

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.

przeciwko Gminie (...) K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 grudnia 2019 r. sygn. akt I C 1405/18

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a/ zasądzoną w pkt I kwotę 3.239.785 zł obniża do kwoty 1.792.000 zł (jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych), a w pozostałej części powództwo oddala;

b/ w pkt III kwotę 138.630,60 zł zastępuje kwotą 49.319,32 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewięćnaście złotych 32/100);

c/ w pkt IV kwotę 9,62 zł zastępuje kwotą 50,10 zł (pięćdziesiąt złotych 10/100);

d/ w pkt V kwotę 86,60 zł zastępuje kwotą 46,12 zł (czterdzieści sześć złotych 12/100);

2. **w pozostałej części apelację oddala;**

3. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.692,50 zł (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote 50/100) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

4. **nakazuje ściągnąć od strony powodowej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 1.194,60 zł (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt cztery złote 60/100) tytułem części brakujących kosztów sądowych;**

5. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Gminy (...) K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 1.460,07 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt złotych 07/100) tytułem części brakujących kosztów sądowych.

sygn. akt I ACa 277/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 stycznia 2023 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej Gminy (...) K. na rzecz strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. kwotę 3.239.785 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz rozliczając koszty procesu i koszty sądowe.

Sąd I instancji wskazał, że strona powodowa domagała się zapłaty w związku ze spadkiem wartości jej nieruchomości wynikającej z wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...).

Sąd ustalił, że powodowa spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), tj. działki o nr (...) (powstałej z działki ewidencyjnej nr (...)), objętej księgą wieczystą (...), oraz działki o nr (...), objętej księgą wieczystą (...). W stosunku do tej nieruchomości, decyzją z dnia 22 września 2010 r. (nr (...) (...), znak (...). (...). (...)- (...)) ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, naziemnymi miejscami parkingowymi z układem drogowym, wjazdem i infrastrukturą techniczną na działce nr (...) obr. (...) K. oraz budowa wjazdu i infrastruktury technicznej (z sieciami instalacyjnymi) na dz. nr(...), (...) (obr.(...) K.) przy Al. (...) w K.”. W dniu 21 maja 2012 r. strona powodowa wystąpiła do Prezydenta Miasta K. o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę dla planowanej na nieruchomości inwestycji. Decyzją nr (...) z dnia 2 sierpnia 2012 r. Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę dla przedmiotowej nieruchomości. Na skutek odwołania ww. decyzja została uchylona przez Wojewodę (...) decyzją z dnia 19 października 2012 r., a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Następnie Sąd ustalił, że:

1/ Uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2012 r. Rada Miasta K. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), który wszedł w życie z dniem 21 listopada 2012 r. i obejmował działki stanowiące własność strony powodowej. Zgodnie z ustaleniami ww. planu działka nr (...) znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem (...) – z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną, natomiast działka nr (...) w całości położona była na obszarze oznaczonym (...) z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną – publicznie dostępny park miejski.

2/ Prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego stwierdzono nieważność zaskarżonej uchwały Rady Miasta K. z nr (...) z dnia 24 października 2012 r.

3/ Następnie, Rada Miasta K. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) uchwałą nr (...) z dnia 10 czerwca 2015 r., który wszedł w życie z dniem 4 lipca 2015. Po wejściu w życie ww. planu działka nr (...) w całości położona była w terenie oznaczonym symbolem (...) – z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną. Działka nr (...) w całości położona była na obszarze oznaczonym (...) z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną – publicznie dostępnym park.

4/ Wreszcie, uchwałą z dnia 12 października 2016 r. nr (...) Rada Miasta K. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...). Nowy plan przewidywał zmianę przeznaczenia nieruchomości z „zieleni urządzonej” na zieleń parkową oznaczoną symbolem (...) o podstawowym przeznaczeniu pod parki.

Dalej Sąd odnotował, że strona powodowa dwukrotnie zwracała się do strony pozwanej o wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. pismami z dnia 9 września 2015 r. oraz z dnia 26 kwietnia 2017 r.. W obu przypadkach odmówiono zapłaty odszkodowania.

Sąd Okręgowy opisał stan spornej nieruchomości wskazując, że działki ewidencyjne nr (...) stanowią zwarty kompleks o łącznej powierzchni 0,1980 ha. Bezpośrednio przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) działki nie podlegały ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem (...) - tereny zieleni urządzonej.

Na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) przyjętego uchwałą Rady Miasta K. nr (...) z dnia 10 czerwca 2015 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa zmniejszeniu. Wartość ta przed datą uchwalenia planu, przy uwzględnieniu przeznaczenia określonego ostateczną decyzją wydaną przez Prezydenta Miasta K. nr (...) (...) o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 22 września 2010 r., znak (...) (...), wynosiła 3.625.558 zł. Natomiast po dacie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...), zgodnie z przeznaczeniem i warunkami wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania, wynosi 285.773 zł.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za zasadne, jako znajdujące oparcie w treści art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Powołując obszerną argumentację Sąd podkreślił, że wejście w życie spornych planów zagospodarowania przestrzennego skutkowało niemożnością wykorzystania nieruchomości powodowej spółki na cele budowlane, w szczególności na inwestycję, będącą przedmiotem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji wskazał, że zasada odpowiedzialności strony pozwanej została przesądzona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 17 maja 2018 r. w sprawie sygn. akt (...), zmieniającego wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 22 maja 2017 r. sygn. akt (...) i zasądającego na rzecz strony powodowej kwotę 100.000 zł tytułem części odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, będące konsekwencją niemożności korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub z dotychczasowym przeznaczeniem. Wskazał, że w niniejszej sprawie strona powodowa dochodzi dalszej części należności z tego tytułu. Tym samym, odwołując się do treści art. 365 k.p.c. i art. 366 k.p.c. Sąd argumentował, że z uwagi na moc wiążącą wyżej powołanego prawomocnego wyroku, nie jest możliwe dokonanie w niniejszej sprawie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał za zasadne zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 3.239.785 zł stanowiącej różnicę pomiędzy ustaloną wartością nieruchomości sprzed wejścia w życie spornego planu zagospodarowania przestrzennego a wartością tej nieruchomości po wejściu w życie planu, pomniejszoną o 100.000 zł zasądzoną już na rzecz strony powodowej w sprawie(...).

Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty od dnia 11 marca 2016 roku do dnia zapłaty, powołując się na art. 37 ust. 9 u.p.z.p, zgodnie z którym wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przy przyjęciu, że powodowa spółka wygrała sprawę w 90 %.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana Gmina, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i zarzucając:

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie okoliczności faktycznych wymagających wiedzy specjalnej bez zasięgnięcia w tym zakresie opinii biegłego i ustalenia możliwych relacji pomiędzy studium a zamierzeniami inwestycyjnymi strony powodowej;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wydana decyzja o warunkach zabudowy decyduje o faktycznym, korzystaniu z nieruchomości, podczas gdy prawidłowa wykładnia powinna przyjmować, że przez faktyczne korzystanie z nieruchomości należy rozumieć istniejący w terenie sposób zagospodarowania określonej nieruchomości;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 5 ust.3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że niemożliwe jest realizowanie inwestycji na gruncie tej normy jeśli jest ona niezgodna ze studium.

Strona apelująca wniosła nadto o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego B. W. sporządzonej w toku postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym w K. pod sygn. (...) oraz Sądem Apelacyjnym wK. pod sygn. (...) na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości strony powodowej przed i po wejściu w życie planu miejscowego, a to w związku z odmiennymi wnioskami co do tej wartości wynikającymi z w/w opinii a opinią sporządzoną w niniejszej sprawie przez biegłą E. H..

Pozwana Gmina (...) K. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony pozwanej jest w części uzasadniona, jakkolwiek przeważająca część zarzutów w niej podniesionych nie jest trafna.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji, poza okolicznościami odnoszącymi się do wartości spornej nieruchomości, są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. W zasadniczym zakresie ustalenia te odnoszą się do okoliczności niespornych, dotyczących opisu nieruchomości, wydawanych w stosunku do niej decyzji oraz faktów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Bezasadne są zarzuty pozwanej kwestionujące ocenę, że strona powodowa nie poniosła szkody wynikającej z uchwalenia spornego planu miejscowego, a to w związku z twierdzeniem, iż na skutek uchwalenia ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących istnieje możliwość zabudowy nieruchomości powódki, zgodnie z jej zamierzeniem inwestycyjnym. W tym zakresie nie jest zasadny tak zarzut pominięcia dowodu z opinii biegłego, jak i wadliwej wykładni przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim wskazać należy, że zasada odpowiedzialności strony pozwanej wobec powodowej spółki za szkodę związaną z obniżeniem wartości nieruchomości powoda na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została już prawomocnie przesądzona. Przypomnieć należy, że w sprawie prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. (...) oraz Sądem Apelacyjnym w K. pod sygn. (...) powodowa spółka domagała się zasądzenia części przedmiotowego odszkodowania, a podstawa faktyczna i prawna zgłoszonego tam roszczenia była tożsama ze zgłoszonym w niniejszej sprawie. W w/w postępowaniu doszło do prawomocnego zasądzenia od pozwanej Gminy na rzecz strony powodowej kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 marca 2016 r. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2018 r.).

W konsekwencji wyrok wydany we wcześniejszej sprawie, zgodnie z art. 365 k.p.c., wiąże Sąd w niniejszej sprawie z uwagi na skutki wynikające z jego prawomocności materialnej.

Zgodnie z art. 365 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Związanie, o którym mowa w cyt. normie procesowej, polega na związaniu wskazanych w niej osób dyspozycją zawartą w sentencji wyroku skonkretyzowanej, zindywidualizowanej i trwałej normy prawnej wywiezionej przez sąd z norm generalnych i abstrakcyjnych zawartych w przepisach prawnych. Inne sądy, organy państwowe oraz organy administracji publicznej rozstrzygające w sprawach innych niż karne (§ 2) są związane prejudycjalnie, czyli nie mogą dokonać odmiennej oceny prawnej roszczenia niż zawarta w prejudycacie, ale także nie mogą dokonać odmiennych ustaleń faktycznych. Związanie stron oraz prejudycjalne związanie innych organów określane jest jako pozytywny aspekt prawomocności materialnej.

Oznacza to, że jeżeli wcześniejszy wyrok rozstrzyga kwestię, która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie aktualnie rozpoznawanej, kwestia ta nie może być w ogóle badana. Sąd rozpoznający nową sprawę między tymi samymi stronami, zobowiązany jest więc przyjąć, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak wynika to z wcześniejszego prawomocnego wyroku. Ma to gwarantować poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia.

Zasada ta obowiązuje także wówczas, gdy sąd rozstrzygnął już w prawomocnie osądzonej sprawie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Tym samym w kolejnej sprawie, o pozostałe świadczenia wynikające z tego samego stosunku prawnego jest związany rozstrzygnięciem zawartym w pierwszym wyroku. Jak wskazał Sąd Najwyższy, „W razie prawomocnego uwzględnienia części roszczenia o spełnienie świadczenia z tego samego stosunku prawnego w procesie dotyczącym spełnienia reszty świadczenia sąd nie może w tych samych okolicznościach prawnych i faktycznych orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Sprzeciwia się temu bowiem przepis art. 365 § 1 k.c., ustanawiający stan związania prawomocnym orzeczeniem nie tylko stron i sądu, który je wydał, lecz również innych sądów. (wyrok z dnia 24 października 2013 r., IV CSK 62/13, lex nr 1396775).

W tym stanie rzeczy nie mogą odnieść skutku zarzuty apelującej Gminy kwestionujące sposób wykładni art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis art. 365 § 1 k.p.c. nie ma natomiast zastosowania wówczas, gdy już po wydaniu prawomocnego wyroku nastąpiła zmiana okoliczności, która pozwala na odmienną ocenę prawną pomiędzy tymi samymi stronami kwestii rozstrzygniętej w prawomocnym wyroku. Zważyć zatem należy, że strona pozwana powołuje się w apelacji, że już po wydaniu prawomocnego wyroku w pierwszej sprawie weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wskazuje, że z mocy art. 5 ust.3 tej ustawy powodowa spółka ma możliwość realizacji planowanej pierwotnie inwestycji na spornej nieruchomości. Prowadzić ma to do oceny, iż nie doszło do zmiany wartości tej nieruchomości, skoro uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostawać ma ostatecznie bez wpływu na sposób zagospodarowania nieruchomości.

Argumentacja strony pozwanej nie jest zasadna.

Zgodnie z art. 5 ust.3 powołanej wyżej ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zważyć przy tym należy, że to, czy na spornej nieruchomości możliwa jest realizacja planowanej pierwotnie przez powódkę inwestycji jest stanem czysto hipotetycznym. Przedmiotowa ustawa ma charakter szczególny, warunkujący dopuszczalność inwestycji od niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Sama niesprzeczność nie jest przy tym gwarantem jej realizacji. Ustawa w sposób szczegółowy przewiduje tryb postępowania w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji

mieszkaniowych, w tym wskazuje m.in., że samo ustalenie lokalizacji inwestycji wymaga zgody rady gminy, która podejmuje decyzję w tym zakresie także przy uwzględnieniu dalszych kryteriów, takich jak stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 7 ust.4 ustawy). Tym samym sama potencjalna możliwość wnioskowania o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie przewidzianym przedmiotową ustawą nie może prowadzić do wniosku, iż nieruchomość może być wykorzystana na cele budownictwa mieszkaniowego.

Poza sporem pozostaje, że ta sama gmina, która miałaby wydać opisane wyżej ustalenie lokalizacji, podjęła uchwałę zmieniającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którym wykluczyła możliwość prowadzenia inwestycji budownictwa mieszkaniowego na spornej nieruchomości. Nie może zatem strona pozwana skutecznie przywoływać, że pomimo wprowadzenia przez gminę planu powódka może, jako inwestor, prowadzić inwestycję na tej nieruchomości na podstawie innych przepisów w sytuacji, gdy uzyskanie zgody organu tej samej gminy na lokalizację jest daleko niepewne, czysto hipotetyczne, jak też zależne od spełnienia innych, ocennych kryteriów.

Zważyć także należy, że uchwalenie wskazanej wyżej ustawy nie spowodowało zmiany przeznaczenia nieruchomości i ograniczeń związanych z jej położeniem w strefie określonej planem zagospodarowania przestrzennego.

W tym stanie rzeczy brak jest podstaw do uznania, że samo wejście w życie regulacji zawartej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. spowodowało zniweczenie skutków wynikających z nowo uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie – że powódka nie poniosła szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości.

Z tych względów zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego z opinii biegłego dla ustalenia, czy hipotetyczna inwestycja pozostawałaby w sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W rezultacie Sąd Okręgowy nie naruszył art. 5 ust.3 cyt. ustawy.

Zasadnie natomiast apelująca strona pozwana kwestionuje wysokość wyliczonego odszkodowania. W apelacji pozwana zmierza do przyjęcia jako podstawy jego wyliczenia opinii biegłego W., przeprowadzonej w sprawie prejudycjalnej.

Sąd Apelacyjny, uwzględniając wniosek dowodowy Gminy (...) K. dopuścił dowód z w/w opinii. Na tej podstawie stwierdził, że biegły, w konkluzji opinii, wskazuje na daleko odmienne wartości od tych, które wynikają z przeprowadzonej w niniejszej sprawie opinii biegłej H.. W szczególności według biegłego W. wartość spornej nieruchomości przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 1.505.176,20 zł, a po jego wejściu – wynosi 236.233,80 zł, co skutkuje tym, iż wartość nieruchomości obniżyła się o kwotę 1.268.942,40 zł. Z kolei biegła H. podała, że wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu wynosiła 3.625.588 zł, a po – 285.773 zł, co wskazuje na obniżenie wartości nieruchomości o kwotę 3.339.815 zł.

Wskazać jednak należy, że opinia biegłego W. nie mogła być podstawą ustaleń w niniejszej sprawie. Opinia ta sporządzona była dla celów rozstrzygnięcia sprawy prejudycjalnej, w którym strona powodowa domagała się zapłaty jedynie części odszkodowania, ograniczonego do kwoty 100.000 zł. Wartość roszczenia w kontekście wartości wynikającej z opinii biegłego powodowała, że we wcześniejszej sprawie zbędne było szczegółowe weryfikowanie prawidłowości opinii biegłego. Tym samym Sąd w pierwszej sprawie nie poddał opinii biegłego W. kontroli, skoro wystarczające było ustalenie, iż szkoda powodowej spółki wynosi co najmniej 100.000 zł. W konsekwencji przywołana wyżej opinia nie może korzystać w sposób automatyczny z waloru wiarygodności w zakresie pozostałej części odszkodowania, przenoszącej zasadzoną z tego tytułu kwotę 100.000 zł.

Podstawą ustaleń faktycznych nie może być także sporządzona w niniejszej sprawie opinia biegłej E. H.. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zasadniczą wadą tej opinii jest ustalenie wartości nieruchomości – jakkolwiek według stanu nieruchomości na dzień 4 lipca 2015 r. – według cen aktualnych tj. cen z daty sporządzenia opinii – marca 2019 r. .

Zważyć należy, że strona powodowa zdecydowała się na uprzednie, niejako na próbę, wytoczenie powództwa o część odszkodowania, dochodząc tak we wcześniejszej sprawie jak i w sprawie niniejszej odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 11 marca 2016 r. Uzyskała przy tym zasądzenie kwoty 100.000 zł jako części odszkodowania ustalanego według cen z czerwca 2016 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny przyjmuje, że w sprawie zachodzi podstawa do odstąpienia od wyrażonej w art. 363 § 2 k.c. zasady, że odszkodowanie winno być ustalone według cen z daty ustalenia odszkodowania. Przedmiotowy przepis dopuszcza możliwość przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili, jeżeli przemawiają za tym szczególne okoliczności. W ocenie Sądu Apelacyjnego takie szczególne okoliczności w niniejszej sprawie zachodzą.

Nie ulega wątpliwości, że ustalenie wysokości odszkodowania według cen z innej daty niż data ustalenia odszkodowania jest uzasadnione wówczas, gdy zastosowanie cen z chwili wyrokowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem lub zubożeniem poszkodowanego lub zobowiązanego do wyrównania szkody. Nadto zważyć należy, że – co do zasady - wysokość odszkodowania pieniężnego zależna jest m.in. od tego, jaki miernik przyjmuje się do określenia tej wysokości oraz jaką chwilę uważa się za odpowiednią do przeprowadzenia wyliczenia.

Przyjmuje się także, że szczególną okolicznością w rozumieniu art. 363 § 2 k.c. jest to, że poszkodowany samodzielnie zlikwidował uszczerbek nie czekając na otrzymanie odszkodowania. Sytuacja jest analogiczna, gdy poszkodowany otrzymał część odszkodowania w oznaczonej dacie, a następnie dochodzi pozostałej części odszkodowania. Jest oczywiste, że obiektywne okoliczności mające wpływ na ustalenie wysokości szkody w określonych datach mogą prowadzić do znaczących różnic w wartości już otrzymanego świadczenia i wartości pozostałej części tego świadczenia wyliczanego według cen z innej chwili. Tak jak w niniejszej sprawie, zasądzona w sprawie pierwotnej na rzecz powodowej spółki kwota 100.000 zł stanowiła ściśle oznaczoną część całości należności. W sytuacji różnicy cen na rynku nieruchomości, ustalana ponownie kwota odszkodowania w dacie późniejszej może prowadzić do pokrzywdzenia uprawnionego bądź zobowiązanego, skoro zasądzona już wcześniej kwota nie będzie odpowiadać tej części całości należności, która została już zaspokojona. W przypadku zatem ustalania na nowo wysokości szkody w innej, późniejszej dacie niezbędne byłoby uwzględnienie, iż roszczenie uprawnionego zostało już zaspokojone w ściśle oznaczonej części, co musiałoby prowadzić do swoistego przeliczenia zasądzonej już kwoty według cen aktualnych.

Skoro zatem strona powodowa zdecydowała się na uprzednie wytoczenie powództwa o część roszczenia i powiązała to roszczenie z datą wymagalności na marzec 2016 r. oraz w tej części i w tej postaci jej roszczenie zostało uwzględnione, to przyjmując należy, że zasadne jest ustalenie wysokości szkody z daty wyboru dokonanego przez powódkę. Tym bardziej, że zasada przewidziana w art. 363 § 2 k.c. nie wyłącza ustalenia w danym wypadku odszkodowania według cen z daty, w której powinno być ono spełnione i zasądzenia go z odsetkami od tej daty (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2000 r., II KKN 725/98, OSNC z 2000 r., z.9, poz. 158). Przeciwnie rozwiązanie, a dodatkowo zasądzenie odsetek od daty wcześniejszej, prowadziłyby do bezzasadnego wzbogacenia uprawnionego.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, że opinia biegłej H. jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy oraz dopuścił i przeprowadził dowód z opinii kolejnego biegłego, a to dla ustalenia wartości spornej nieruchomości przed i po dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przed i po 4 lipca 2015 r.), według stanu istniejącego w tych datach, lecz według cen obowiązujących na przełomie 2015 i 2016 r.

Na podstawie opinii biegłej M. J. Sąd Apelacyjny ustala, że wartość przedmiotowej nieruchomości przed dniem 4 lipca 2015 r. tj. przy uwzględnieniu jej przeznaczenia określonego decyzją z dnia 22 września 2010 r. o ustaleniu warunków zabudowy, wynosi 3.784.000 zł. Z kolei wartość nieruchomości po tej dacie, przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości wynikającego z uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynosi 1.892.000 zł. W rezultacie wartość nieruchomości na skutek wejścia w życie przedmiotowego planu obniżyła się o kwotę 1.892.000 zł.

Opinia biegłej jest rzetelna, a podane w jej konkluzji wnioski znajdują oparcie w części opisowej opinii. Nadto biegła w sposób przekonujący wyjaśniła wszelkie wątpliwości wynikające z podniesionych przez strony zarzutów.

Zasadniczą kontrowersją przy sporządzeniu opinii było przyjęcie przez biegłą metody wyznaczania odwołującej się do § 45 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z tym przepisem, przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym: 1/ dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m² tych gruntów jest równa 50% 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych (...).

Zastosowanie dla wyznaczania nieruchomości przedmiotowej regulacji uzależnione jest od 2-ch czynników. Po pierwsze, sama nieruchomość musi być zakwalifikowana jako objęta hipotezą powołanego § 45. I po drugie - musi zachodzić brak transakcji rynkowych, umożliwiających wyznaczanie wartości nieruchomości metodą tradycyjną. Obie te przesłanki zostały spełnione. W szczególności biegła w sposób przekonujący, odwołując się do obowiązujących „Standardów zawodowych” oraz obowiązujących przepisów wskazuje, że kryterium kwalifikującym nieruchomość gruntową w zakresie przydatności funkcjonalnej jest przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, odwołując się do tego planu, uprawnione jest zakwalifikowanie spornej nieruchomości jako nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych w strefie zainwestowania miejskiego, skoro – według planu – nieruchomość znajduje się w strefie terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną oraz pod zieleń urządzoną – publicznie dostępny park miejski.

Biegła wyjaśniła także w sposób przekonujący przyczyny, dla których wyceniając wartość nieruchomości przed datą uchwalenia planu miejscowego przyjęła podejście porównawcze, metodę porównywania parami, a po dacie uchwalenia planu – podejście wynikające z powołanego wyżej § 45. W szczególności biegła wskazała, że w zbiorze przeprowadzonych transakcji uzyskanych z rejestru cen nieruchomości prowadzonym w Wydziale Geodezji (...), w analizowanym okresie i obszarze rynku, nie znaleziono wymaganej procedurami liczby nieruchomości przeznaczonych pod tereny „zielone”. Taka konkluzja pozostaje w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. W rezultacie zasadne było zastosowanie regulacji objętej cyt. § 45, przy czym biegła trafnie wskazała przyczyny, dla których przyjęła jako podstawę wyliczenia wartość 1 m² terenów przyległych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.

W tym stanie rzeczy bez znaczenie pozostają zarzuty strony powodowej do opinii uzupełniającej, kwestionujące samą możliwość ustalenia wartości spornej nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego według zasad wynikających z § 45 rozporządzenia. W istocie, w sytuacji gdy wyceniana nieruchomość odpowiada kryteriom określonym przedmiotowym przepisom, uwzględnienie argumentacji strony powodowej musiałoby prowadzić do konkluzji o niedopuszczalności zastosowania przewidzianego tym przepisem sposobu wyceny w każdych warunkach. Przypomnieć należy, że istota i potrzeba wyceny przewidzianej § 45 wynika z braku możliwości dokonania wyznaczania w oparciu o inne kryteria rynkowe i zawsze uzyskany wynik (ustalenie wartości nieruchomości) będzie miał charakter umowny. Problem wynika przecież z braku rynkowego obrotu (ograniczonym obrotem) tego rodzaju, specyficznymi nieruchomościami – stąd brak transakcji porównawczych. Jednocześnie nie jest tak, że w sposób całkowity przedmiotowy sposób wyceny jest oderwany od elementów rynkowych. Z uwagi na brak możliwości dokonania wyceny innymi metodami przyjmuje się założenie związane ze znaczeniem wartości nieruchomości sąsiednich.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, jak też o weryfikację opinii biegłej J. przez właściwą organizację rzeczoznawców majątkowych.

Ostatecznie zatem Sąd Apelacyjny uznał, że zasadne jest zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej pozostałej części odszkodowania w kwocie 1.792.000 zł (kwota 1.892.000 zł pomniejszona o zasądzone uprzednio 100.000 zł) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty.

Biorąc to pod uwagę, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

Zmieniając wyrok Sądu I instancji Sąd Apelacyjny rozliczył koszty procesu na podstawie art. 100 k.p.c. przy przyjęciu, że strona powodowa wygrała proces w 48 %. Powodowa spółka poniosła koszty w łącznej wysokości 119.017 zł (100.000 zł z tytułu opłaty od pozwu, 4.000 zł – z tytułu zaliczki na wynagrodzenie biegłego, 15.000 zł z tytułu opłaty za wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł – z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Pozwana Gmina poniosła koszty procesu w wysokości 15.017 zł (15.000 zł z tytułu opłaty za wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł – z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Łącznie zatem koszty strony wyniosły 134.034 zł, z czego powódkę obciąża kwota 69.319,32 zł (tj. 52 %), a pozwaną – kwota 49.319,32 zł. Tym samym, tytułem kosztów procesu, pozwana winna zwrócić powódce kwotę 49.319,32 zł (119.017 zł – 69.697,32 zł).

Nierozliczonymi kosztami sądowymi za postępowanie pierwszoinstancyjne Sąd obciążył obie strony w stosunku do tego, w jakim stopniu sprawę przegrały, tj. powódkę w 52 % (50,10 zł), pozwaną w 48 % (46,12 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu, że strona powodowa wygrała sprawę w 55 % a pozwana w 45 %.

Łącznie koszty postępowania apelacyjnego wyniosły 27.350 zł, z czego powódka poniosła kwotę 15.000 zł (z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika - zgodnie z § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. i przy uwzględnieniu, że w pierwszej instancji nie prowadził sprawy ten sam radca prawny), a pozwana – 12.350 zł (1.100 zł - opłata od apelacji, 11.250 zł – opłata od wynagrodzenia pełnomocnika ustalona zgodnie z § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.). Z kwoty tej powódkę obciąża kwota 12.307,50 zł (45% z 27.350 zł), a w związku z tym pozwana winna zwrócić powódce z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 2.692,50 zł (15.000 zł – 12.307,50 zł).

Brakujące koszty sądowe z tytułu brakujących zaliczek na wynagrodzenie biegłego w wysokości 2.654,67 zł Sąd – na podstawie art. 113 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Sąd nakazał ściągnąć od obu stron, stosownie do stopnia przegrania sprawy: od powódki w 45% - kwota 1.194,60 zł, od pozwanej w 55% - kwota 1.460,07 zł.