

Sygn. akt I ACa 1672/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek (spr.)

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekr. sąd. Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2019 r.

sprawy z powództwa T. B., K. B.

przeciwko (...) W.

o zapłatę, zobowiązanie do wykupienia

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 lipca 2016 r., sygn. akt I C 487/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od T. B. i K. B. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 10 800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od T. B. i K. B. solidarnie na Skarbu Państwa – Sądu apelacyjnego w Warszawie kwotę 3 512,71 zł (trzy tysiące pięćset dwanaście złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych na poczet wynagrodzenia biegłego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Edyta Mroczek Beata Kozłowska

I ACa 1672/16

UZASADNIENIE

Powodowie T. B. oraz K. B. domagali się od pozwanej gminy (...) W. zapłaty kwoty 25 665 000 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu (...) na podstawie uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 29 sierpnia 2013 roku i przeznaczenia nieruchomości oraz poniesioną w związku z tym przez powodów szkodą, w tym na rzecz T. B. i K. B. solidarnie kwoty 8 343 000 zł z tytułu działki nr (...) z obrębu (...) nr KW (...) wraz z odsetkami od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz na rzecz T. B. i K. B. solidarnie kwoty 17 322 000 zł z tytułu działki nr (...) z obrębu (...) KW (...) wraz z odsetkami od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty, ewentualnie powodowie wniesli o zobowiązanie gminy (...) W. do wykupienia od T. B. i K. B. za kwotę 8 343 000 zł, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, udziału w nieruchomości stanowiącej działkę

ew. nr (...) z obręb (..) położoną w rejonie ul. (...) w dzielnicy (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zobowiązanie gminy (...) W. do wykupienia od T. B. i K. B. za kwotę 17 322 000 zł, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, udziału w nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) z obręb (..) położoną w rejonie ul. (...) w dzielnicy (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanego od powodów kosztów procesu w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 25 lipca 2016 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powodowie w dniu 15 stycznia 2004 roku nabyli na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego – rep. (...)nr (...) – sporządzonego przez notariusza G. K. prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...) obręb (...) o powierzchni 5730 m⁽²⁾, położonej w W., dzielnica (...), przy ul. (...), dla której to działki Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Natomiast w dniu 3 listopada 2004 roku nabyli od spółki (...) S.A. z siedzibą w W. na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego – rep. (...) nr (...) sporządzonego przez notariusza E. B. (1) prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr (...) obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Następnie Sąd wskazał, że w dniu 22 lipca 2005 roku pozwany wydał decyzję o warunkach zabudowy dla działki o nr ew. (...) z obręb (...) – sąsiedniej względem działek (...). Warunkiem uzyskania tej decyzji było zapewnienie działce (...) dostępu do drogi publicznej, do czego zobowiązali się powodowie modyfikując swój wniosek o wydanie decyzji, poprzez wykluczenie zabudowy kubaturowej z działki nr (...) i pozostawienie jej jako terenu przeznaczanego pod drogę.

Działka nr (...) obciążona została nieodpłatną, ustanowioną na czas nieokreślony służebnością gruntową na rzecz każdego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) oraz księgą nr (...) polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) przez każdą osobę i każdy pojazd na zasadach dotyczących korzystania z drogi publicznej do ul. (...) oraz przeprowadzenia i korzystania z sieci infrastruktury technicznej związanej z inwestycją spółki „(...)” sp. z o.o. w W., poprzez wybudowanie przejścia i przejazdu na tej działce w pasie gruntu o szerokości i długości całej działki ewidencyjnej nr (...) oraz wybudowanie sieci infrastruktury technicznej. Wpis do księgi wieczystej dokonany został w związku ze sporządzeniem umowy przeniesienia udziałów we współwłasności oraz oświadczeniem o ustanowieniu służebności z dnia 23 sierpnia 2006 roku – rep(...)nr (...).

W okresie od 1 stycznia 2004 roku do 17 października 2013 roku teren, na którym położone są działki o nr ew. (...) oraz (...) w obrębie (...) pozostawał bez planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 29 sierpnia 2013 roku Rada (...) W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu (...). Zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) zlokalizowana jest na terenie przewidzianym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami z przeznaczeniem terenu pod budowę Trasy (...) (ulicy głównej ruchu przyspieszonego). Działka nr (...) zlokalizowana jest na terenie przewidzianym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami z przeznaczeniem terenu pod budowę drogi dojazdowej do Trasy (...)

Decyzją z dnia 5 listopada 2013 roku nr (...) pozwany umorzył postępowanie wszczęte na wniosek z dnia 28 września 2012 roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, drogi dojazdowej, parkingów oraz infrastruktury technicznej, sieci elektrycznej,

wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na działce nr (...) w obrębie (...) przy ulicy (...) na terenie dzielnicy (...) z uwagi na podjętą w dniu 29 sierpnia 2013 roku przez Radę (...) W. Uchwałę nr (...).

Decyzją z dnia 18 listopada 2013 roku nr (...) pozwany umorzył postępowanie wszczęte na wniosek z dnia 23 stycznia 2013 roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, drogi dojazdowej, parkingów oraz infrastruktury technicznej, sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na działce nr (...) w obrębie (...) przy ulicy (...) na terenie dzielnicy (...) z uwagi na podjętą w dniu 29 sierpnia 2013 roku przez Radę (...) W. Uchwałę nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił również, że w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (...) W. z 1992 roku część terenu działki ewidencyjnej nr (...) oraz część terenu działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) były położone na przewidzianej w planie trasie ekspresowej obszarowej, opisanej na rysunku stanowiącym załącznik do planu jako (...). Na terenie ww. działek znajdowały się także główne bocznice kolejowe nie będące w gestii (...) S.A. Pozostała część działki nr (...) przewidziana była pod budowę przedłużenia ul. (...).

Powyższe ustalenia Sąd uczynił na podstawie dokumentów, w tym w szczególności kopii wypisów z ksiąg wieczystych przedmiotowych nieruchomości, kopii decyzji administracyjnych, kopii aktu notarialnego z dnia 15 stycznia 2004 roku, wypisów

z planu zagospodarowania przestrzennego oraz z opinii biegłej sądowej ds. urbanistyki i planowania przestrzennego.

Przedstawione dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, jak również podzielił wnioski zawarte w opinii biegłej sądowej wskazując, iż ustalenie przeznaczenia działki w okresie sprzed wejścia w życie obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego było kluczowe dla oceny, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Sąd Okręgowy przytoczył regulację art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778), zgodnie z którym 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 odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Odwołał się do poglądu orzecznictwa Sądu Najwyższego, zgodnie z którym przepis art. 36 ust. 1 stanowi mechanizm rekompensaty dla właściciela nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawę odpowiedzialności cywilnej gminy stanowi obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu na podstawie uchwalonego planu miejscowego lub uchwalonej zmiany tego planu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z: 22 listopada 2013 r., II CSK 98/2013, 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/2012, wyrok SA w Lublinie z 26 września 2013 r., I ACa 381/2013).

Obniżenie oraz 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.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż z treści art. 37 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika jednoznacznie, że w przypadku luki planistycznej uwzględnia się faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości. Przepis ten odnosi się bowiem do wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą planu oraz do wartości określonej przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Z treści przepisu wynika więc, że obejmuje on dwie sytuacje: sytuację, kiedy dokonywana jest zmiana już istniejącego planu (użycie określenia zmiana jest równoznaczne z założeniem istnienia jakiegoś planu, który ulega zmianie) i sytuację kiedy nie obowiązuje żaden plan zagospodarowania przestrzennego i dochodzi do uchwalenia

planu. W przypadku luki planistycznej należy więc uwzględnić faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 111/15).

Sąd Okręgowy wskazał, że przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) była wykorzystywana jako działka zapewniająca dostęp do drogi publicznej dla działki (...). Ustanowienie służebności drogi koniecznej było warunkiem uzyskania przez powodów decyzji o warunkach zabudowy dla działki (...). Analiza treści księgi wieczystej działki nr (...) pozwala przyjąć, iż działka była wykorzystywana pod cele drogowe na długo przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działki pod budowę drogi stanowiącej przedłużenie ul. (...) w planie zagospodarowania przestrzennego nie stanowiło więc zmiany przeznaczenia nieruchomości, bowiem w poprzednim okresie tzw. „luki planistycznej” działka była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem określonym następnie w planie.

W odniesieniu do działki nr (...), Sąd zwrócił uwagę, iż już w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego (...) W. z 1992 roku, który zgodnie art. 87 ust. 3 u.p.z.p. utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 roku, teren tej działki był przewidziany pod budowę trasy ekspresowej obszarowej opisanej jako (...). Pomijając nieistotny fakt zmiany planowanej klasy drogi oznaczonej jako (...) w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie działki pozostało niezmienione, tj. teren przewidziany jest pod inwestycję drogową.

Sąd Okręgowy uznał zatem, iż w odniesieniu do przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości określonego w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego dla rejonu (...) nie zaszła zmiana uzasadniająca przyznanie powodom odszkodowania w jakiegokolwiek części. Obie działki, tj. nr (...) oraz nr (...) przeznaczone były pod drogę dojazdową i stanowiły rezerwę terenu pod budowę drogi publicznej (...), tak więc uchwalenie w 2013 roku planu zagospodarowania przestrzennego nie doprowadziło do uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Zdaniem Sądu złożenie przez powodów wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy odpowiednio w dniach 28 września 2012 roku oraz 11 lutego 2013 roku, a więc na etapie, gdy procedura przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego była na zaawansowanym etapie, nie może być uznana za zmianę przeznaczenia nieruchomości poprzez przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkalną. Wniosek powodów był sprzeczny z dotychczasowym wykorzystaniem nieruchomości, a ewentualna decyzja w przedmiocie wniosków musiałaby uwzględniać istnienie ustanowionej służebności gruntowej na działce nr (...), której ustanowienie było – zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. elementem niezbędnym do wydania decyzji o warunkach zabudowy i realizacji inwestycji budowlanej na działce sąsiedniej o nr ew. (...).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wnieśli powodowie zaskarżając je w całości i zarzucili:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj.:

a) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie przez Sąd uzasadnienia w sposób wadliwy poprzez brak odniesienia się do każdego z roszczeń z osobna, a w szczególności brak stanowiska, gdy chodzi o żądanie ewentualne, a ponadto brak odniesienia się do zarzutów zgłaszanych przez stronę powodową, co do opinii biegłego sądowego oraz wniosku dowodowego zawartego w pozwie o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów prywatnych tj. operatów szacunkowych przedmiotowych nieruchomości,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie wniosków nieodpowiadających zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, co wpłynęło na błędne ustalenie stanu faktycznego i przyjęcie, że nie zaszła zmiana uzasadniająca przyznanie powodom odszkodowania,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegający na pominięciu fotografii stanowiących integralną część ekspertyzy, co skutkowało m.in. przyjęciem przez sąd, że działka ew. nr (...) była wykorzystywana pod cele drogowe na długo przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego,

d) art. 227 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że zgłoszony przez powodów dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wysokości szkody na skutek zmiany przeznaczenia działek objętych przedmiotem sprawy, odnosi się do okoliczności nieistotnych dla sprawy,

2) naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez odmowę zastosowania tego przepisu pomimo, wykazania, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 29 sierpnia 2013 r. korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe,

b) art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez jego zastosowanie wówczas, gdy odnosi się on tylko i wyłącznie do odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., a powodowie dochodzili odszkodowania określonego w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Natomiast żądanie ewentualne oparte zostało na art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.,

3) nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie roszczenia ewentualnego oraz brak rozpoznania wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów prywatnych tj. operatów szacunkowych dotyczących przedmiotowych nieruchomości na okoliczność: zasadności powództwa oraz rzeczywistej utraty wartości rzeczowej działki,

4) art. 64 ust. 2 w związku z art. 2 Konstytucji RP w związku z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonego w Paryżu dnia 20 marca 1952 r. (Dz. U. 1995 r., Nr 36, poz. 175) w związku z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. poprzez ich niezastosowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 25.665.000,00 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego za I oraz II instancję według norm przepisanych.

Ewentualnie wnieśli o zobowiązanie Gminy (...) W. do wykupienia od T. B. i K. B. za kwotę 8.343.000,00 zł., w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, udziału w nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...), położoną w rejonie ul. (...) w dzielnicy (...) w W., oraz do wykupienia od T. B. i K. B. za kwotę 17.322.000,00 zł., w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, udziału w nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...), położoną w rejonie ul. (...) w dzielnicy (...) w W., o zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powodów solidarnie kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego za I oraz II instancję według norm przepisanych.

W wypadku stwierdzenia, że w niniejszej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie roszczenia ewentualnego albo uznania, iż wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za wszystkie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe, aczkolwiek wymagają niewielkiej korekty i uzupełnienia, jak również nie wszystkie rozważania tegoż Sądu zasługują na

podzielenie. Powyższe jednak pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie, gdyż ostateczny wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu.

Roszczenie powodów oparte zostało na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. Zgodnie z treścią tego przepisu 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, żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Istotna dla oceny żądania odszkodowania lub wykupu gruntu jest zatem kwestia stwierdzenia, czy w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu rzeczywiście doszło do uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Apelujący wskazali, na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego z 2013 r. doznali szkody bowiem doszło do zmiany przeznaczenia działek nr (...). Wskazali, iż obie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. znajdowały się w obszarze (...), dla którego przewidziano funkcję mieszkaniowo – usługową. Ich zdaniem - brak określenia dokładnego przebiegu zaplanowanych tras ekspresowych przez obszar (...) i niewskazanie działek przez, które mają one przebiegać - potwierdza jedynie iż jedyną funkcją działek nr (...) była funkcja usługowo – mieszkaniowa. Apelujący podkreślili, że dopiero uchwalony w 2013 r. plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczał obie działki odpowiednio pod trasę (...) i drogę stanowiącą przedłużenie ulicy (...), co spowodowało, że korzystanie z tych nieruchomości z ich dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Apelujący podkreślili, iż wskazany w planie z 1992 r. przebieg trasy miał charakter jedynie orientacyjny, a zatem mógł ulec zmianie w przyszłości. Powodowie natomiast zamierzali na obu działkach postawić budynki o przeznaczeniu mieszkalno – usługowym, co zostało im uniemożliwione przez uchwalenie planu z 2013 r.

Tymczasem z ustalonego przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego wynika, iż co prawda teren obu działek nr (...) położony był w obszarze (...), jednakże część terenu działki ewidencyjnej nr (...) oraz teren działki ewidencyjnej nr (...) położone były na przewidzianej w planie trasie ekspresowej obszarowej – (...). Na terenie działek znajdowały się również główne bocznicę kolejowe nie będące w gestii (...) S.A., zaś pozostała część działki nr (...) przewidziana była pod budowę przedłużenia ul. (...). Ta ostatnia okoliczność nie wynika jednak z treści planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. i wymaga korekty. Część działki nr (...) została przeznaczona pod budowę ulicy (...) dopiero w planie uchwalonym w 2013 r. Powyższe znajduje potwierdzenie w opinii biegłego R. K. sporządzonej na etapie postępowania apelacyjnego. Z opinii tej wynika, iż w planie z 1992 r. północna część działki nr (...) znajdowała się na obszarze (...) tj. w strefie mieszkaniowo – usługowej. Na części tej działki znajdował się również obszar tzw. „otoczenia głównych tras wylotowych W. i przyczółków przepraw mostowych eksponowanych w krajobrazie miasta” wg definicji zawartej w legendzie planu - wykluczający zabudowę mieszkaniowo – usługową. Część obszaru działki nr (...) znajdowała się na terenie „z określonym minimalnym, nieprzekraczalnym procentem zieleni oznaczonego terenu brutto” tj. 60%. W części południowej działki nr (...) z obszaru (...) wydzielono sferę oznaczoną liniami przerywanymi i przeznaczoną pod trasę ekspresową, tranzytową, oznaczoną jako trasa (...) - wykluczającą zabudowę mieszkaniowo – usługową. Z kolei działka (...) w planie zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. usytuowana była na obszarze (...) w strefie wydzielonej na trasę ekspresową, tranzytową oznaczoną jako „(...)” - wykluczającej w całości zabudowę mieszkaniowo – usługową. Jeżeli chodzi natomiast o przeznaczenie obu tych działek w planie zagospodarowania przestrzennego w 2013 r. to znajdują się one na obszarze wyłączonym z możliwości zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Powyższe wskazuje, iż działka nr (...) zarówno w planie z 1992 r. jak i w planie z 2013 r. przeznaczona była pod trasę tranzytową wykluczającą zabudowę. A zatem w odniesieniu do tej działki nie ziszcila się przesłanka niemożności lub istotnego ograniczenia korzystania w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Odnośnie natomiast przeznaczenia działki nr (...) w planie z 1992 r., to jej część środkowa oraz północna położona była poza pasem terenu przewidzianego pod trasę (...), na której dopuszczana była możliwość realizacji obiektów o funkcjach usługowo – mieszkaniowych.

W niniejszej sprawie nie ma sporu, co do tego, że po uchyleniu planu miejscowego z 1992 r. w stosunku do działek nr (...) wystąpiła luka planistyczna w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 17 października 2013 r. oraz, że powodowie dokonali nabycia obu działek w okresie istnienia tejże luki.

Sąd Apelacyjny podziela ten kierunek wykładni art. 36 ustawy o p.z.p., który wskazuje, że gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że nieobowiązywanie miejscowego planu w okresie tzw. luki planistycznej nie oznacza, że sposób korzystania z nieruchomości jest w tym czasie niczym nieograniczony. Określenie tego sposobu powinno nastąpić z uwzględnieniem postanowień planu miejscowego obowiązującego uprzednio (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, niepubl. i z dnia 11 maja 2018 r., II CSK 461/17, niepubl.), względnie faktycznie podejmowanych przez właściciela działań w ramach uzyskanych przezeń decyzji i zezwoleń, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wpływających na sposób wykonywania prawa własności (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2018 r., II CSK 461/17, niepubl. i z dnia 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18, niepubl.). W konsekwencji zgodnie z tym poglądem – podzielonym przez Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie, w przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy. Dla uzyskania pozwolenia na budowę niezbędne jest bowiem wcześniejsze uzyskanie swoistej promesy jego wydania w postaci decyzji o warunkach zabudowy, która w oparciu o obowiązujące przepisy rozstrzyga o dopuszczalności realizacji określonego rodzaju inwestycji na danym terenie. Ponadto określa ona warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 czerwca 2015 roku, III CSK 381/14).

Zgodnie z tym poglądem korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. konieczne jest bowiem ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona, którą wyznacza wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy (tak Sąd Najwyższy min. w wyroku z dnia 19 października 2016 roku, V CSK 117/16). Okoliczność, iż decyzja ta nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.) oraz nie zmienia przeznaczenia terenu (art. 65 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.) z perspektywy roszczeń zgłoszonych na gruncie art. 36 u.p.z.p. nie ma istotnego znaczenia. Istotne jest to, że w sytuacji braku planu decyzja ta jest jedynym sposobem potwierdzenia prawa do zabudowy, do którego utraty doszło na skutek wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2016 r. III CSK 271/15).

Zgodnie zaś z art. 4 ust. 2 pkt 2 i 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od utraty mocy planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 roku do uchwalenia nowego planu miejscowego, sposób korzystania z w/w nieruchomości określać mogła jedynie decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jeśli zatem dojdzie do wydania warunków zabudowy, jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2016 r. V CSK 117/16, w sytuacji gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. Jak wskazano w innych judykatach, przy ocenie, czy określony sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, uwzględnienia wymaga nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej, zgodne z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, bez względu na to, czy uprawniony czynił z nich użytek lub przewidywał taką możliwość (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, niepubl., z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, niepubl., z dnia 19 października 2016 r., V CSK 117/16, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2018 r., II CSK 45/18, niepubl.).

W niniejszej sprawie w okresie luki planistycznej odnośnie omawianej wyżej części działki nr (...), została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 22 lipca 2005 r., zgodnie z którą teren działki nr (...) jest przeznaczony pod przebieg ulicy (...) i wyłączony całkowicie z zabudowy, a od strony południowej terenu objętego decyzją znajduje się obejmujący działkę nr (...), obszar projektowanej Trasy (...), wyłączonej całkowicie z zabudowy, wydzielony od pozostałych terenów obowiązującymi liniami rozgraniczającymi. Do decyzji zamieszczono załącznik graficzny jednoznacznie precyzujący nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obszar możliwy do zabudowy. Z uzasadnienia tej decyzji wynika, że pierwotnie wniosek o warunki zabudowy dotyczył działki nr (...) (przed podziałem na działki nr (...)) i działki nr (...), jednak w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego powodowie dokonali korekty zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, poprzez wykluczenie zabudowy kubaturowej na działce nr (...) i pozostawienie jej jako terenu przeznaczonego pod drogę. Przy czym wniosek o zabudowę nie obejmował południowej części działki nr (...) znajdującej się w projektowanych liniach rozgraniczających Trasy (...). (k.484-500).

Przytoczone wyżej poglądy orzecznictwa podzielone przez Sąd Apelacyjny spowodowały, iż Sąd Odwoławczy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego ds. urbanistyki R. K. w celu ustalenia wpływu uchwalonego w 2013 r. planu zagospodarowania przestrzennego na sposób korzystania z w/w działek w porównaniu z możliwością korzystania z nich w stanie poprzedzającym wejście w życie tegoż planu i przy uwzględnieniu decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 22 lipca 2005 r.

Z opinii biegłego R. K. jednoznacznie wynika, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2013 r. nie miał wpływu na możliwość korzystania przez powodów z prawa użytkowania wieczystego działek nr (...). Biegły wskazał, iż korzystanie z prawa użytkowania w stanie poprzedzającym wejście w życie planu z 2013 r., przy założeniu możliwości zagospodarowania działki ewidencyjnej nr (...) zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, determinowanym wskazaniem wynikającym z planu z 1992 r., przy uwzględnieniu decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 22 lipca 2005 r. nie było ograniczone, gdyż decyzja ta podobnie jak plan z 2013 r. wyklucza jakąkolwiek zabudowę na terenie działki nr (...). Podobnie korzystanie z działki nr (...) w stanie poprzedzającym wejście planu z 2013 r. przy założeniu możliwości zagospodarowania tej działki, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, determinowanym wskazaniem wynikającym z planu z 1992 r., przy uwzględnieniu decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 22.07.2005 r. nie było ograniczone, gdyż decyzja ta podobnie jak plan z 2013 r. wyklucza jakąkolwiek zabudowę na terenie działki (...), określając linie rozgraniczające przebiegu planowanej trasy (...), co potwierdzają również wcześniejsze decyzje wydane w trakcie obowiązywania planu z 1992 r., jednoznacznie określające przeznaczenie tego terenu i, wykluczające jakąkolwiek zabudowę mieszkaniowo – usługową. Sąd Apelacyjny uznał za wiarygodną opinię biegłego R. K., która jest spójna, logiczna i przekonująca. Biegły w sposób szczegółowy z powołaniem się na poszczególne elementy planów z 1992 i 2013 r. oraz decyzji administracyjnych dotyczących przedmiotowych działek przedstawił tok rozumowania. Biegły na rozprawie apelacyjnej w sposób precyzyjny i klarowny odniósł się do argumentów podnoszonych przez skarżących w piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2019 r.

Apelujący zakwestionowali w/w opinię biegłego, lecz ich zarzuty w istocie dotyczą przyjętej koncepcji rozstrzygnięcia, polegającej na uznaniu przez Sąd Apelacyjny, iż w przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy.

W efekcie powodowie nie wykazali, aby ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego z 2013 r. spowodowały ograniczenia w korzystaniu przez powodów z prawa użytkowania wieczystego do w/w nieruchomości w porównaniu z możliwością korzystania z tego prawa w stanie poprzedzającym wejście w życie tego planu. W okresie bezplanowym nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości nr (...) i części działki nr (...), jak również nie było możliwości aby nieruchomości te mogły podlegać zabudowie w okresie bezplanowym.

Już tylko z tego względu apelacja nie mogła odnieść skutku. Brak spełnienia podstawowej przesłanki z art. 36 ustawy o p.z.p. powoduje, iż powodowie nie mają możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń określonych w ustępie 1 w/ w przepisu.

Oddaleniu podlegał wniosek dowodowy apelujących złożony w toku postępowania apelacyjnego o dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej biegłego M. S. oraz o przeprowadzenie konfrontacji autorki tej opinii z biegłym opiniującym na polecenie sądu – R. K.. Za ugruntowany w doktrynie i orzecznictwie uznać należy bowiem pogląd, iż opinia prywatna złożona przez stronę stanowi jedynie poparcie jej stanowiska w sprawie, zaś nie może stanowić dowodu w rozumieniu art. 278 i 290 k.p.c. (wyrok SN z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 642/08, LEX nr 511998). Tym samym nie było również podstaw do przesłuchania M. S. – autorki opinii prywatnej w charakterze świadka na okoliczność stanu prawnego działek w dacie zakupu ich przez powodów oraz stanu prawnego wprowadzonego na skutek uchwalenia planu z 2013 r. Podobnie jako bezzasadny uznać należało wniosek o przeprowadzenie dowodu z innego biegłego na okoliczność wyjaśnienia sprzeczności pomiędzy opinią prywatną a sporządzoną na zlecenie sądu. Sąd nie ma obowiązku powołania kolejnego biegłego, jeżeli dotychczas złożone opinie są wprawdzie dla strony niekorzystne, ale wystarczająco wyjaśniają zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych.

Nie może odnieść skutku zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym naruszenie w/w przepisu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por.m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00). Oznacza to, iż stwierdzenie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. winno być poprzedzone ustaleniem, że pisemne motywy rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej są tak wadliwe, iż nie zawierają danych pozwalającej na jej przeprowadzenie. Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie występuje. Sąd Okręgowy wskazał bowiem podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, a więc fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł, a także wyjaśnił podstawę prawną wyroku, przytaczając odpowiednie przepisy prawa materialnego.

Co prawda w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak rozważań w zakresie roszczenia o wykup działek, jednakże w sytuacji uznania przez Sąd Okręgowy, iż na skutek uchwalenia planu z 2013 r. korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, oba roszczenia powodów nie mogły być uwzględnione. Tym samym bezzasadny jest również zarzut nierozpoznania istoty sprawy w zakresie roszczenia ewentualnego.

Sąd Apelacyjny zwraca w tym miejscu uwagę, iż sposób sformułowania żądania przez powodów wykupu działek jako żądania ewentualnego jest nieprawidłowe. Podstawą zgłoszonych w niniejszej sprawie obu roszczeń powodów głównego - o odszkodowanie oraz ewentualnego - o wykup gruntu były przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Podstawową przesłanką uwzględnienia każdego z nich jest w pierwszej kolejności stwierdzenie, iż uchwalenie planu miejscowego lub jego zmiana spowodowały, iż korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Z treści tego przepisu jasno wynika, właściciel lub użytkownik wieczysty mogą żądać albo odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo wykupienia nieruchomości lub jej części - alternatywnie. Wybór, z jakim żądaniem będą chcieli wystąpić należy do właściciela, czy użytkownika wieczystego, to on bowiem decyduje, co jest bardziej satysfakcjonujące: zachowanie nieruchomości za zapłatą odszkodowania czy też wykupienie jej przez gminę. Roszczenie to z samej istoty nie jest natomiast roszczeniem ewentualnym.

W związku z uzupełnieniem przez Sąd Apelacyjny postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego zarzuty apelacji dotyczące uchybień Sądu I Instancji w zakresie oceny dowodów – art. 233§1 k.p.c., w szczególności w zakresie pominięcia fotografii przedstawiających przebieg drogi na dz. ew. nr 7, okazały się bezprzedmiotowe. Jednocześnie wskazać należy, iż poza przywołaniem w/w dowodu stanowiącego część ekspertyzy, apelujący nie wskazują, jakie konkretnie dowody Sąd ocenił wbrew zasadom wskazanym w tym przepisie, co skutkuje również bezzasadnością zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Nie można również zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 227 k.p.c. Zgodnie z ugruntowanym już poglądem Sądu Najwyższego sąd nie może dopuścić się naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., podobnie jak i art. 227 k.p.c., który określa jedynie, jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK

503/13). Dlatego już choćby z tego powodu zarzut ten należy ocenić jako niezasadny. Dodatkowo wskazać należy, iż skoro przestankowo Sąd uznał, iż nie ziszczyły się przesłanki określone w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. to nie było podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości szkody.

W świetle powyższych rozważań za nieskuteczne uznać należy również zarzuty naruszenia art. 64 ust.2 w zw. z art. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 1 Protokołu nr 1 Do Konwencji o ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Sytuacja powodów na skutek uchwalenia planu z 2013 r. w porównaniu z sytuacją wynikającą z poprzednio uchwalonego planu nie uległa zmianie, a tym samym nie doszło do faktycznego wywłaszczenia w następstwie uchwalenia planu w 2013 r. Co prawda rację należy przyznać skarżącym, iż długotrwałe rezerwowanie gruntów pod inwestycje publiczne, które przez lata nie zostały zrealizowane, można uznać za naganne z punktu widzenia ochrony prawa własności czy użytkowania wieczystego, jednakże okoliczność ta nie stanowi przesłanki roszczenia wynikającego z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Dla bytu tego roszczenia bez znaczenia jest również okoliczność pobierania od powodów opłat za użytkowanie wieczyste gruntu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanego jako niezasadną oddalił. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, obejmujących koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł., według stawek obowiązujących w dacie wniesienia apelacji. Powodowie zostali również obciążeni obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kosztów sporządzenia opinii biegłego na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych. W ocenie Sądu Apelacyjnego charakter sprawy oraz nakład pracy pełnomocnika pozwanego nie uprawniał do przyznania wynagrodzenia według sześciokrotnej stawki. Kilkustronicowa odpowiedź na pozew oraz pismo zawierające ustosunkowanie się do opinii biegłego, jak również sporządzenie odpowiedzi na apelację nie uzasadniają uznania, iż istotnie nakład pracy pełnomocnika pozwanego był na tyle znaczący, że uzasadniał zwiększenie stawki wynagrodzenia.

Agnieszka Wachowicz - Mazur Edyta Mroczek Beata Kozłowska