezpośrednio po 2011r. i dla oszacowania przyjęto szeroką bazę nieruchomości drogowych i nabywanych pod lotnisko w tym w dużej części właśnie z obszaru gminy (...). Była to więc jak najbardziej porównywalna baza. Wniosku zaś wypływające z tej opinii wskazują, że powód na skutek uchwalenia nowego planu nieznacznie zyskał poprzez wzrost ceny 1 m² jego gruntu, który dotąd miał charakter rolny, jednak znacznie stracił na skutek utraty budowlanego charakteru dużej części jego nieruchomości. Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że ocena zaistnienia szkody następuje poprzez ocenę zdarzenia jednorazowego tj wprowadzenia planu. Najbardziej więc obiektywne porównanie dotyczy z jednej strony określenia wartości nieruchomości sprzed wprowadzenia planu (jako częściowo budowlanej i częściowo rolnej), z drugiej zaś porównania tej wartości bezpośrednio po uchwaleniu planu (z uwzględnieniem nowego przeznaczenia). Oszacowanie powinno nastąpić metodą porównawczą. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Na podobieństwo wpływ ma podobne położenie nieruchomości. Trzeba oczywiście też uwzględnić, że uchwalenie planu na tamtym rynku nie wywołało od razu skutków, stąd należało uwzględnić zestawienia cen bezpośrednio po wprowadzeniu planu ale z okresu ustabilizowania rynku. Tu należy zauważyć, że odpowiedzialność strony pozwanej, to odpowiedzialność za tzw, szkodę legalną a więc odpowiedzialność za działania zgodne z prawem, tj za skutki ograniczenia sposobu korzystania z gruntu, wynikające z aktu prawa miejscowego. 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 (por. Wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r.IV CSK 680/12

LEX nr 1365729z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14 LEX nr 1683406). Jest to więc skutek jednorazowy. Powyższe wskazuje, że najbardziej racjonalne było oszacowanie szkody na chwilę wezwania do zapłaty kiedy ujawniły się już skutki wprowadzenia planu. Już wówczas powód miał świadomość zmniejszenia wartości nieruchomości co wskazuje, że już wiadome stały się dla niego skutki wprowadzenia planu. Takie przyjęcie zasad porównania wiąże skutki w majątku powoda tylko z wprowadzeniem nowego planu odrywając się w ten sposób od skutków innych uwarunkowań wpływających na ceny nieruchomości w kolejnych latach w obrocie nieruchomościami. Jakkolwiek możliwe jest oszacowanie na datę późniejszą jednak zgodnie z art. 153 ust. 1 u.g.n. ugn szacunek wówczas winien uwzględniać zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu także w odniesieniu do oszacowania wg przeznaczenia sprzed uchwalenia nowego planu. Odszkodowanie ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku jednorazowego zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody, tj od chwili, gdy zmiany przeznaczenia wynikające z uchwalenia planu przełożyły się na wartość gruntu.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2016 r. IV CSK 778/15). Do odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt należy stosować art. 363 § 2 k.c., który formułuje zasadę ustalania wysokości odszkodowania pieniężnego według cen z daty ustalania odszkodowania (tak Sąd Najwyższy w wymienionym wyroku z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 569/14). Nie oznacza to jednak możliwości przyjęcia cen z innej chwili w wypadku zaistnienia szczególnych okoliczności. Takie szczególne okoliczności mogą dotyczyć właśnie tego typu roszczeń odszkodowawczych za szkodę planistyczną. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 września 2015r. sygn.. akt II CSK 563/14 wskazał, że jeżeli właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość, której wartość uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą i nie skorzystał z odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę może tego odszkodowania domagać się na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. We wskazanym uzasadnieniu orzeczenia Sąd Najwyższy przyjął, że z uwagi na zasady ustalania odszkodowania określone w art. 37 ust. 1 zdanie pierwsze u.p.z.p. bardziej właściwe było określenie wartości cen na dzień sprzedaży nieruchomości. Sąd Apelacyjny zauważa, że taka ocena jest jak najbardziej adekwatna, jeżeli zbycie następuje w niedalekiej odległości czasowej od wprowadzenia planu albowiem w takim przypadku cena zbycia stanowi obiektywne odzwierciedlenie rynkowej wartości będącej skutkiem ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości wynikających z nowego planu. W tym przypadku jednak utrata własności nastąpiła w dużo późniejszym czasie i nie była wynikiem czynności prawnej powoda lecz aktu administracyjnego, a odszkodowanie w postępowaniu wywłaszczeniowym ustalano dopiero po 6 latach od uchwalenia planu. Sąd Apelacyjny podkreśla, że roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, co wskazuje, że porównanie powinno uwzględniać adekwatny wpływ ograniczeń planistycznych i pomijać skutki wahań cen w obrocie nieruchomościami w późniejszym okresie wynikające z innych przyczyn. W orzecnictwie utrwalone jest bowiem stanowisko, że chodzi w takim przypadku o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 12 października 2007 r., V CSK 230/07 niepubl.; 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08 niepubl.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14). Skoro więc zaistnienie szkody ocenia się przez porównanie sytuacji po uchwaleniu nowego planu to obniżenie wartości powinno się uwzględniać sytuację na rynku będącą wynikiem tylko zmian przeznaczenia, w oderwaniu od dalszych następczych ruchów cen wynikających z innych zdarzeń. W takim wypadku porównanie cen określonych w czynnościach prawnych dokonanych w okresie dużo późniejszym, nie jest adekwatne bo wcale nie prowadzi do ustalenia odszkodowania na chwilę orzekania, lecz tylko do określenia wysokości jednego z czynników wpływających na określenie wartości szkody. W tym przypadku uwzględnienie przez biegłą późniejszych transakcji i to także z innego obszaru niż nieruchomość powoda doprowadziło jedynie do zwiększenia wartości odjemnika, która jest jedynie jednym ze składników odejmowania, służącym do określenia wartości różnicy, która dopiero określa wartość szkody. Obiektywna ocena skutków zmian planistycznych powinna więc stanowić porównanie cen sprzed wprowadzenia planu do cen po wprowadzeniu planu z okresu ustabilizowania rynku, kiedy widoczny jest już obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Dopiero tak zweryfikowana różnica mogła być ewentualnie przeszacowana według

cen z chwili ustalania odszkodowania. Możliwe też było ewentualne ustalanie wartości nieruchomości sprzed i po dacie wejścia nowego planu według aktualnych cen, jednak biegła takiego zabiegu nie przeprowadziła skoro wskazywała, że nie przeprowadziła poprawek ze względu na upływ czasu (k152). Zdaniem Sądu Apelacyjnego ograniczenia sposobu korzystania z gruntu, wynikające z aktu prawa miejscowego ma charakter jednorazowy i ograniczony czasowo, powinno przemawiać za ustaleniem wartości według ce z chwili kiedy ujawnialne stały się bezpośrednie skutki wprowadzenia nowego planu, w oderwaniu od wpływu innych zdarzeń na ceny nieruchomości. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody. Najbardziej adekwatne więc w tym przypadku dla porównania skutków zmian planistycznych było oszacowanie stanu istniejącego według daty w której pozwana miała obowiązek wypłacić odszkodowanie po wezwaniu tj. na 22 sierpnia 2013r. Biegła w odpowiedzi na zarzuty (k287) wskazała, że wyliczenie na kwotę 118125 zł jest aktualne także na dzień 22 sierpnia 2013r. (k287). W takim przypadku bezprzedmiotowe było poszerzenie bazy transakcji zlecone przez Sąd Okręgowy dla potrzeb opinii uzupełniającej szczególnie, że to poszerzenie dotyczyło w dużej części porównania transakcji z innego obszaru i to dużo późniejszych. Wprawdzie ustosunkowując się do zarzutów obu stron biegła wskazała, że w latach 2013-2017r. nie nastąpił odczuwalny widoczny wzrost cen sprzedaży (k 207), jednak temu zaprzecza zarówno porównanie cen transakcyjnych z lat 2014-2016r wskazanych w opinii głównej k.158 jak i poziomu cen wynikającego z oferty gminy złożonej przy uwzględnianiu przyszłego przeznaczenia gruntów powoda, do cen 1m² z lat 2016-2017r. wskazanych w wariantcie B opinii uzupełniającej (k.255) . Ceny wskazane w późniejszych transakcjach z 2016r. i 2017r. oscylowały pomiędzy 6-10,84zł, co spowodowało określenie w uzupełnieniu opinii ceny średniej 1m2 gruntu nabywanego na cele komunikacyjne na poziomie 4,84zł (k.256zł), w sytuacji gdy ceny transakcyjne takich gruntów z lat wcześniejszych były zdecydowanie niższe i oscylowały pomiędzy 2,83zł- 4,27zł (k152) . Wskazuje to na typowy wzrost cen nieruchomości, niezależny już od wprowadzenia nowego planu. Taki normalny wzrost cen w obrocie nieruchomościami wynikający z procesów inflacyjnych lub z ogólnych trendów na rynku nieruchomości mógłby nominalnie wyrównać ceny sprzed wprowadzenia planu i prowadzić do fałszywego wniosku, że powód nie poniósł żadnej szkody.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że wartość szkody powoda stanowi różnicę pomiędzy prawidłowo określoną w opinii uzupełniającej kwotą 288.657 zł, a podaną wyżej kwotą 118.125zł. Określa to wartość szkody na kwotę 170.532zł. Uwzględnienie oszacowania na datę 22 sierpnia 2013r. uchyla potrzebę aktualizacji tej opinii na chwilę orzekania Sądu Apelacyjnego. Powyższe wyliczenie odpowiada też poczuciu sprawiedliwości przy uwzględnieniu kwoty jaką powód uzyskał w wyniku wyłączenia. Wprawdzie nie można odmówić częściowej słuszności wywiodom Sądu Okręgowego w Krakowie w zakresie zaniechań powoda w postępowaniu wyłączeniowym niemniej trzeba podkreślić, że oszacowanie przy wyłączeniu także było oparte na opinii rzeczoznawcy majątkowego. Ustalenie przez Sąd Apelacyjny wartości nieruchomości według przeznaczenia po wejściu w życie nowego planu na kwotę 118.125zł, która została potwierdzona z piśmie z dnia 12 lipca 2018r. k.287 zapewnia symetrię względem kwoty 121.900 zł określonej w 2017r. i wypłaconej tytułem odszkodowania za wyłączenie.

Zasadny jest też zarzut apelacji kwestionujący datę wymagalności odszkodowania. Trzeba zwrócić uwagę, że strona pozwana została wezwana do zapłaty (k32) i mogła obiektywnie zweryfikować spadek wartości nieruchomości, jednak zrezygnowała z wyceny (k.12). W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości na gruncie u.p.z.p. właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki te rekompensują uszczerbek związany z niewypłaceniem odszkodowania w terminach określonych w ustawie. Uwzględniając więc treść art. 36 ust. 9 u.p.z.p. odsetki powinny być zasądzone od dnia 22 sierpnia 2013r..

Jeżeli Sąd Okręgowy uznawał wymagalność obowiązku na podstawie art. 455k.c. to niezrozumiałe było sprostowanie określające datę odsetek na dzień 3 sierpnia 2016 roku. Data wniesienia pozwu była bowiem późniejsza niż otrzymanie wezwania do zapłaty. Jakkolwiek Sąd Apelacyjny nie kwestionuje możliwości sprostowania oznaczenia daty w wyroku nawet jeżeli dotyczy to daty wymagalności świadczenia , jednak warunkiem jest tu oczywistość omyłki. W tym przypadku takiej oczywistości brak.

Odnosząc się do zażalenia w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny uznaje, że zostało ono wniesione w terminie, skoro nie zostało zakwestionowane oświadczenie pracownika Urzędu Gminy, że odpis postanowienia doręczono w dniu 30 sierpnia 2018r. na adres siedziby Gminy, a nie na adres jej pełnomocnika. Prawdziwość oświadczenia z dnia 7 września 2019r. (k 318) potwierdza także fakt, że na przesyłce wskazano tamże Gminę (...) (k-305) oraz bezsporna okoliczność, że B. W. jest pracownikiem Gminnym upoważnionym do odbioru korespondencji kierowanej do Gminy a nie do profesjonalnego pełnomocnika pozwanej. Jakkolwiek Sąd Apelacyjny uznaje, że Sąd Okręgowy nie miał podstaw do sprostowania w sposób wskazany w zaskarżonym postanowieniu, to jednak rozpoznanie zażalenia stało się zbędne w aspekcie dokonanej zmiany rozstrzygnięcia na skutek apelacji powoda także zawartego w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia w części dotyczącej odsetek. Mając powyższe na uwadze w częściowym uwzględnieniu apelacji Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 385 k.p.c., podwyższając kwotę odszkodowania do 170.532zł i zmieniając datę odsetek na 22 sierpnia 2013r.

W konsekwencji postępowanie zażaleniowe umorzono w oparciu o art. 355 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i 397§2 k.p.c.

Zmiana wyroku skutkowałą zmianą akcesoryjnego orzeczenia o kosztach. Tu należy zwrócić uwagę, że jakkolwiek powód mógł subiektywnie oceniać, że wartość jego nieruchomości po uchwaleniu jest niższa w kontekście kwoty oszacowania dla potrzeb odszkodowania, to jednak mógł zobiektywizować wartość własnej szkody. Nie ma więc podstaw do odejścia od zasady rozliczenia kosztów procesu pomiędzy stronami stosownie do wyniku sprawy. Ten zaś wskazuje na konieczność stosunkowego rozliczenia kosztów w oparciu o art. 100 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. nie był więc zasadny. Powód poniósł część opłaty od pozwu w kwocie 2738zł oraz zaliczkę na koszt dowodu z opinii biegłego w wysokości 2000zł a pozwany pokrył wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 14417zł . Łączne więc koszty poniesione przez strony to kwota 19155zł . Powód jako wygrywający w 77,5% powinien ponieść 4309,87zł (22,5% z kwoty 19138zł), a odpowiednio pozwana 14845,13zł , co oznacza że pozwana winna zwrócić powodowi tytułem kosztów za pierwszą instancję kwotę 428,13zł.

Obie strony w takim samym stosunku powinny partycypować w nieuiszczonych kosztach sądowych, które wynoszą 24537,48zł. Koszty sądowe to : pozostała część opłaty sądowej tj 8214zł , wydatki na opinie biegłej, które nie zostały pokryte zaliczką : 1683,70 zł, 279,38zł, 1076,40zł, 3039,48zł oraz nieuiszczone wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu w kwocie 13284zł przyznane w punkcie V zaskarżonego wyroku. Pozwana winna ponieść 19016,50zł co wywołało podwyższenie kwoty należnej od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa z tytułu kosztów sądowych, w oparciu o art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Koszty sądowe nieobciążające strony pozwanej w wysokości 5520,98 zł (22,5 % z 24537,48zł) Sąd Apelacyjny nakazał ściągnąć na podstawie art. 113 ust. 2 pkt1 u.k.s.c. z roszczenia zasądzonego na rzecz powoda, albowiem to jego czynność spowodowała ich powstanie. Fakt , że powód nie został obciążony kosztami sądowymi przez Sąd Okręgowy nie uchyła możliwości zmiany wyroku w tej części, skoro zakaz reformationis in peius nie dotyczy poszczególnych punktów wyroku lecz całości sytuacji strony, a ta na skutek znacznego podwyższenia odszkodowania jest zdecydowanie korzystniejsza dla powoda.

Dalej idącą apelację oddalono na podstawie art. 385k.p.c.. Powód kwestionując zlecenie uzupełnienia opinii przy uwzględnieniu przeznaczenia wynikającego z planu z 2006r. pomija , że cena 1m² gruntu rolnego przyjęta przez biegłą pierwszej opinii na poziomie 3,75zł była właściwa dla nieruchomości drogowych, a ceny gruntów na cele rolne wahały się przed uchwaleniem planu pomiędzy 1,30 a 1,80zł (k157) . Cena zaś 3 zł za m2 stanowiąca podstawy do oferty zakupów przez gminę uwzględniała już przyszłe przeznaczenie, które wprowadzał nowy plan, co również nie może stanowić podstawy adekwatnego oszacowania, albowiem nabycie gruntów pod lotnisko nie miałoby żadnego uzasadnienia, gdyby nie zmiana przeznaczenia gruntów wynikająca z uchwały z 2011r.

Apelację uwzględniono w zakresie kwoty 150570zł, a więc w ok. 75,2%. W konsekwencji tego rozstrzygnięcia stosunkowo rozliczono koszty postępowania apelacyjnego przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i w zw. z § 2pkt 6 i §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 ze zm.). Powód poniósł opłatę sądową w kwocie 2500zł, a pozwana poniosła koszty zastępstwa w wysokości 4050zł i opłatę od zażalenia w kwocie 30zł . Łącznie

więc strony poniosły 6580zł z czego pozwaną obciąża 4948,16zł a powoda 1631,84zł . Tym samym pozwana powinna zwrócić powodowi kwotę 868,16zł. Koszty zastępstwa z urzędu w postępowaniu apelacyjnym (2700zł) i zażaleniowym (135zł) przyznano od Skarbu Państwa przy zastosowaniu odpowiednio §2 , §4, §8 pkt 2 i 6 i §16 ust. 1 pkt 2 , 16 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2019.18 t.j.), powiększając wynagrodzenie o stawkę podatku VAT (odpowiednio 621zł i 31,05zł). Łącznie przyznano więc 3487,05 (2835zł + 652,05zł).

Koszty sądowe 10987,05zł (w tym w zakresie opłaty sądowej od poniesienia której powód był zwolniony 7500zł i koszty nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym 3487,05), obciążają w 75,2% pozwaną. Skutkowało to nakazaniem ściągnięcia od pozwanej kwoty 8242,48zł w oparciu o art. 113 ust. 1 u.k.s.c. W pozostałej części tj 2744,57zł ściągnięto je z przysądzonego na rzecz powoda roszczenia w oparciu o art. 113 ust. 2 pkt 1 u.k.s.c.

SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg SSO del. Izabella Dyka