

Sygn. akt I ACa 993/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Paweł Czepiel

Protokolant: Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództw A. L. (1) i W. C. (1)

przeciwko Gminie Miasta T.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 16 czerwca 2021 r. sygn. akt I C 476/19

- 1. oddala apelację;**
- 2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda A. L. (1) kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda W. C. (1) kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 9 marca 2023 r.

Powód **A. L. (1)** wniósł o zasądzenie od strony pozwanej **Gminy M. T.** kwoty **426.400 zł** z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami procesu.

Na uzasadnienie podał, że był współwłaścicielem 1/2 części niezabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), objętej KW nr (...).

Powód wskazał, że wobec wygaśnięcia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta T. przyjętego uchwałą Rady Miasta T. nr(...) z dnia 30 grudnia 1991 r., decyzją nr (...) Prezydenta Miasta T. z 24 lipca 2012 r., dla nieruchomości ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.: (...) (5 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami). W dniu 26 czerwca 2014 r. uchwałą Rady (...) w T. nr (...) został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej w uzasadnieniu jako mpzp) w obszarze miasta T. w rejonie torów kolejowych relacji T.-S. i ulic: (...), (...) i (...), zgodnie z którym teren składający

się z działek ewidencyjnych należących do powoda przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, częściowo z usługami, oraz drogi dojazdowe i publiczne ciągi pieszo-jezdne. Przeznaczenie części działek na cele komunikacji publicznej pieszo-jezdnej uniemożliwiło wykorzystanie nieruchomości w sposób wynikający z poprzedniego dopuszczalnego sposobu jej zagospodarowania, zawężyło możliwość zabudowy terenu, przez co nie jest już możliwa realizacja inwestycji o takim zakresie, jak wynika z decyzji o warunkach zabudowy. Spowodowało to obniżenie wartości nieruchomości, która przed uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami rzeczoznawcy majątkowego, wynosiła 4.033.800 zł, a na skutek wejścia w życie planu uległa obniżeniu o 852.800 zł. Wnioskiem z 10 grudnia 2018 r. (doręczonym stronie pozwanej w dniu 14 grudnia 2018 r.) powód wniósł o zapłatę na jego rzecz kwoty 426.400 zł tytułem odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na podstawie uprawnienia z art.36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako ustawa o p.i z.p.). Strona pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania.

Powód **W. C. (1)** wniósł o zasądzenie od strony pozwanej **Gminy M. T.** kwoty 344.400 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami procesu.

Na uzasadnienie podał, że był współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 części niezabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), objętej KW nr (...). Wobec wygaśnięcia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta T. przyjętego uchwałą Rady Miasta T. nr (...) z 30 grudnia 1991 r., decyzją nr (...) Prezydenta Miasta T. z 24 lipca 2012 r. dla nieruchomości ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji (...) z parkingami oraz infrastrukturą techniczną, zgodnie z którymi mogła ona zostać przeznaczona na cele mieszkalno-usługowe. W dniu 26 czerwca 2014 r. uchwałą Rady (...) w T. nr (...) został uchwalony m.p.z.p. w obszarze miasta T. w rejonie torów kolejowych relacji T.-S. oraz ulic: (...), (...) i (...), zaś przeznaczenie w nim części działek na cele komunikacji publicznej pieszo-jezdnej uniemożliwiło wykorzystanie nieruchomości w sposób wynikający z poprzedniego dopuszczalnego sposobu jej zagospodarowania; zawężyło możliwość zabudowy terenu, przez co nie jest już możliwa realizacja inwestycji o takim zakresie, jak wynika z decyzji o warunkach zabudowy. Spowodowało to obniżenie wartości nieruchomości, która przed uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami rzeczoznawcy majątkowego, wynosiła 3.792.800 zł, a na skutek wejścia w życie planu uległa obniżeniu o 688.800 zł. W dniu 8 kwietnia 2016 r. powód zbył swój udział w nieruchomości na rzecz M. C. (1), co nastąpiło w drodze umowy o podział majątku wspólnego. Wnioskiem z 23 stycznia 2019 r. powód wniósł o zapłatę na jego rzecz kwoty 344.400 zł tytułem odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na podstawie uprawnienia z art.36 ust. 3 ustawy o p.i z.p. Strona pozwana odmówiła zapłaty.

Strona pozwana **Gmina M. T.** wniosła o oddalenie ww. powództw i zasądzenie od każdego z powodów zwrotu kosztów postępowania. (k.96 i k. 117)

W odpowiedziach na ww. pozwy strona pozwana zakwestionowała fakt utraty wartości nieruchomości wskazując, że zmiana planu w ogóle nie zmieniła przeznaczenia tych działek, a powodowie nie wykazali skali utraty wartości. Dodatkowo w odniesieniu do powoda W. C. strona pozwana zarzuciła, że nie dokonał on zbycia nieruchomości w formie sprzedaży, zatem nie ma w ogóle prawa do żadnego odszkodowania.

Powyższe sprawy, jako dotyczące identycznego roszczenia i tych samych działek ewidencyjnych, zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W toku procesu powód W. C. rozszerzył powództwo o kwotę 27.413 zł, wnosząc ostatecznie o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej kwoty 371.813 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 344.400 zł od 22 lutego 2019 r., a od kwoty 27.413 zł od doręczenia pozwanej oświadczenia o rozszerzeniu powództwa do dnia zapłaty (k.319).

Sąd Okręgowy w Tarnowie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda:

- A. L. (1) kwotę 110.806 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 23 lutego 2019 r. oraz kwotę 1751,23 zł tytułem kosztów procesu;

- W. C. (1) kwotę 324 002 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 22 lutego 2019 r. oraz kwotę 24 571,55 zł tytułem kosztów procesu.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił ww. powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie w 2011 r. podjęli decyzję o tym, że chcą kupić wspólnie grunt pod inwestycję polegającą na budowie budynków mieszkalnych. W tym celu wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej jako decyzja w.z.i z.t.) i przygotowali wstępne projekty architektoniczne. Rozpoczęli badania geologiczne, prowadzili rozmowy z(...)w T. rozmowy dotyczące doprowadzenia rur ciepłowniczych. Na projektowanym przez nich osiedlu miało powstać około 400 mieszkań.

W dniu 1 lipca 2012 r. Prezydent Miasta T. wydał decyzję w.z.i z.t., ustalającą warunki zabudowy dla FHU(...) dla inwestycji budowa (...) na dz. nr (...)obr. (...) przy ul. (...) w T. . Miasto T. w tym obszarze nie posiadało m.p.z.p.

W dniu 20 marca 2013 roku:

- A. N. sprzedała powodom udział wynoszący połowę nieruchomości każdemu z nich za cenę po 660.000 zł w nieruchomości położonej w T., w obrębie (...), gmina i powiat M. T. niezabudowane działki nr (...) o pow. 0,3937 ha (powstała z podziału działki (...)), (...) o pow. 0,359 ha (powstała z podziału działki (...)), (...) o pow. 0,5639 ha (powstała z podziału działki (...));

- E. N. sprzedała powodom udział wynoszący 1/2 nieruchomości każdemu z nich za cenę po 189.400 zł w nieruchomości położonej w T., w obrębie (...), gmina i powiat M. T. obejmującej niezabudowane działki nr (...) o pow. 0,2699 ha (powstała z podziału działki (...))i (...) o pow.0,1071 ha(powstała z podziału działki (...))

- M. M. sprzedał powodom udział wynoszący 1/2 nieruchomości każdemu z nich za cenę po 150.600 zł w nieruchomości położonej w T., w obrębie (...), gmina i powiat M. T. stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...) o pow. 0,2998 ha (powstała z podziału działki (...)).

Dla potrzeb sprzedaży dokonano wcześniej podziału działek objętych ww. decyzją w.z.i z.t. z 1 lipca 2012 r. Prezydenta Miasta T.. I tak działka (...) podzieliła się na działki (...), działka (...) podzieliła się na działki (...), działka (...) podzieliła się na działki (...), działka (...) podzieliła się na działki (...), działka (...) podzieliła się na działki (...), natomiast działka (...) podzieliła się na działki (...).

W dniu 3 czerwca 2013 r. powodowie zawarli umowę w której zlecieli wykonanie projektu (...) w T. przy ul. (...) zgodnie z WZ z 24 lipca 2012 r. znak (...)(...), który miał polegać na wykonaniu projektu budowlanego, projektu wykonawczego wszystkich branż bez aranżacji wnętrz i instalacji technologicznych, koordynacji międzybranżowej wszystkich branż oraz prowadzeniu nadzoru autorskiego.

Urząd Miasta T. poinformował (...) Biuro (...), że pozytywnie opiniuje możliwość budowy zjazdu publicznego z ulicy (...) do posesji zlokalizowanej na działkach nr (...) obręb (...), pod warunkiem że wjazd i wyjazd z posesji będzie zaprojektowany wyłącznie dla relacji prawoskrętnych i dla tych relacji zostaną zaprojektowane i wykonane pasy wyłączania i włączania o parametrach odpowiadających dodatkowym pasom ruchu dla drogi klasy G.

W dniu 26 czerwca 2014 r. uchwałą Rady (...) w T. nr (...) wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami (...) (...),(...) (...),(...) (...) i (...) (...) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z wolnostojącymi obiektami usług (§ 17 ust.1.). Ustalono także szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy m.in. w ten sposób, że dla terenów (...) (...) i (...) (...) ustalono zakaz zjazdów z drogi (...) (§ 17).

Nieruchomość objęta KW nr (...) zlokalizowana jest w T., obręb nr (...) przy ul. (...) i składa się z działek ewidencyjnych nr (...). Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość objęty jest ustaleniami m.p.z.p.– uchwały (...) Rady (...) w T. z 26 czerwca 2014r. w sprawie uchwalenia m.p.z.p. w obszarze miasta T. w rejonie torów kolejowych relacji

T. – S. i ulic: (...), (...) i (...). Zgodnie z zapisami tego dokumentu planistycznego, ww. nieruchomość znajduje się w obszarze o przeznaczeniu: (...),(...) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, (...) (...), (...) (...) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, (...) (...) tereny komunikacji publicznej ciągów pieszo-jezdných, (...) (...) tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorczej), (...) (...) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej).

Ww. m.p.z.p. został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) dnia 1 sierpnia 2014 r. i wszedł w życie w dniu 1 31 sierpnia 2014 r. Przed jego wejściem w życie nie obowiązywał żaden m.p.z.p. Na skutek jego uchwalenia doszło do obniżenia wartości nieruchomości złożonej z działek nr (...). Doszło bowiem do zmniejszenia części inwestycyjnej nieruchomości oraz zmieniła się możliwość konfiguracji zabudowy w stosunku do ustaleń decyzji o w.z.i z.t. ustalającej warunki zabudowy dla (...) (decyzja Prezydenta Miasta T. nr (...) o w.z.i z.t. z 24 lipca 2012 r.).

Zmianie uległa przede wszystkim cecha nieruchomości jaką jest udział części inwestycyjnej terenu w całości jej powierzchni. Przed wejściem w życie m.p.z.p. teren nie był ograniczony przez obszary o funkcji nie inwestycyjnej. Po wejściu w życie m.p.z.p. doszło do wprowadzenia terenów komunikacyjnych, które pogorszyły możliwości pełnego zainwestowania nieruchomości.

Wysokość hipotetycznego szacunkowego obniżenia wartości udziału należącego do powoda W. C. wynoszącego w prawie własności do działek (...) na skutek uchwalenia m.p.z.p. - uchwały Rady (...) w T. nr (...) z 26.06.2014 r. w sprawie uchwalenia m.p.z.p. w obszarze miasta T. w rejonie torów kolejowych relacji T. – S. oraz ulic: (...), (...) i (...) w poziomie cen na datę 8 kwietnia 2016 roku wynosi: 371.813,00 zł.

Gdyby m.p.z.p. nie uchwalono, to szacunkowa wartość udziału powoda W. C. według stanu zagospodarowania na 31 sierpnia 2014 r. (data wejścia w życie planu) i przeznaczenia sprzed wejścia planu w życie wynosiłaby na 8 kwietnia 2016 r. (data zbycia nieruchomości) - 1.528.373 zł.

Natomiast po uchwaleniu m.p.z.p. szacunkowa wartość udziału powoda W. C. według stanu zagospodarowania na 31 sierpnia 2014 r. (data wejścia w życie planu) i przeznaczenia po wejściu planu w życie wynosiła na dzień 8 kwietnia 2016 r. (data zbycia nieruchomości) 1.156.560 zł. Różnica wynosi 371.813,00 zł.

W dniu 8 kwietnia 2016 r. powód W. C. oraz M. C. (1), pozostający w związku małżeńskim, zawarli umowę o podział majątku wspólnego z uwagi na ustanowienie w dniu 29 stycznia 2016 r. rozdzielności majątkowej. Powód W. C. w celu zwolnienia się ze zobowiązania zwrotu na rzecz M. C. nakładów poniesionych z majątku wspólnego na majątek osobisty oraz ze zobowiązania do zapłaty pozostałych kwot tytułem spłaty przeniósł na jej rzecz między innymi własność udziału wynoszącego 1/2 w nieruchomości objętej KW nr (...), położonej w T., obejmującą działki nr (...). Wartość całości ww. nieruchomości określono na 2.408.742 zł, a zatem wartość udziału powoda W. C. wynosiła 1.204.371 zł. Ta kwota 1.204.371 zł stanowiła zatem sumę, za którą powód wyzbył się własności swojego udziału w tych nieruchomościach na rzecz M. C.. Różnica pomiędzy szacunkową wartością udziału 1/2 części w nieruchomości należącego do powoda W. C. na datę jej zbycia określoną przez biegłą (1.528.373 zł), a faktyczną ceną jej zbycia (1.204.371 zł) wynosi 324.002 zł.

Wysokość hipotetycznego szacunkowego obniżenia wartości udziału należącego do powoda A. L. wynoszącego w prawie własności do działek (...) na skutek uchwalenia m.p.z.p. - uchwały Rady (...) w T. nr (...) z 26.06.2014 r. w sprawie uchwalenia m.p.z.p. w obszarze miasta T. w rejonie torów kolejowych relacji T. – S. oraz ulic: (...), (...) i (...) w poziomie cen na datę 19 września 2017 r. wynosi: 404.031,00 zł.

Gdyby m.p.z.p. nie uchwalono, to szacunkowa wartość tego udziału według stanu zagospodarowania na 31 sierpnia 2014 r. (data wejścia w życie planu) i przeznaczenia sprzed wejścia planu w życie wynosiłaby na 19 września 2017 r. (data zbycia nieruchomości) - 1.660.806 zł.

Natomiast po uchwaleniu m.p.z.p. szacunkowa wartość tego udziału według stanu zagospodarowania na 31 sierpnia 2014 r. (data wejścia w życie planu) i przeznaczenia po wejściu planu w życie wynosiła na dzień 19 września 2017 r. (data zbycia nieruchomości) 1.256.775 zł. Różnica wynosi 404.031 zł.

W dniu 19 września 2017 r. M. C. i powód A. L. sprzedali nieruchomość objętą KW nr (...), stanowiącą działki nr (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w B.. M. C. za udział we współwłasności wynoszący 1/2 otrzymała cenę 1.550.000 zł netto (1.906.500 zł brutto) i powód A. L. za udział we współwłasności wynoszący 1/2 otrzymał cenę 1.550.000 zł netto (1.906.500 zł brutto).

Różnica pomiędzy szacunkową wartością udziału 1/2 części w nieruchomości należącego do powoda A. L. na datę jej zbycia określoną przez biegłą (1.660.806 zł), a faktyczną ceną jej zbycia (1.550.000 zł netto) wynosi 110.806 zł.

Powód W. C. skierował do UM T. wnioski o wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. W odpowiedzi strona pozwana odmówiła uznania roszczenia uznając go za bezzasadny.

Pismem z 10 grudnia 2018 r. powód A. L. wezwał stronę pozwaną do wypłaty odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości w kwocie 426.400 zł w związku z uchwaleniem m.p.z.p. Wniosek ten wpłynął do Urzędu Miasta T. w dniu 14 grudnia 2018r. Strona pozwana odmówiła uznania roszczenia uznając wniosek za bezzasadny. Pismem z 12 lutego 2019 r. powód wystosował do strony pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty.

Sąd Okręgowy stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości i mienia ruchomego oraz przesłuchania powodów.

Dokumenty urzędowe Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości. Z kolei, treść i forma wymienionych dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania. Nie ujawniły się też żadne okoliczności, które nakazywałyby Sądowi Okręgowemu z urzędu poddać w wątpliwość posiadanie przez owe dokumenty waloru wiarygodności i autentyczności.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. H. (1) i sporządzoną przez nią opinię uznał za przydatną dla ustaleń faktycznych w sprawie. Opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę z dziedziny szacowania nieruchomości, kompetentną, obiektywną, posiadającą doświadczenie na polu praktyki i teorii. Opinia nie zawiera twierdzeń wzajemnie sprzecznych, które stanowczo by się wykluczały bądź uniemożliwiały dokonanie wiążących na ich podstawie ustaleń. Opinie tą charakteryzuje konsekwencja, logika i spójność wniosków. Posiada ona także wymagane przez art. 285 § 1 k.p.c. uzasadnienie. Z ww. względów Sąd Okręgowy uznał opinię za wiarygodną i w pełni przyjął do stanu faktycznego ustalenia z niej płynące.

Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze, że biegła odparła zarzuty względem opinii głównej w toku opiniowania uzupełniającego i przekonująco wyjaśniła przyjęcie do treści opinii wybranych założeń oraz przekonująco umotywowwała, iż zarzuty nie są zasadne. W sprawie wydana została także opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości R. W., która jednakże stanowiła w swej istocie wyjaśnienie, dlaczego biegła ta nie może dokonać wyceny zleconej przez Sąd Okręgowy. Z tego powodu opinia ta nie stanowiła podstawy ustaleń faktycznych w sprawie i nie podlegała ocenie.

Zeznania powodów Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne. Były one z całości zgodne z treścią wynikającą z dokumentów z akt sprawy.

Sąd Okręgowy uznał powództwa za trafne co do zasady, a co do wysokości za uzasadnione w części. Żądania wniesionych pozwów znajdują oparcie w przepisach ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647). Powołana ustawa kształtuje zasady polityki przestrzennej, określa przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Ww. akt prawny przyznaje podstawowe kompetencje w tym zakresie, obejmujące tzw. władztwo planistyczne, gminom jako zadanie własne. Jednym z uprawnień gmin jest stanowienie norm prawa miejscowego w postaci m.p.z.p., których ustalenia są powszechnie wiążące dla objętych nimi terenów. Plany te wyznaczają zakres korzystania z prawa własności, określają charakter prawny nieruchomości, przeznaczenie na określony cel determinujący dopuszczalny sposób użytkowania i wpływają na wartość jego przedmiotu. Dla usuwania bądź łagodzenia skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności w zakresie ograniczenia dotyczącego zmiany przeznaczenia terenu

ustawa przewiduje w art.36-37 szczególne środki prawne. W myśl art. 36 ust. 1 w/w ustawy, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy albo odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Z kolei jak mówi o tym ust. 3 ww. przepisu, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Celem przepisu jest ochrona właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości. Przesłanką powstania roszczenia wynikającego z przytoczonej normy prawnej jest będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Art. 36 ust. 3 ww. ustawy ma zastosowanie w sprawie, gdyż żaden z powodów nie domagał się od strony pozwanej zapłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę czy też wykupienia nieruchomości lub jej części, lecz każdy z nich jeszcze przed wytoczeniem powództwa zbył posiadany przez siebie udział w nieruchomości. W przypadku powoda W. C. miało to miejsce w dniu 8 kwietnia 2016 r., gdy w drodze umowy o podział majątku wspólnego przekazał on odpłatnie, w celu zwolnienia z długów związanych z podziałem majątku połowę ww. nieruchomości żonie M. C., a w przypadku powoda A. L. miało to miejsce w dniu 19 września 2017 r., gdy sprzedał on połowę nieruchomości spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wykładnia językowa art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. – uzupełniona wykładnią celowościową – prowadzi do wniosku, że zawarte w tym przepisie pojęcie zbywa oznacza tylko przeniesienie prawa własności albo użytkowania wieczystego w drodze odpłatnej czynności prawnej. Nie ma natomiast podstaw, aby tym pojęciem obejmować także przypadki zbycia prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości – jak w wypadku darowizny – pod tytułem darmym. Ustawodawca powiązał skutek, o jakim mowa w art. 36 ust. 3, z nieuzyskaniem dodatkowej korzyści majątkowej w razie obniżenia wartości nieruchomości, co może nastąpić tylko w wypadku jej odpłatnego zbycia. (vide jednoznaczne w tym przedmiocie uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 11 marca 2011 r. II CSK 321/10)

Umowa sprzedaży zawarta przez powoda A. L. jest zatem w sposób oczywisty zbyciem nieruchomości w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Tak samo potraktować należało również umowę o podział majątku wspólnego, mocą której powód W. C. przeniósł własność swojej części nieruchomości na M. C.. Jest to umowa odpłatna, gdyż jej mocą powód zmniejszył wysokość swoich zobowiązań majątkowych względem żony o wartość swojego udziału w nieruchomości. Zaistniało więc po jego stronie przysporzenie poprzez obniżenie jego obowiązku zwrotu na rzecz M. C. nakładów poniesionych z majątku wspólnego na majątek osobisty. Choć zatem nie jest to umowa sprzedaży to mieści się też w dyspozycji art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sąd Okręgowy zaznaczył, że norma wynikająca z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. musi być postrzegana jako kompensacyjna, a jej związenie z uszczerbkiem majątkowym odpowiadającym obniżeniu wartości zbywanej nieruchomości, który został spowodowany uchwaleniem albo zmianą m.p.z.p., jest oczywiste (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2020 r., II CSK 63/19). Zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie i wzrost wartości nieruchomości stanowią 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.

W orzecznictwie twierdzi się, że ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to jak była, lecz także to, jak

mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Sąd Najwyższy w przywołanych przez Sąd Okręgowy wyrokach nie łączy znaczenia ww. pojęcia wyłącznie z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował.

W sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że wskutek uchwalenia w dniu 26 czerwca 2014 r. przez Radę Miejską w T. planu zagospodarowania przestrzennego w ustalonej przez Sąd Okręgowy treści, wartość nieruchomości objętej KW nr (...) składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) uległa obniżeniu. Przyjęte zasady zagospodarowania ograniczyły możliwości inwestycyjne na jej terenie, które planowali powodowie i do których realizacji przystąpili poprzez uzyskanie warunków zabudowy i zlecenie projektu inwestycji Budowa pięciu budynków mieszkalnych wraz z parkingiem oraz infrastrukturą techniczną. Rozpoczęli oni także badania geologiczne, prowadzili negocjacje dotyczące doprowadzenia rur ciepłowniczych. Prace w celu rozpoczęcia inwestycji były więc zaawansowane i przekraczały jedynie hipotetyczny plan, będąc już realnym działaniem biznesowym, które zostało przerwane wskutek zmiany możliwości zagospodarowania terenu w stosunku do uzyskanej wcześniej decyzji o w.z.i z.t. Po wejściu w życie m.p.z.p. doszło do wprowadzenia terenów komunikacyjnych, które pogorszyły możliwości pełnego zainwestowania nieruchomości. Innymi słowy, nie ma znaczenia, że na nieruchomości powodowie nie wybudowali faktycznie pięciu bloków, które mogli postawić zgodnie z prawem przed wejściem w życie planu, a później już nie mogli. Istotne jest że wcześniej mieli taką nawet hipotetyczną możliwość, a potem ich tejsze możliwości pozbawiono.

Nie ulega zatem wątpliwości, że wartość nieruchomości powodów spadła na skutek wejścia w życie m.p.z.p. i uniemożliwiła powodom kontynuowanie inwestycji w dotychczasowym kształcie z uwagi na zmiany parametrów jej rentowności. Powoduje to obowiązek po stronie pozwanej gminy wypłaty odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości., o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy.

Wysokość obniżenia wartości udziału należącego do powoda A. L. w poziomie cen na datę zbycia przez niego nieruchomości w dniu 19 września 2017 r. wynosiła 404.031 zł, zaś wysokość obniżenia wartości udziału należącego do powoda W. C. w poziomie cen na datę zbycia przez niego nieruchomości w dniu 8 kwietnia 2016 r. wynosiła 371.813 zł.

Aby jednak ustalić wysokość należnego powodom odszkodowania należało porównać wartość ich udziałów w nieruchomości w razie hipotetycznego braku wprowadzenia m.p.z.p. z wartością, jaką uzyskali przy zbyciu udziałów w nieruchomości – przy uwzględnieniu dat zbycia. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego, że odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy o p.i z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży (czy też analogicznie – innej formy odpłatnego zbycia) różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2015 r., IV CSK 97/15, OSNC 2016 nr 11, poz. 131, str. 63). Szkodą jest bowiem różnica między stanem majątku poszkodowanego przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę, w tym przypadku przed zmianą m.p.z.p., a stanem tego majątku po tym zdarzeniu, a więc po zmianie planu oraz po sprzedaży nieruchomości, bez czego odszkodowanie na podstawie tych przepisów w ogóle nie przysługuje. Nie ulega wątpliwości, że na stan majątku poszkodowanego po zmianie m.p.z.p. i po sprzedaży nieruchomości składa się też kwota, którą uzyskał ze zbycia tej nieruchomości. Uzyskana faktycznie ze sprzedaży cena nieruchomości ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy w badanym przypadku w ogóle wystąpiła szkoda wynikająca z obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości.

Sąd Okręgowy podkreślił, że znany mu jest wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego odmienny pogląd (wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2020 r., II CSK 63/19) w tezie którego wskazuje się, że nie należy podzielać poglądu, zgodnie z którym 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 m.p.z.p., a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu, gdyż cena ustalona w umowie zbycia nieruchomości nie ma przesądającego znaczenia dla rozszczenia zbywcy. Pogląd wyrażony w uchwale II CSK 63/19 jest jednak dla Sądu Okręgowego nieprzekonujący, gdyż prowadziłby do rozwiązań niesprawiedliwych.

Skoro odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 ma charakter cywilnoprawny, to należy je w taki sam sposób rozumieć, szkodą jest zatem strata jaką poszkodowany rzeczywiście poniósł. Mówiąc obrazowo: skoro przykładowo nieruchomość przez zmianą planu byłaby warta milion, po zmianie planu pół miliona, ale właściciel zbywa ją za 750 000, gdyż ma chętnego aby mu tyle zapłacił, to jego szkoda nie wynosi pół miliona, ale 250 000. Wartość szacunkowa stanowiąca podstawę do ustalenia odszkodowania nie zmienia się bowiem zależnie od faktycznie uzyskanej ceny, i jeśli właściciel uzyskuje ze sprzedaży cenę wyższą niż szacunkowa to wówczas i jego szkoda jest automatycznie mniejsza, ogranicza się bowiem do różnicy między realną ceną sprzedaży a ceną szacunkową jaką można byłoby za nieruchomość uzyskać, gdyby nie doszło do zmiany planu. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do zupełnie niewytłumaczalnego uprzywilejowania zbywców, którzy de facto mieliby wówczas zupełnie bez powodu otrzymywać dodatkowo zysk, którzy nie byłby już kompensatą szkody. Faktycznie bowiem w przywołanej obrazowo sytuacji właściciel sprzedałby działkę za 750 000, dostałby jeszcze 500 000 odszkodowania i na koniec miałby zysk w kwocie 250 000 zł, który nie byłby pokryciem żadnej jego szkody.

Sąd Okręgowy podkreślił, że odszkodowanie to de facto płaci lokalna wspólnota gminna, czyli wszyscy mieszkańcy. W tym wypadku należy zaś wskazać, że o ile przed zmianą planu powodowie mieli szeroki plan inwestycyjny, to plan ten wpisywał się w ocenie Sądu Okręgowego w obecnie powszechne tendencje zabudowywania wszystkiego bez jakiegokolwiek szerszej wizji i z myślą li tylko o maksymalizacji zysku. Nie za bardzo wyobraża sobie bowiem Sąd Okręgowy obsługę sporego osiedla pięciu dużych bloków przez jeden wąski jednokierunkowy zjazd z drogi głównej w prawo i taki wyjazd na drogę główną. Rzeczywiście powinno być rzeczą gminy uchwalenie tego rodzaju planów przestrzennych, które dają mieszkańcom także pewien komfort życia a miastu możliwość planowania urbanizacji z myślą o kolejnych pokoleniach. Gdy wymaga to wypłacenia odszkodowań to jest rzeczą miasta je płacić, gdyż czyni to dla dobra mieszkańców i do kwoty rzeczywistej szkody słusznie się to właścicielom należy. Natomiast zupełnie nie ma powodu, aby właściciele działek mieli z tego czerpać dodatkowe zyski, tego rodzaju roszczenie należałoby wręcz ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a konkretnie jako naruszające dobro wspólne lokalnej społeczności, która musiałaby takie odszkodowanie wypłacać.

W rezultacie Sąd Okręgowy posiłkując się danymi obliczonymi przez biegłą, doszedł do wniosku iż rzeczywista szkoda powoda A. L. związana z utratą wartości jego udziału w nieruchomości wynosiła 110.806 zł, gdyż za swój udział w nieruchomości uzyskał on cenę 1.550.000 zł, a jego wartość winna była wynosić 1.660.806 zł. Tę zatem kwotę 110.806 zł należało zasądzić na rzecz ww. powoda, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie I wyroku, oddalając jednocześnie powództwo ww. powoda w pozostałym zakresie w punkcie II wyroku.

Z kolei w przypadku powoda W. C., w dacie zbywania przez niego udziału w nieruchomości, wartość jej całości określono na kwotę 2.408.742 zł, a co za tym idzie wartość jej połowy, czyli udziału powoda W. C. wynosiła 1.204.371 zł. Tymczasem w przypadku hipotetycznego braku wprowadzenia m.p.z.p. powinna ona wynosić 1.528.373 zł. Różnica wynosi 324.002 zł i taką kwotę zasądzono od strony pozwanej na rzecz powoda W. C. w punkcie IV wyroku, oddalając jego powództwo w pozostałym zakresie w punkcie V.

Sąd Okręgowy zasądził odsetki od dat podanych przez powodów w pozwach, to jest od 23 lutego 2019 r. w przypadku powoda A. L. i od 22 lutego 2019 r. w przypadku powoda W. C.. Jak bowiem wynika z załączonej do sprawy dokumentacji, strona pozwana o roszczeniach powodów została poinformowana już wcześniej, a udzielając odpowiedzi odmownej powodowi A. L. w dniu 8 stycznia 2019 r. (k.72) i powodowi W. C. w dniu 31 stycznia 2019 r. (k. 74 akt (...)) odmówiła wypłaty żądanego odszkodowania. Tym samym należało uznać, że strona pozwana udzielając odpowiedzi odmownej, rozstrzygnęła ostatecznie sprawę wypłaty stosownego odszkodowania, co uprawnia do wniosku, że co najmniej od dnia następnego pozostawała w opóźnieniu z zaspokojeniem żądania powodów, co stanowi podstawę do zastosowania art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 ustawy o p.i z.p.

Tym samym definitywna odpowiedź odmowna strony pozwanej udzielona w ustawowym terminie 6-miesięcznym do rozstrzygnięcia sprawy, uprawniała do naliczenia odsetek od wskazanej w pozwie daty. Niewykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, skutkuje bowiem tym, że właścicielowi nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie, w tym wypadku mogłyby zaś one być liczone od daty gdy pozwana gmina ostatecznie odmówiła wypłaty odszkodowania, niezależnie od tego, że stało się to przed upływem 6-miesięcznego terminu wskazanego w art. 37 ust. 9 ustawy o p.i z.p.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł po myśli art. 98 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że były to dwie odrębne sprawy technicznie połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, lecz wobec tego, że były to dwie odrębne sprawy koszty należy rozliczyć osobno w każdej z nich.

W sprawie roszczenie powoda A. L. zostało uwzględnione w 26% wygrał on mianowicie kwotę 110.806 zł z dochodzonych pierwotnie 426.400 zł. powód A. L. poniósł koszty w postaci opłaty od pozwu (21.320 zł), reprezentacji przez adwokata (10.800 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), kosztów zaliczek na opinię biegłego (5.336,96 zł), co daje łącznie kwotę 37.473,96 zł. 26% tej kwoty to suma 9743,23 zł (37.473,96 * 26%). Strona pozwana wygrała w 74%, a poniosła koszty reprezentacji przez pełnomocnika w kwocie 10.800 zł. 74% tej kwoty to suma 7992 zł (10.800 * 74%). Przy wzajemnej kompensacji do zasądzenia na rzecz strony pozwanej od powoda A. L. pozostaje kwota 1751,23 zł (9743,23 – 7992,00) o czym orzeczono w punkcie III.

Roszczenie powoda W. C. zostało uwzględnione w 87%. Powód poniósł koszt opłaty od pozwu (17.220 zł + 1371 zł), reprezentacji przez fachowego pełnomocnika (10.800 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczki na opinię biegłego (448,96 zł), co daje łącznie kwotę 29.856,96 zł. 87% tej kwoty to suma 25.975,55 zł (29.856,96 * 87%). Strona pozwana wygrała w 13%, a poniosła koszty reprezentacji pełnomocnika w kwocie 10.800 zł. 13% tej kwoty to suma 1404 zł (10.800 * 13%). Po wzajemnej kompensacji do zasądzenia na rzecz powoda W. C. pozostaje kwota 24.571,55 zł (25.975,55 – 1404) o czym orzeczono w punkcie VI.

Apelację w sprawie wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w punktach I, III, IV i VI zarzucając naruszenie:

1. prawa procesowego:

a) art.233 § 1 kpc w związku z art.232 kpc i art.227 kpc poprzez:

- dowolne przyjęcie, że przedmiotem transakcji były te same nieruchomości, dla których została wydana decyzja o w.z.i z.t. (niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie niezmienności kształtu i powierzchni nieruchomości objętych pozwem);

- pominięcie warunku dokonania podziału nieruchomości i uznania, że umowy na podstawie których powodowie nabyli nieruchomości objęte pozwem były ważne i prawnie skuteczne (pominięcie faktu nieważności umowy ex lege);

- dowolne przyjęcie, że zmniejszyły się możliwości inwestycyjne ww. nieruchomości, czego skutkiem było obniżenie ich wartości (niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie faktu zmniejszenia się wartości nieruchomości i poniesienia szkody przez powodów);

- dowolne uznanie, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia m.p.z.p. (niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie faktu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia m.p.z.p.);

- oparcie się na opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości wartości nieruchomości (a zatem biegłego o innej specjalności) przy ustalaniu wiadomości specjalnych z zakresu planowania przestrzennego (niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie faktu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia m.p.z.p.);

- uznanie, że umowa o podział majątku wspólnego i związane z tym przeniesienie własności nieruchomości w celu zwolnienia się z zobowiązania jest zbyciem w rozumieniu przepisów ustawy o p.i z.p. (niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie faktu zbycia);

b) art.100 § 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art.98 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie i błędne wyrzeczenie w przedmiocie zwrotu kosztów postępowania;

2. prawa materialnego:

a) art.453 kc w związku z art.36 ust.3 i art.37 ust.1 zd.1 ustawy o p.i z.p. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że transakcja datio in solutum jest zbyciem nieruchomości;

b) art.36 ust.3 ustawy o p.i z.p. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uwzględnienie powództwa.

W rezultacie strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie obu powództw oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli **odpowiedź na apelację**, w której domagali się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę materiału dowodowego, znajdującą podstawę w dyrektywach oceny dowodów zawartych w treści art. 233 § 1 k.p.c., oraz ustalony stan faktyczny i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny podziela także wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy na podstawie ustalonego stanu faktycznego.

Omówienie zarzutów apelacji rozpocząć należy od wskazania, że nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art.233 § 1 kpc, czy to samoistnego, czy też powiązanego z zarzutem naruszenia innych przepisów, albowiem Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej, to jest zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego.

Skuteczne podniesienie zarzutu obrazy przepisu art. 233 §1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 2009 r., II PK 261/08). Jeśli sądowi nie można wytknąć błędnego z punktu widzenia logiki i doświadczenia życiowego rozumowania, nie dochodzi do obrazy ww. przepisu, nawet jeśli z dowodu można wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd.

I tak, nie sposób podzielić zarzutu dowolnego przyjęcia, że przedmiotem transakcji były te same nieruchomości, dla których została wydana decyzja o w.z.i z.t. Okoliczność, że obszar objęty decyzją w.z.i z.t. nie odpowiadał obszarowi, do którego tytuł prawny posiadali powodowie nie wpływa negatywnie na ocenę zaskarżonego rozstrzygnięcia. Istotne jest to, że nieruchomość powodów mieściła się w obszarze dla którego została wydana decyzja o w.z.i z.t., a biegła oceniała utratę wartości nieruchomości należących do powodów.

Nie można się także zgodzić z zarzutem wadliwego ustalenia, że umowy na podstawie których powodowie nabyli nieruchomości objęte pozwem były ważne i prawnie skuteczne, a to wobec ich nieważności ex lege z uwagi na pominięcie warunku dokonania podziału nieruchomości. W tym zakresie należy podzielić stanowisko powodów, że z materiału dowodowego wynika, że zarówno nabywane przez nich działki, jak i sąsiednie działki, które powstały w wyniku podziału miały dostęp do drogi publicznej.

Nie można uznać za dowolne, przyjęcie, że zmniejszyły się możliwości inwestycyjne ww. nieruchomości, czego skutkiem było obniżenie ich wartości na skutek uchwalenia m.p.z.p. Fakt ten został ustalony na podstawie wyliczeń

dokonanych przez biegłą E. H., która w sposób logiczny przedstawiła i powiązała związek uchwalenia m.p.z.p. z utratą wartości zarówno co do kwoty obniżenia wartości, jak i samej postaci obniżenia wartości.

Odnosząc się do opinii biegłej E. H. wskazać należy, że nie można podzielić zarzutów apelacji dotyczącej opinii i kompetencji biegłej, ale wprost przeciwnie – podkreślenia wymaga, że ww. opinia stanowi cenny materiał dowodowy w sprawie.

Nie można się także zgodzić z zarzutem wadliwego dopuszczenia dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości wartości nieruchomości, w sytuacji gdy opinia powinna być sporządzona przez biegłego posiadającego wiedzę z zakresu planowania przestrzennego.

Zarzut ten jest nieuzasadniony.

Po pierwsze, wręcz trudno wyobrazić sobie sytuację, w której sąd orzekający odmawia oszacowania wartości nieruchomości na podstawie opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości z tej przyczyny, że ww. biegły nie posiada wiadomości specjalnych niezbędnych do sporządzenia takiej opinii.

Po drugie, przedmiotem postępowania nie była weryfikacja prawidłowości procedury i przyjęcia m.p.z.p. W sprawie przedmiotem oceny było ustalenie wartości danej nieruchomości przed i po uchwaleniu m.p.z.p. i gdyby przyjęć stanowisko strony pozwanej za uzasadnione, to oznaczałoby to, że rzeczoznawcy do spraw szacowania wartości nieruchomości mogliby szacować wartość konkretnej nieruchomości tylko wtedy, gdy na danym terenie nie obowiązuje m.p.z.p., a po uchwaleniu m.p.z.p. taki rzeczoznawca nie mógłby dokonywać wycen do momentu nabycia szczególnych uprawnień z zakresu planowania przestrzennego.

Po trzecie, Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego w sposób wyjątkowo transparentny wzywając strony do wskazania kandydatur biegłych. Co więcej, Sąd Okręgowy pierwotnie zlecił wykonanie opinii innej biegłej. Nie można zatem uznać, aby kandydatura biegłej E. H. jako osoby, która przystąpi do sporządzenia opinii stanowiła zaskoczenie dla stron procesu. Zauważyć też należy, że strona pozwana pierwotnie nie zarzucała Sądowi Okręgowemu wyboru biegłej spoza specjalizacji, która jest niezbędna do wykonania opinii i dopiero po sporządzeniu opinii przez biegłą pojawiły się ww. zarzuty. Sąd Apelacyjny nie przywołuje tej okoliczności w kontekście ewentualnej prekluzji zarzutu, bo gdyby uznał, że istotnie osoba sporządzająca opinię nie ma niezbędnych wiadomości specjalnych to podjąłby stosowne działania, ale po to, aby zauważyć, że również dla strony pozwanej ustalenie wartości nieruchomości na podstawie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości nie wywoływało początkowo wątpliwości.

Nie jest także uzasadniony zarzut, że nie zostało wykazane, że powodowie w sposób faktyczny mogli przeprowadzić swoje zamierzenia inwestycyjne.

Po pierwsze, powodowie dysponowali środkami pozwalającymi na nabycie ww. działek.

Po drugie, powodowie podjęli działania zmierzające do realizacji inwestycji. Prawdą jest, iż były to działania na wstępnym etapie zaawansowania, ale brak jest podstawy do przyjęcia, że miały one charakter pozorny zmierzający jedynie do uzyskania odszkodowania.

Wreszcie nie można podzielić zarzutu, że umowa o podział majątku wspólnego i związane z tym przeniesienie własności nieruchomości w celu zwolnienia się z zobowiązania jest zbyciem w rozumieniu przepisów ustawy o p.i z.p., a kwestia ta zostanie omówiona w dalszej części uzasadnienia.

W konsekwencji nie sposób podzielić zarzutu art.453 kc w związku z art.36 ust.3 i art.37 ust.1 zd.1 ustawy o p.i z.p. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że transakcja datio in solutum jest zbyciem nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii wykładni pojęcia zbycia nieruchomości w kontekście art.36 ust.3 ustawy o p.i z.p. to już w przeszłości pojawiły się wątpliwości interpretacyjne w ww. zakresie. Z samego literalnego brzmienia przepisu w ogóle

nie wynika, aby należało ograniczyć zakres pojęcia zbycie (por. wyrok NSA z 17 lipca 2008 r., II OSK 877/07) . Z innych orzeczeń wynika jednak, że ww. zbycie należy postrzegać jako zbycie odpłatne – por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2011 r., II CSK 321/10, uchwała NSA z 10 grudnia 2009 r., II OPS 3/09. Przy czym z perspektywy sporu istotne jest, że analiza zakresu pojęcia zbycia powstała w związku z żądaniem zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości, która stała się przedmiotem darowizny (por. ww. wyrok Sądu Najwyższego) lub w związku z pobraniem jednorazowej opłaty nieruchomości, która stała się przedmiotem darowizny (por. uchwała NSA II OPS 3/09). W uzasadnieniu wyroku w sprawie II CSK 321/10 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, iż w pierwotnym brzmieniu art.36 ust.3 ww. ustawy wręcz zawierał określenie sprzedaje, które w 2004 r. zostało zastąpione pojęciem zbywa. Już ta uwaga prowadzi do powstania wątpliwości, co do dopuszczalności przyjęcia wykładni proponowanej przez stronę pozwaną. Wychodząc bowiem z założenia racjonalnego ustawodawcy należałoby co najmniej wskazać przyczyny, dla których ustawodawca zastępuje pojęcie sprzedaje pojęciem zbywa przy założeniu, że ww. zmiana nie prowadzi do zmiany przedmiotowego zakresu zastosowania ww. przepisu. Sąd Apelacyjny nie dostrzega argumentacji, która pozwoliłaby uzasadnić zmianę pojęcia sprzedaje na pojęcie zbywa przy założeniu, że w obydwu ww. stanach prawnych przepis dotyczy zbycia w postaci sprzedaży. Odwołanie się do argumentacji ww. wyroku Sądu Najwyższego i uchwały NSA musi uwzględniać okoliczność, iż przedmiotem wątpliwości i analizy w ww. orzeczeniach nie była kwestia ustalenia, czy w ramach pojęcia zbycie mieści się jedynie sprzedaż czy też inne przykłady odpłatnego zbycia nieruchomości, ale mimo to warto odwołać się do fragmentu uzasadnienia ww. uchwały NSA, w której NSA wyjaśniając ww. nowelizację zastępującą pojęcie sprzedaje pojęciem zbycie wskazał, że ustawodawca jeśli się uwzględni racjonalność jego działań - czynił to z jednej strony z zamiarem poszerzenia obowiązku uiszczenia tej opłaty na inne sytuacje niż „sprzedaż” (np. na zamianę), a z drugiej strony z zamiarem wyłączenia z pojęcia „zbycie” nieruchomości przypadków darowizny, zwłaszcza na rzecz osób bliskich, skoro tak było rozumiane pojęcie „zbycia” w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Ponownie podkreślić należy, iż istotą ww. fragmentu jest wniosek, że pojęcie zbycia z art.36 ust.3 ustawy o p.i z.p. nie obejmuje zbycia pod tytułem darmym, nie zmienia to jednak tego, że NSA wyjaśnił przyczyny nowelizacji zastępującej pojęcie sprzedaje pojęciem zbywa, jako dokonanej w celu poszerzenia zakresu obowiązywania ww. przepisu o inne (odpłatne) przykłady zbycia nieruchomości – NSA jako przykład takiej sytuacji wskazuje zamianę.

Sąd Apelacyjny podobnie postrzega znaczenie pojęcia zbycia nieruchomości w rozumieniu art.36 ust.3 ustawy o p.i z.p., to jest, że wbrew literalnej treści przepisu, ww. zbycie nie dotyczy czynności darmych, ale jednocześnie nie znajduje podstaw, aby zakres zastosowania ww. przepisu poddać dalszym ograniczeniom – to jest tylko do sprzedaży, w rezultacie czego punktem wyjścia dla dalszej analizy będzie przyjęcie, że art.36 ust.3 ww. ustawy znajduje zastosowanie do wszystkich przykładów odpłatnego zbycia nieruchomości.

W kontekście powyższego należy zastanowić się, czy czynność prawna, która miała miejsce w stanie faktycznym niniejszym sprawy, w wyniku której powód W. C. zwolnił się od obowiązku świadczenia (art.453 kc) stanowi przykład odpłatnego zbycia nieruchomości.

Na tak postanowione pytanie należy odpowiedzieć twierdząco. Gdyby nie doszło do uchwalenia m.p.z.p. to wartość udziału w nieruchomości, który ww. powód przekazał żonie w ramach rozliczenia majątku wspólnego, byłaby wyższa, a zatem ww. czynność prawna wywołałaby w takiej sytuacji korzystniejsze skutki dla powoda W. C..

W rezultacie Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art.36 ust.3 ustawy o p.i z.p.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art.98 § 1 i 3 kpc i art.391 § 1 kpc oraz § 2 pkt 6 i 7 w związku z § 10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz.1804 ze zm.).