

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 5 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant: p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Gmina Ś.

o zapłatę i o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Zobowiązuje pozwaną Gminę Ś. do złożenia zgodnie z żądaniem pozwu oświadczenia woli o nabyciu od powoda J. W. (syna F. i H.) własności nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w części składającej się z działki geodezyjnej nr (...) o powierzchni 0,056 ha, obręb P., arkusz mapy 5, za zapłatą przez pozwanego na rzecz powoda J. W. kwoty 56.000 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych).

3. W pozostałym zakresie powództwo oddała.

4. Kosztami procesu obciąża powoda w 75%, a pozwanego w 25% i z tego tytułu:

a) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.036,75 zł,

b) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:

- od powoda kwotę 13.499,56 zł (trzynaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt sześć groszy),

- od pozwanego kwotę 4.499,86 zł (cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy).

SSO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 maja 2011 r. powód J. W. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Ś. kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem obniżenia wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu w drodze umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) o powierzchni 560 m², dla której Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 30.000 zł, na co powód wyraża zgodę. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód był właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 7943 m², oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) (o powierzchni 3972 m²) oraz działka nr (...) (o powierzchni 3971 m²), położonej we wsi P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z uchwałą Nr 244/XXXI/96 Rady Miejskiej w Ś. z dnia 12 grudnia 1996 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. (Dz. Urz. Woj. P.. z 1997 r. Nr 1, poz. 1) działka o nr ewidencyjnym 159/2, obręb P., została przeznaczona pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową oznaczony symbolem XIV GM w pasie terenu o szerokości 70 m licząc od linii rozgraniczającej drogi krajowej (aktualnie wojewódzkiej). Dla pozostałej części nieruchomości nie został sporządzony miejscowy plan, a zgodnie z uchwałą Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Ś. z dnia 25 maja 1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. (Dz. Urz. Woj. P.. z 1994 r. Nr 12, poz. 121) obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. była ona przeznaczona pod teren upraw polowych bez prawa zabudowy. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do 16 grudnia 2007 r. teren ten nie był objęty żadnym miejscowym planem. W wyniku wtórnych podziałów działki o nr ewidencyjnym 159/2 powstała między innymi działka powoda o nr 159/5 o pow. 3972 m², z czego 1851 m² przeznaczona była pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową, a pozostała część wynosząca 2121 m² użytkowana była rolniczo. Dla powyższej nieruchomości obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Ś. Nr 108/XIII/07 z dnia 23 sierpnia 2007 r., (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2007 r. Nr 162, poz. 3499.) Na podstawie powyższej uchwały działka o nr ewidencyjnym 159/5 przeznaczona została pod teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1 (...), teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 2 (...), teren drogi publicznej głównej oznaczony symbolem 2 (...), teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony symbolem 3 (...) (20). Burmistrz Ś. decyzją z 24 listopada 2009 r. nr (...) PA.7430-133/09 zatwierdził projekt podziału działki gruntu oznaczonej nr 159/5 oraz decyzją z dnia 25 maja 2010 r. nr (...) PA.7430-28/10 zatwierdził projekt podziału działki gruntu nr (...), stanowiących własność powoda. Z dokonanej podziału działki nr (...) oraz następnie działki (...) powstały następujące działki: 159/28 o pow. 560 m² przeznaczona pod teren 1 (...) 159/22 o pow. 531 m² przeznaczona pod teren 2 (...) 159/21 o pow. 707 m² przeznaczona pod teren 2 (...) 159/27 o pow. 2174 m² przeznaczona pod teren 3 (...) (20). Natomiast z działki gruntu o nr 159/6, stanowiącej również własność powoda, wyodrębnione zostały dwie działki: 159/23 o pow. 11 m² przeznaczona pod teren dróg publicznych zbiorczych i 159/24 o pow. 3960 m² zabudowana budynkiem gospodarczym. Powód przyznał, iż decyzja wywłaszczeniowa z dnia 21 stycznia 2011 r. przenosząca faktycznie na rzecz Gminy Ś. działki o nr (...) o łącznej pow. 2185 m² zaspokoiła jego roszczenia, ale tylko częściowo. Ponadto powód zgodził się z pozwaną, iż tylko pas terenu o szerokości 70 m licząc od linii rozgraniczającej drogi krajowej był przeznaczony pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową. Mając powyższe na względzie powód zażądał zapłaty odszkodowania, którego wysokość winna być różnicą między wartością rynkową m² gruntu przeznaczonego pod teren działalności gospodarczej a zabudową mieszkaniową, a wartością rynkową m² przyjętą w decyzji o wywłaszczeniu. Powód stoi na stanowisku, iż cena za 1 m² gruntu przeznaczonego pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową wynosić winna 92,00 zł. W związku z czym wartość odszkodowania za każdy m² gruntu wynosi 53,81 zł (92,00 zł - 38,19 zł). Odszkodowanie dochodzone przez powoda dotyczy działek o następujących numerach ewidencyjnych: 159/27, 159/21, 159/7 i częściowo 159/24. Ponadto powód wniósł o wykupienie przez pozwaną działki nr (...), gdyż w związku z Burmistrza Ś. z dnia 25 maja 2010 r. o zatwierdzeniu podziału nieruchomości doszło do zmiany przeznaczenia działki nr (...), co było bezpośrednim następstwem podjęcia w dniu 23 sierpnia 2007 r. uchwały nr 108/XIII/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi P.. W wyniku przeznaczenia działki gruntu nr (...) pod drogę publiczną oraz zmiany przeznaczenia działki nr (...), powód nie ma możliwości dotychczasowego wykorzystania wskazanej działki zgodnie z przeznaczeniem. Jako podstawę prawną swojego żądania powód wskazał na art. 36 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana wskazała, że nie zgadza się z argumentacją powoda zawartą w pozwie i uważa, że powództwo w całości jest nieuzasadnione. Pozwana wskazała, że określone w pkt 1 pozwu żądanie zasądzenia odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) jest niezasadne, ponieważ rzeczywista szkoda została pokryta odszkodowaniem wypłaconym powodowi z tytułu wywłaszczenia. W związku z koniecznością realizacji celu publicznego, jakim jest budowa drogi publicznej, działki o nr (...) o powierzchni 11 m² przeznaczona pod teren dróg publicznych zbiorczych i o nr 159/27 o powierzchni 0,2174 ha przeznaczona pod drogę publiczną zbiorczą, były przedmiotem wywłaszczenia na rzecz pozwanej na mocy decyzji Starosty (...) z dnia 21 stycznia 2011 r. GN. (...) -3/10. Pozwana wskazała, że wypłaciła powodowi odszkodowanie w kwocie 87.728 zł rekompensując szkodę, jaką poniósł powód z powodu utraty prawa własności nieruchomości na cel publiczny i jednocześnie zaspokoila roszczenie odszkodowawcze wynikające z art. 36 ust. 1 ww. ustawy, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Powód nie zaskarżając decyzji wywłaszczeniowej, w ujęciu procesowym, nie podważył wartości dowodowej operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego B. N., w tym wartości 1 m² gruntu ustalonej w kwocie 38,19 zł. Powód domaga się odszkodowania za rzeczywistą szkodę w związku uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi P. uchwalonego uchwałą Nr 108/XIII/07 Rady Miejskiej w Ś. dnia 23 sierpnia 2007 r. Pozwana wskazała, że na mocy tego planu działka powoda o nr 159/5 przeznaczona została pod teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1 MN, teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 2 MN, teren drogi publicznej głównej oznaczony symbolem 2 (...), teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony symbolem 3 (...). Pozwana wskazała, że powyższy plan zmienił częściowo dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powoda, jakie wynikało z poprzednio obowiązującej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. uchwalonej uchwałą Nr 244/XXXI/96 Rady Miejskiej W Ś. z dnia 12 grudnia 1996 r. Według tego planu część działki nr (...), obręb P., została przeznaczona pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową oznaczony symbolem XIV GM w pasie terenu o szerokości 70 m licząc od linii rozgraniczającej drogi krajowej. Pozwana wskazała, że powód jako podstawę ustalenia odszkodowania przyjął różnicę pomiędzy wartością m² gruntu przeznaczonego pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową a wartością przyjętą w decyzji o wywłaszczeniu, przy czym, dla pierwszej przyjął wartość 92 zł za m² wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego E. K.. Pozwana wskazała, że w piśmie z dnia 27 października 2010 r. (...).PP. (...) -5/ 10 krytycznie odniosła się do wyceny rzeczoznawcy majątkowego E. K., sporządzonej na zamówienie powoda, zarzucając, że błędnie przyjęto, iż działka nr (...) była w całości przeznaczona pod teren usług i zabudowy mieszkaniowej przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 23 sierpnia 2007 r., co bez wątpienia miało wpływ na określenie wartości nieruchomości. Pozwana wskazała, że działka nr (...) tylko w części pasa o szerokości 70 m od linii rozgraniczającej drogi, co stanowi powierzchnię ok. 2100 m², miała przeznaczenie pod działalność gospodarczą z zabudową mieszkaniową, natomiast w pozostałej części ok. 1872 m² działka nie objęta planem wykorzystywana była jako grunt orny. Odnośnie żądania zawartego w pkt 2 pozwu, pozwana wskazała, że wbrew stanowisku powoda nie zachodzą tu przesłanki do żądania wykupienia działki na podstawie art. 36 ust.1 pkt 2 ww. ustawy, ponieważ korzystanie w dotychczasowy sposób z działki nie jest ograniczone i jest zależne wyłącznie od woli właściciela, który może tę działkę nadal wykorzystywać rolniczo lub wykorzystać pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przepis art. 35 ww. ustawy mówi wyraźnie, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Pozwana wskazała, że plan nie przewiduje innego sposobu zagospodarowania. Pozwana wskazała, że decyzja Burmistrza Ś. z dnia 25 maja 2010 r. (...).PA 7430-28/10 o zatwierdzeniu podziału działki nr (...) na działki (...) jako administracyjny akt stosowania prawa nie zmienia przeznaczenia terenu i jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego.

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2014 r. powód rozszerzył powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 167.429 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu w drodze umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 560 m² za cenę 53.278 zł, na co powód wyraża zgodę (k.439-440).

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie XII C 966/11 oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Powód wywiódł apelację od tego wyroku.

Na rozprawie apelacyjnej powód sprecyzował podstawy roszczenia o zasądzenie odszkodowania na sumę 167.429 zł z ustawowymi odsetkami określonego ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 17 kwietnia 2014 r. podając, że żądaniem tym objęte są działki o numerach: 159/21 co do kwoty 67.264 zł, 159/7 co do kwoty 59.082 zł i 159/27 co do kwoty 53.278.

Wyrokiem z dnia 28 października 2015 r. w sprawie I ACa 556/15 Sąd Apelacyjny w Poznaniu uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego z dnia 18 grudnia 2014 r. w punkcie 1 w części oddalającej powództwo o zasądzenie kwoty 108.347 zł z ustawowymi odsetkami i o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli oraz w punkcie 2 w całości i przekazał sprawę w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Nadto oddalił apelację w pozostałej części.

Z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że Sąd ten oddalając w części apelację rozstrzygnął o roszczeniu powoda o zasądzenie odszkodowania w zakresie dotyczącym działki nr (...), tj. co do kwoty 59.082 zł z ustawowymi odsetkami. W tym zakresie zatem oddalenie powództwa jest prawomocne. Wydanie wyroku co do pozostałych żądań powoda, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wymagało natomiast przeprowadzenia postępowania dowodowego w znaczącej części i w tym zakresie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd ten uchylił zaskarżony wyrok.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§6 k.p.c. wskazał, że ponownie rozpoznając sprawę w zakresie przekazanym do ponownego rozpoznania, Sąd I instancji powinien mieć na względzie trafnie podnoszone przez pozwaną argumenty, że w art. 36 ust. pkt. 1 ustawy mowa jest o rzeczywistej szkodzie w związku z uchwaleniem albo zmianą planu, a nie w wyniku dalszych zdarzeń, czynności prawnych czy faktycznych. Nadto szkoda powinna być odniesiona do spadku wartości całej nieruchomości według jej stanu na dzień uchwalenia albo zmiany planu, a nie jej części. Okoliczność, że pewna część nieruchomości utraciła na wartości nie przesądza jeszcze o rzeczywistej szkodzie właściciela skoro wartość pozostałej jej części, na skutek uchwalenia albo zmiany planu, mogła wzrosnąć. Jedynie wyjątkowo w razie podziału nieruchomości i zbycia jej części, która straciła na wartości na skutek zmiany planu, byłemu właścicielowi może przysługiwać roszczenie o wyrównanie szkody na podstawie art. 36 ust. 2 u.p.z.p. Sąd I instancji powinien mieć także na względzie, że dla roszczenia o wykup nieruchomości w całości albo części nie jest konieczne obniżenie wartości nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 14 lutego 2017 r., a następnie w piśmie z dnia 20 września 2017 r. powód rozszerzył żądanie pozwu w zakresie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o nabyciu prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) domagając się, aby nastąpiło to za cenę 56.000 zł.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. W. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o łącznej powierzchni 0,6379 ha, obejmującej obecnie geodezyjnie działki nr (...). Własność nieruchomości nabył na mocy dziedziczenia, co stwierdziło postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 7 marca 1994 r. w sprawie I Ns 4/94 Sądu Rejonowego w Śremie.

Bezsporne, nadto dowód elektroniczna księga wieczysta

Wcześniej nieruchomość ta obejmowała działkę nr (...) o powierzchni 32407 m². Zgodnie z uchwałą Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Ś. z dnia 25 maja 1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ś. obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r., nieruchomość stanowiąca działkę (...) była przeznaczona pod teren upraw polowych bez prawa zabudowy.

W 1996 r. działka nr (...) została podzielona na działki: nr (...) o powierzchni 8564 m² i nr 159/4 o powierzchni 23843 m².

Następnie w dniu 25 kwietnia 2000 r. działki nr (...) zostały podzielone na działki nr (...) o powierzchni 3972 m², nr 159/6 o powierzchni 3971 m², nr 159/7 o powierzchni 621 m², nr 159/8 o powierzchni 17142 m², nr 159/9 o powierzchni 5000 m², nr 159/10 o powierzchni 1701 m². Działki nr (...) stanowiły drogę gospodarczą w celu zapewnienia pozostałym działkom utworzonym przez podział, tj. nr 159/5, nr 159/6, nr 159/8, nr 159/9 dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Ś. z dnia 12 grudnia 1996 r. Nr 244/XXI/96 w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ś., działka nr (...) była przeznaczona pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową oznaczoną symbolem XIV GM w pasie terenu o szerokości 70 m licząc od linii rozgraniczającej drogi krajowej. Dla pozostałej części nieruchomości nie został sporządzony miejscowy plan. W związku z tym, następnie powstałe działki nr (...) zostały przeznaczona pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w części na szerokości 70 m od linii rozgraniczającej od drogi krajowej tj. na łącznej powierzchni około 4309 m², a pozostała ich powierzchnia, tj. około 3634 m² była oznaczona jako tereny użytkowane rolniczo nie objęte żadnym planem. Działka nr (...) miała dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...) o powierzchni 621 m².

Działki powoda w ewidencji gruntów oznaczone były jako grunt orny, w tym działki nr (...) jako teren wykorzystywany na sady.

Dowód: wypis z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencyjną (k. 37-38), uchwała Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Ś. z dnia 25 maja 1994 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikiem nr 1 (k.58-61, 82-84, 215-218), decyzja z 25.04.2000 r. wraz z projektem podziału (k. 95-96v, 166-168), postanowienie z 14.04.2000 r. wraz ze wstępnym projektem podziału (k. 97-99, 163-165), wniosek powoda o podział działek z 26.03.2000 r. (k.100, 160); odpis KW (k. 159, 171), wypis z rejestru gruntów (k. 161, 204), kopia z mapy ewidencyjnej z 1984 r. (k. 203), uchwała Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Ś. z dnia 25 maja 1994 r. (k. 210-214), opinia biegłego sądowego K. Ł. z dnia 17 października 2016 r. (k. 669-699)

Uchwałą Rady Miejskiej w Ś. z dnia 23 sierpnia 2007 r. nr 108/XIII/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi P. nieruchomość powoda :

- stanowiąca część działki nr (...) przeznaczona została o powierzchni 560 m² pod teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1 (...),
- stanowiąca część działki nr (...) oraz część działki nr (...), o łącznej powierzchni 4491 m² pod teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 2 (...),
- stanowiąca część działki nr (...) oraz część działki nr (...), o łącznej powierzchni 2185 m² pod teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony symbolem 3 (...).
- stanowiąca część działki nr (...) oraz działkę nr (...) o łącznej powierzchni 1328 m² pod teren drogi publicznej głównej oznaczony symbolem 2 (...).

Dowód: uchwała Nr 108/XIII/07 z 23.08.2007 r. wraz z wyrysem (k. 219-235), opinia biegłego sądowego K. Ł. z dnia 17 października 2016 r. (k. 669-699)

W dniu 29 października 2009 r. zostało wszczęte przez Burmistrza Ś. postępowanie administracyjne w przedmiocie podziału ww. nieruchomości stanowiącej działki (...), w celu wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę publiczną, zgodnie z zapisami ww. planu miejscowego.

Postanowieniem z dnia 2 listopada 2009 r. Burmistrz Ś. stwierdził, że wstępny projekt podziału ww. działek polegający na wyodrębnieniu z nich pięciu działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 159/20, 159/21, 159/22, 159/23, 159/24, jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 23 sierpnia 2007 r.

Decyzją z dnia 24 listopada 2009 r. Burmistrz Ś. zatwierdził podział nieruchomości powoda, w skutek którego doszło do wyodrębnienia z działki nr (...), działek oznaczonych nr ewidencyjnymi :

- 159/20 o powierzchni 2734 m² przeznaczoną pod tereny dróg publicznych zbiorczych oraz tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 159/21 o powierzchni 707 m² przeznaczoną pod tereny drogi publicznej głównej,
- 159/22 o powierzchni 531 m² przeznaczoną pod tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która w wyniku przyszłych czynności prawnych winna stanowić całość gospodarczą z działką oznaczoną nr (...).

Z działki nr (...) doszło do wyodrębnienia działek oznaczonych nr ewidencyjnymi:

- 159/23 o powierzchni 11 m² przeznaczoną pod tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 159/24 o powierzchni 3960 m² stanowiącą działkę budowlaną zagospodarowaną budynkiem gospodarczym.

Decyzją z dnia 25 maja 2010 r. Burmistrz Ś. zatwierdził podział nieruchomości powoda stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 2734 m², w wyniku którego wydzielono działkę nr (...) o powierzchni 2174 m² przeznaczoną pod drogę publiczną zbiorczą oraz działkę nr (...) o powierzchni 560 m² przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową i usługową, która w całości w następstwie przyszłych czynności prawnych winna stanowić całość gospodarczą z nieruchomością sąsiednią.

Od powyższych decyzji podziałowych powód nie odwoływał się w administracyjnym toku postępowania.

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego (k.11, 172, 184), postanowienie z 2.11.2009 r. wraz z mapą z projektem podziału (k. 12-13, 16-17, 174-177), decyzja z 24.11.2009 r. i mapa z projektem podziału nieruchomości (k. 179-181), postanowienie z 19.04.2010 r. wraz z mapą z projektem podziału (k. 85-87, 186-188), decyzja z 25.05.2010 r. i mapa z projektem podziału nieruchomości (k. 14-15, 21-22, 189-189v, 192)

Na skutek podziału działki nr (...) wydzielony obszar działki nr (...) o pow. 560 m², nie będzie mógł być bezpośrednio użytkowany przez powoda. Działka wydzielona pod drogę zbiorczą, odłączyła działkę nr (...) od działek należących do nieruchomości powoda. Gmina Ś. postanowiła o przyłączeniu jej do innej działki tj. nr 159/1, stanowiącej nieruchomości innego właściciela. Wydzielenie tak wąskiego obszaru gruntu spowodowało, że ani właściciel, ani potencjalny nabywca nieruchomości nie będzie mógł jej użytkować zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. funkcją usługową oraz mieszkalną, jednorodzinną z uwagi na jej małą powierzchnię oraz kształt. Działka o wymiarach 5 m szerokości i 112 m długości nie może być zagospodarowana zgodnie z jej przeznaczeniem. Właściciel działki nr (...) o powierzchni 560 m² może ją ewentualnie zbyć tylko jednemu nabywcy tj. właścicielowi działki nr (...), a nie na wolnym, nieograniczonym rynku. Zbycie tej nieruchomości będzie zależało wyłącznie od decyzji jednego nabywcy, pomimo że

działka nr (...) posiada przeznaczenie w miejscowym planie takie same, tj. w części jako teren zabudowy mieszkalnej i jednorodzinnej i usługowej, a w części jako teren dróg publicznych. Ograniczone warunki techniczne, takie jak: wąska i długa działka oraz przypisanie jej do innej nieruchomości, uniemożliwiają wykorzystanie jej zgodnie z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dowód: postanowienie z 19.04.2010 r. wraz z mapą z projektem podziału (k. 85-87, 186-188), opinia pisemna biegłych sądowych M. H. i E. J. z 15.05.2012 r. (k.133-238), z 28.03.2014 r. (k. 386-429), opinia biegłego sądowego K. Ł. z dnia 24 stycznia 2017 r. (k. 727-743), ustne wyjaśnienia biegłego K. Ł. (k. 753)

Wnioskiem z dnia 26 sierpnia 2010 r. nr (...).GN.7220-43/09 Burmistrz Ś. wystąpił do Starosty (...) o wywłaszczenie nieruchomości położonej we wsi P., oznaczonej ewidencyjnymi numerami działek (...) o łącznej pow. 2185 m², będącej własnością powoda.

Decyzją z dnia 21 stycznia 2011 r. Nr GN. (...) -3/10 Starostwo Powiatowe w Ś. wywłaszczyło na rzecz Gminy Ś. nieruchomość gruntową stanowiącą własność powoda oznaczoną numerami działek ewidencyjnych (...) o łącznej pow. 2185 m². Jednocześnie ustalono wysokość odszkodowania dla powoda na kwotę 89.728 zł, w tym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej 83.445 zł (38,19 zł/m²) oraz wartość rynkowa nasadzeń 6.283 zł.

Od powyższej decyzji powód nie odwołał się w administracyjnym toku postępowania.

Bezsporne, nadto dowód: wniosek o wywłaszczenie (k.20), decyzja z 21.01.2011 r. (k. 23-26, 194-195)

Pismem z dnia 16 września 2010 r. powód wezwał pozwaną Gminę Ś. do zapłaty kwoty 244.030 zł tytułem odszkodowania w związku ze zmianą przeznaczenia działek nr (...).

W piśmie z dnia 8 marca 2011 r. powód wezwał pozwaną do wykupienia działki nr (...) oraz o wypłatę odszkodowania dla działek nr (...) i częściowo 159/24.

Pozwana Gmina nie spełniła powyższych żądań powoda.

Bezsporne, nadto dowód: wezwanie do zapłaty z 16.10.2010 r. (k. 27-28), pismo pozwanej z 27.10.2010 r. (k. 29-31), pismo powoda z 8.03.2011 r. (k. 39-41), pismo pozwanej z 22.04.2011 r. (k. 42)

Na dzień 16 grudnia 2007 r., tj. wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania dla obszarów P., uchwalonego przez Radę Miejską w Ś. dnia 23 sierpnia 2007 r. uchwała nr 108/XIII/07, nieruchomość powoda objęta księgą wieczystą (...) była zabudowana jedynie parterowym, nieużytkowanym budynkiem gospodarczym wykonanym w technologii murowanej, znajdowały się na niej liczne nasadzenia drzew owocowych, drzewa iglaste i krzewy, miała dostęp do sieci infrastruktury technicznej i do drogi publicznej. Stan nieruchomości nie uległ do chwili obecnej zmianie.

Bezsporne, nadto dowód: opinia biegłego sądowego K. Ł. z dnia 17 października 2016 r. (k. 669-699), zeznania powoda k. 660

Wartość rynkowa prawa własności powoda do nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) według cen aktualnych na skutek wejścia w życie Miejscowego planu zagospodarowania dla obszarów P., uchwalonego przez Radę Miejską w Ś. dnia 23 sierpnia 2007 r. uchwała nr 108/XIII/07 wzrosła o 121.000 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. Ł. z dnia 17 października 2016 r. (k. 669-699) wraz z opinią uzupełniającą z dnia 20 marca 2017 r. (k. 787-789) i z dnia 22 czerwca 2017 r. (k. 826), ustne wyjaśnienia biegłego K. Ł. (k. 753)

Wartość rynkowa działki nr (...) według jej stanu na dzień 25 maja 2010 r., zbieżnego ze stanem na dzień 16 grudnia 2007 r. i cen aktualnych wynosi 56.000 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. Ł. z dnia 24 stycznia 2017 r. (k. 727-743), ustne wyjaśnienia biegłego K.

Ł. (k. 753),

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dokumentów, w tym z dokumentów z akt GN.7221-3/10, których kopie bądź odpisy zostały przedłożone przez strony oraz stanowiły załączniki do opinii.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opiniach biegłego sądowego K. Ł., uzupełnionych ustnymi zeznaniami złożonymi przez biegłego na rozprawie oraz pismami z dnia 20 marca 2017 r. i 22 czerwca 2017 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Należy wskazać, iż biegły K. Ł. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy sporządził wiele opinii na okoliczność wartości nieruchomości, w tym w zbliżonych rodzajowo sprawach. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a same opinie obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanych opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), działem VI Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651), wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (dz. U. z 2005 r., Nr 15 poz. 133).

W tym miejscu należy nadmienić, że w opinii z dnia 17 października 2016 r. biegły niezasadnie powołał się na §50 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego z uwagi na uchylenie tego przepisu z dniem 26 sierpnia 2011 r. oraz dochodzenie przez powoda odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Fakt ten nie zmienił jednak wniosków opinii. W piśmie z dnia 22 czerwca 2017 r. biegły wyjaśnił, że brał pod uwagę stan nieruchomości na datę wejścia w życie planu miejscowego, tj. 16 grudnia 2007 r. Tymczasem ustalono, że stan nieruchomości na dzień 16 grudnia 2007 r. był podobny do obecnego, na dzień wizji terenowej biegłego, a zatem znajdował się tam budynek gospodarczy, którego funkcja po wejściu w życie planu nie uległa zmianie. Tym samym budynek gospodarczy będący częścią składową nieruchomości nie miał wpływu na zmianę jej wartości i mógł być pominięty przy procesie szacowania. To samo dotyczy nasadzeń na tej nieruchomości. Zatem nieuwzględnienie w procesie oszacowania zmiany wartości tych części składowych było uzasadnione, a określona w opinii zmiana wartości nieruchomości była następstwem zmiany przeznaczenia gruntu w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Biegły określił w opinii z dnia 17 października 2016 r. zmianę wartości nieruchomości powoda na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem charakteru wycenianej nieruchomości i

dostępności danych transakcyjnych. Ta opinia biegłego była kwestionowana przez powoda. Biegły odniósł się do zarzutów powoda zarówno na rozprawie, jak i w piśmie z dnia 20 marca 2017 r.

Do określania wartości rynkowej funkcjonalnie wydzielonych części nieruchomości o przeznaczeniu pod drogi zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Natomiast uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości i dostępność danych transakcyjnych, do określenia wartości rynkowej funkcjonalnie wydzielonych części nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz o przeznaczeniu pod uprawy rolne bez prawa zabudowy zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 w zw. z §28 ust. 1 rozporządzenia sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy K. Ł. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, dysponował odpowiednią ilością nieruchomości do porównania przy każdej z tych metod.

O rzetelności opinii biegłego świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię m.in. przy zastosowaniu podejścia porównawczego przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły do określania wartości gruntu pod zabudowę mieszkaniową i usługową przyjął do porównania 13 transakcji, a pod uprawy rolne 11 transakcji, spełniających przyjęte kryteria i zarówno w opinii, jak i w toku wyjaśnień uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku. Nieruchomości podobne przyjęte przez biegłego do porównania ocenione zostały według określonych kryteriów, w tym położenia nieruchomości, jej powierzchni, dojazdu, a przy nieruchomościach przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe także infrastruktury, z kolei na cele rolne - kształtu. Wartość rynkowa gruntów o przeznaczeniu komunikacyjnym została określona z uwzględnieniem takich cech nieruchomości, jak położenie i otoczenie. Atrybut powierzchni nie miał tu istotnego charakteru cenotwórczego, mającego wpływ na uzyskane jednostkowe ceny transakcyjne. W związku z tym atrybut ten w procesie wyceny części przeznaczonej pod drogi nie był brany pod uwagę. Biegły wyjaśnił, dlaczego przyjęte przez niego w każdym z tych przypadków atrybuty nieruchomości są tu najistotniejsze, a to głównie z uwagi na przeznaczenie nieruchomości wycenianej, preferencje nabywców. Biegły przedstawił, w jaki sposób ustalił skalę ocen dla ustalonych atrybutów rynkowych.

Biegły wyjaśnił, że ze względu na zróżnicowanie przeznaczeń terenów działek wchodzących w skład nieruchomości będącej własnością powoda, nie jest możliwym znalezienie transakcji podobnymi nieruchomościami do nieruchomości wycenianej jako całości. Z tej przyczyny niezbędnym było dokonanie funkcjonalnego podziału obszaru nieruchomości na tereny o tym samym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biegły dokonał analizy rynku lokalnego nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu usługowym i mieszkalnym, pod uprawy i pod drogi. Biegły nie wyliczał wartości każdej działki ewidencyjnej z osobna. Nieruchomość miała wydzielone funkcjonalne części o jednakowym przeznaczeniu i jako takie traktowane były w całości. Zadaniem biegłego i przedmiotem opinii było ustalenie wpływu zmiany przeznaczenia nieruchomości, czyli jej funkcji na jej wartość. Poprzez odrębne potraktowanie każdej funkcji biegły był w stanie ustalić różnicę wartości nieruchomości w przypadku obu stanów nieruchomości, to jest przed, jak i po uchwaleniu planu.

Podczas dokonywania analizy rynku nieruchomościami biegły w pierwszej kolejności przeanalizował transakcje na obszarze gminy Ś., w tym w miejscowości P. (tej samej, w której jest położona nieruchomość powoda), a także miejscowości sąsiednich położonych w podobnej odległości od miasta Ś., jak N., S., Z., B., itp. Różnice między nieruchomościami zostały skorygowane w procesie wyceny. Biegły wskazał na stabilizację cen w ostatnich latach, zerowy trend zmian cen, co pozwoliło na przyjęcie transakcji od listopada 2014 r. Pozwoliło to na zebranie możliwie szerokiej próbki transakcji, a w konsekwencji na lepsze odzwierciedlenie wpływu cech rynkowych nieruchomości na ich ceny.

Data, na którą ustalono wartość przedmiotu wyceny to stan aktualny na dzień wyceny, przy czym biegły ustalił przeznaczenie nieruchomości na dzień 16 grudnia 2007 r., (poprzedzający wejście w życie uchwały nr 108/XIII/07) oraz wynikające z wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Biegły wyjaśnił, że w tabeli nr 22. jest omyłka pisarska, powinno być „po uchwaleniu mpzp”.

Biegły wyjaśnił, że spadek wartości nieruchomości powoda na skutek uchwalenia planu nie miał miejsca, zważywszy, że przed jego uchwalaniem duża część nieruchomości była przeznaczona pod rolę, a obecnie przeznaczenie to mieszkalno – usługowe lub drogi. Zmiana w wartości nieruchomości była ustalana dla całej nieruchomości, a nie dla poszczególnych działek (co jest też zgodne ze wskazaniami Sądu Apelacyjnego).

Biegły wskazał też, że nie można zgodzić się z twierdzeniem powoda, iż sposób użytkowania nieruchomości oraz gruntów sąsiednich jest czynnikiem mającym istotny wpływ na wzrost możliwości inwestycyjnych nieruchomości, a tym samym na wzrost wartości rynkowej tej nieruchomości. Biegły podkreślił, że część nieruchomości powoda przed uchwaleniem w 2007 r. mpzp mogła być wykorzystywana jako grunty rolne bez prawa zabudowy. Z kolei jej część przeznaczona wówczas na cele mieszkaniowo-usługowe przylegająca do części nieruchomości przeznaczonej pod uprawy rolne, miała ustalony w dotychczasowym planie miejscowym procent powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie przeznaczonym pod zabudowę nie podlega zabudowie i jej wielkość nie zależy od faktu przylegania tego gruntu do części nieruchomości o przeznaczeniu rolnym (przed zmianą mpzp). Biegły zaznaczył, że zatem wielkość wymaganej powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w przepisach prawa miejscowego dla gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie jest uwarunkowana możliwościami zastąpienia wymaganego gruntu biologicznie czynnego na gruncie budowlanym, na graniczący z tym gruntem, grunt rolny. Tym samym fakt sąsiedowania gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z gruntem rolnym, nie ma wpływu na zwiększenie możliwości inwestycyjnych gruntu przeznaczonego pod zabudowę i nie powoduje wzrostu wartości rynkowej całej nieruchomości.

Mając na uwadze całokształt rozważań, Sąd uznał opinię biegłego sądowego K. Ł. z dnia 17 października 2016 r. za rzetelną, kompletną i mającą istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W związku z tym, a także z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, Sąd oddalił wniosek powoda o uzupełnienie tej opinii, m.in. co do różnicy potencjału inwestycyjnego. Z tożsamyh względów Sąd oddalił wniosek powoda o dowód z opinii biegłego urbanisty i zespołu biegłych (z zakresu wyceny nieruchomości, urbanistyki i ekonomii). Nadto wniosek powoda o dowód z opinii biegłego urbanisty i ww. zespołu biegłych podlegał oddaleniu na podstawie art. 207 k.p.c. i 217 k.p.c., gdyż był spóźniony, nie uzasadniały go żadne nowe okoliczności, w tym okoliczność, że przed uchwaleniem planu z 2007 r. część działki, co do której nie obowiązywał wówczas plan miejscowy, miała wg ewidencji gruntów, a także planu z 1994 r., który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., przeznaczenie rolne, a część objęta obowiązującym do czasu uchwalenia planu z 2007 r. planem z 1996 r. funkcję mieszkaniowo-usługową znana była od początku procesu. Przeprowadzenie tych dowodów, zawnioskowanych dopiero w 2017 r., tj. po ponad 5 latach procesu niewątpliwie wpłynęłoby na nieuzasadnione przewleczenie postępowania.

Natomiast w opinii z dnia 24 stycznia 2017 r. biegły określił wartość działki (...) powstałej w wykonaniu postanowień uchwalonego w 2007 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej z uwagi na dostępność danych transakcyjnych. O rzetelności tej opinii biegłego świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły przyjął do porównania 16 transakcji z lat 2015-2016 z miejscowości P. i N. w gminie Ś. i uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku. Nieruchomości podobne przyjęte przez biegłego do porównania ocenione zostały według określonych kryteriów, w tym położenia nieruchomości, powierzchni, dojazdu, infrastruktury. Biegły wyjaśnił, dlaczego przyjęte przez niego w każdym z tych przypadków atrybuty nieruchomości są tu najistotniejsze, a to głównie z uwagi na przeznaczenie nieruchomości wycenianej, preferencje nabywców. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na szczególną cechę działki (...), wykraczającą poza atrybuty rynkowe, tj. jej niekorzystny kształt, przyjął współczynnik korekcyjny $k=0,90$. Biegły miał tu na uwadze, że ze względu na parametry geometryczne działka (...) nie ma walorów inwestycyjnych i może

być wykorzystana jedynie jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub nabyta przez właściciela działki sąsiedniej, niebędącej własnością powoda. Działka została wyceniona wg stanu na dzień jej powstania, tj. 25 maja 2010 r., gdyż na dzień wejścia w życie planu miejscowego nie istniała (powstała w wyniku realizacji tego planu), co – jak wskazał biegły uniemożliwiało wycenę na datę wejścia w życie planu. Biegły podkreślił jednak, że stan fizyczny działki (...) między 2007 a 2010 rokiem nie zmienił się. Ubocznie nadmienić należy, że pozwany proponując powodowi ugode, proponował wykup działki (...) za kwotę 50.512 zł (w oparciu o sporządzony na własne zlecenie operat), a zatem za kwotę nieznacznie odbiegającą od wynikającej z opinii biegłego sądowego, co dodatkowo wzmacnia wiarygodność tej opinii biegłego.

Mając na uwadze przedstawione rozważania Sąd uznał za wiarygodną i przekonującą opinie biegłego sądowego K. Ł. z dnia 24 stycznia 2017 r.

Opinię biegłych sądowych M. H. i E. J. Sąd uczynił podstawą ustaleń faktycznych jedynie w niewielkim zakresie, tj. co do wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 23 sierpnia 2007 r. oraz wpływu poszczególnych decyzji podziałowych na możliwość korzystania z działki oznaczonej obecnie nr 159/28 w sposób dotychczasowy. Ustalenia biegłych w tym zakresie pozostawały w zgodzie z załączonymi przez strony dokumentami oraz z opinią biegłego K. Ł. i nie były kwestionowane przez strony. W pozostałym zakresie tj. co do wysokości odszkodowania i wartości działek, w tym działki (...) opinia biegłych M. H. i E. J. okazała się nieprzydatna, po pierwsze z uwagi na treść art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. wobec upływu 12 miesięcy od daty jej sporządzenia. Nadto, jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, szereg zarzutów pozwanej skierowanych przeciwko tej opinii było zasadnych. Biegłe nie ustaliły różnicy wartości działek nr (...), gdyż wypowiadając się w dziedzinie, w której nie były uprawnione, bo należącej do zagadnień prawnych przyjęły, że działki te z mocy prawa stały się własnością pozwanej i przez to wbrew zleceniu Sądu oraz przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami zastrzegającej dla ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość tryb postępowania administracyjnego, określiły odszkodowanie w pełnej wysokości wartości rynkowej tych działek nr (...) przy przyjęciu ich przeznaczenia z uchylonego planu. Nie określiły nadto różnicy wartości działki (...), odnosząc swoje wyliczenia tylko do jej części w granicach przewidzianych pod drogę publiczną. Jak też słusznie wskazał Sąd Apelacyjny, z nieprzekonywujących przyczyn, szacując działkę nr (...), której przeznaczenie zmienił zasadniczo dopiero plan z 2007 r. uznały za właściwą stawkę 38,19 zł/m², podczas gdy dla działki nr (...) wydzielonej już w 2000r. na wniosek właściciela pod drogę gospodarczą, a w planie z 2007r. przeznaczoną dalej na drogę, tyle że publiczną, przypisały decydujące znaczenie przeznaczeniu z planu z 1996 r. i uznały za właściwą stawkę 95,14 zł/m². Biegłe nie ustosunkowały się nadto do zarzutu co do przyjęcia do wyceny nieruchomości powoda działek niepodobnych, bo całkowicie uzbrojonych. Całkowicie pominęły zagadnienie ewentualnych korzystnych dla powoda w stosunku do planu z 1996 r. zmian przeznaczenia części nieruchomości dokonanych planem z 2007 r. Opinia nie uwzględniała też, że szkoda powinna być odniesiona do spadku wartości całej nieruchomości według jej stanu na dzień uchwalenia albo zmiany planu, a nie jej części i dokonały ustaleń różnic w wartościach co do poszczególnych działek składających się na nieruchomość powoda, a nie nieruchomości jako całości.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony opinie prywatne (na zlecenie powoda rzeczoznawcy E. K., na zlecenie pozwanej rzeczoznawcy A. K.), albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego K. Ł., jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądowi, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak

i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. Z tych samych przyczyn Sąd oddalił wniosek pozwanej o zeznania w charakterze świadka rzeczoznawcy A. K., który sporządził na jej zlecenie operat szacunkowy, zawnioskowany na okoliczność sporządzenia tego operatu.

Sąd oddalił wniosek powoda o oględziny przez Sąd działki nr (...) jako niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wystarczającym było dokonanie oględzin tej działki przez biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy podkreślić, że w niniejszej sprawie w dniu 18 grudnia 2014 r. zapadł wyrok oddalający powództwo, który wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 października 2015 r. I ACa 556/15 został uchylony w części oddalającej p[owództwo o zasądzenie kwoty 108.347 zł (tj. w części poza oddaleniem powództwa co do roszczenia dotyczącego działki (...)) i sprawa została w tym zakresie przekazana Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego. Zgodnie natomiast z art. 386§6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jedynie wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego, która w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

Sąd Okręgowy rozpoznając obecnie sprawę był zatem związany oceną prawną i wskazaniami co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 października 2015 r. I ACa 556/15.

W związku z tym kierując się tymi wskazaniami, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego, należało uznać, że powód posiada legitymację do dochodzenia zgłoszonego w pozwie roszczenia i to w oparciu o art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sprawie co do działek (...) nie miał zastosowania art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ani ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, czy ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, a zatem powód nie utracił prawa własności na skutek przeznaczenia tych terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na drogi publiczne. Nie wyłączało nadto żądania powoda późniejsze wywłaszczenie części nieruchomości i uzyskania przez powoda odszkodowania z tego tytułu.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest norma prawna wynikająca z treści art. 36 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej u.p.z.p. Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Powołany w przytoczonym przepisie ust. 2 stanowi, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne przysługuje gminom, jako zadanie własne, a plan jest aktem powszechnie obowiązującego prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje w art. 36 i 37 szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.p.z.p., w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (pkt 1), sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (pkt 2). Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.p.z.p., ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z ustępem 2, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (pkt 1), ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (pkt 2).

Analiza tych przepisów prowadzi do wniosku, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o naprawienie szkody poprzez wyrównanie spadku wartości nieruchomości, jeżeli do niej doszło na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem jest znacznie ograniczone lub niemożliwe. O tym natomiast, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Artykuł 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14). Podsumowując, przepis artykułu 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą gminy zarówno w sytuacji, kiedy obniżenie wartości nieruchomości jest rezultatem utraty możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, jak i w sposób dotychczas dozwolony, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy nie jest zatem konieczne faktyczne korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, ale wystarczy ustalenie potencjalnej możliwości korzystania w sposób dotychczas dozwolony (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 stycznia 2014 r. I ACa 1002/13).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozróżnia przy tym pojęcia „przeznaczenia terenu” oraz „sposobu korzystania” z niego. Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. znajduje zastosowanie

zarówno wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą właściciel nieruchomości utraci możliwość korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. 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 dozwolonego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. konieczne jest zatem ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona.

W kontekście powyższego stwierdzić trzeba, że część nieruchomości powoda, tj. części działek (...) w pasie terenu o szerokości 70 m licząc od linii rozgraniczającej drogi krajowej, przed uchwaleniem w dniu 23 sierpnia 2007 r. planu miejscowego, zgodnie z obowiązującym do tego czasu planem miejscowym z dnia 12 grudnia 1996 r. była przeznaczona pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową. Co prawda nie była na ten cel wykorzystywana (były na niej nasadzenia, wykorzystywana była wcześniej na sad), jednak mogła być tak wykorzystywana, zgodnie z dozwolonym przeznaczeniem. Do oceny zatem czy ziściły się przesłanki roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. i jego wysokości należało brać pod uwagę przeznaczenie tej części nieruchomości wynikające z planu miejscowego z dnia 12 grudnia 1996 r.

Działka nr (...) stanowiła z kolei drogę gospodarczą w celu zapewnienia pozostałym działkom dostępu do drogi publicznej. Takie jej przeznaczenie i taki sposób korzystania z niej przed uchwaleniem w dniu 23 sierpnia 2007 r. planu miejscowego nie budził wątpliwości stron w toku procesu i był bezsporny, został więc wzięty pod uwagę przy ocenie roszczenia powoda.

Dla pozostałej części nieruchomości powoda, obejmującej pozostałą, poza wskazaną powyżej, część działek (...), przed uchwaleniem w dniu 23 sierpnia 2007 r. planu miejscowego, od dnia 31 grudnia 2003 r., kiedy to wygasł z mocy prawa na podstawie art. 87 ust. 3 u.p.z.p. dotychczasowy plan miejscowy z dnia 25 maja 1994 r., nie obowiązywał żaden miejscowy plan. Zgodnie z planem z dnia 25 maja 1994 r. miały one natomiast przeznaczenie pod teren upraw polowych bez prawa zabudowy. Nadto jak wynika z poczynionych ustaleń, nieruchomość była faktycznie wykorzystywana na cele sadownicze.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2009 r. (I CNP 82/08) wyraził pogląd, że tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 u.p.z.p., nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia. Jeśli gmina nie uchwaliła wówczas nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dochodziło jednak do naruszenia zasady ciągłości planistycznej, tzw. luki planistycznej. W związku z tym, jak wskazuje się w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r. V CSK 117/16, z dnia 13 maja 2016 r., III CSK 271/15 i z dnia 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08) przy ocenie, czy właściciel na skutek wejścia w życie nowego planu doznał ograniczeń w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to nie może być utożsamiane z określonym w poprzednio obowiązującym planie. 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. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa decyzja o warunkach zabudowy. Powód w niniejszej sprawie nie przedstawił jednak takich decyzji i zezwoleń, ani nie podnosił i nie wykazał, że takowe uzyskał lub mógł uzyskać. Przy tym art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne wskazuje, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W tym zakresie mają moc dokumentu urzędowego (zob. uchwałę składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 kwietnia 2009 r., II FPS 1/09, ONSAiWSA 2009/5/88, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2016 r. III CSK 317/15). Tymczasem zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów, analizowana część nieruchomości powoda stanowiła wówczas użytki rolne, tj. sady i grunty orne o klasie bonitacyjnej IIIa (grunty orne dobre). Dodatkowo ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowiła w art. 2 ust. 1 pkt 1, że gruntami rolnymi, w rozumieniu

ustawy, są grunty określone właśnie w ewidencji gruntów jako użytki rolne, przewidywała, że przeznaczenie tych gruntów na inny cel, tj. nie rolny, jak i wyłączenie z produkcji, wymagało uzyskania określonych w art. 7 i art. 11 zezwoleń. Powód nie podnosił i nie wykazał, aby takie zezwolenia dla gruntów w ramach jego nieruchomości przed wejściem w życie planu miejscowego z 2007 r. istniały albo mogły być uzyskane.

Powyższym celom (co do uzyskania wskazywanych powyżej decyzji i pozwoleń) nie służył zawnioskowany przez powoda wniosek o opinię biegłego urbanisty i zespołu biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, urbanistyki i ekonomii na okoliczność uwzględnienia w wycenie „potencjału inwestycyjnego” nieruchomości.

W tych okolicznościach, skoro powód nie wykazał, że w oparciu o stosowne decyzje i zezwolenia możliwym było w okresie luki planistycznej korzystanie z tej części nieruchomości dla innych celów niż użytki rolne (sady i grunty orne), dla ustalenia czy doszło do zmiany wartości nieruchomości powoda na skutek uchwalenia planu miejscowego z dnia 23 sierpnia 2007 r. koniecznym było przyjęcie przeznaczenia tej części nieruchomości powoda na cele użytków rolnych, jak to wynikało z planu obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r., a następnie z danych w ewidencji gruntów, co też uczynił biegły K. Ł. w sporządzonej opinii.

Dalej stwierdzić trzeba, iż na skutek uchwalenia uchwałą Rady Miejskiej w Ś. z dnia 23 sierpnia 2007 r. nr 108/XIII/07 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi P., nieruchomość powoda nie może być obecnie potencjalnie wykorzystywana w takim zakresie jak przed jego uchwaleniem na takie same cele. Przed uchwaleniem ww. planu nieruchomość ta o powierzchni 8564 m² w 7,25%, tj. 621 m² przeznaczona była pod drogi, w 50,32%, tj. 4.309 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i w 42,43%, tj. 3634 m² pod uprawy rolne. Z kolei na skutek jego uchwalenia nieruchomość w 41% tj. 3513 m² została przeznaczona pod drogi, a w 59% tj. 5051 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Zaznaczyć należy, że użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14). Wobec powyższego, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2015 r., II CSK 653/14).

Zgodnie z art. 37 ust. 1 zdanie 2 u.p.z.p., 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. Zgodnie z ustępem 11 art. 37 u.p.z.p., w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Podkreślić przy tym trzeba, że nawet w sytuacji, gdyby zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczyła tylko części nieruchomości, to i tak wycena powinna dotyczyć całej nieruchomości. Przeznaczenie jednej nieruchomości pod dwie różne funkcje ma niewątpliwy wpływ na jej wartość jako całości. Nie można więc uznać, że w takiej sytuacji nieruchomość składa się z dwóch części o różnych przeznaczeniach i wartości równej sumie wartości obu części (zob. Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r. sygn. akt II SA/Gd 190/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r. I ACa 676/12). Szkoda powinna być odniesiona do spadku wartości całej nieruchomości według jej stanu na dzień uchwalenia albo zmiany planu, a nie jej części (tak też Sąd Najwyższy w wyrok z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07, z dnia 5 lipca 2012r., IV CSK 619/11). W niniejszej sprawie zwrócił nadto uwagę również Sąd Apelacyjny, udzielając wytycznych co do dalszego postępowania.

W związku z tym w przeprowadzonej na zlecenie Sadu opinii z dnia 17 października 2016 r., biegły K. Ł. dokonał ustaleń co do wpływu zmian w sposobie korzystania z nieruchomości wskutek wejścia w życie w dniu 16 grudnia 2007 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości powoda jako całości. Jak wynika z opinii biegłego, nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości powoda, a do jej wzrostu. Powód nie doznał zatem szkody w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Powództwo o zapłatę podlegało zatem na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oddaleniu.

Podstawą drugiego z żądań powoda – o zobowiązanie pozwanego do złożenie oświadczenia woli – jest art. 64 k.c. i art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Powód domagał się nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o wykupie części, stanowiącej jego własność, nieruchomości, tj. działki (...) twierdząc, że w następstwie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystanie ww. części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Bezspornym było, że pozwana nie spełniła omawianego żądania powoda w terminie wynikającym z art. 37 ust. 9 u.p.z.p.

Sąd Okręgowy podziela wykładnię art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., przedstawioną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie IV CSK 619/11. Jak trafie wskazał Sąd Najwyższy, przesłanką powstania roszczenia o nakazanie wykupu nieruchomości jest wyłącznie zdarzenie prawne polegające na uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego następstwem (choć nie koniecznie o charakterze bezpośredniego związku przyczynowego czy jednoczłonowym) jest niemożliwość lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Z roszczeniem tym wystąpić może osoba będąca właścicielem czy użytkownikiem wieczystym gruntu w dacie uchwalania czy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istotnym jest również, że można żądać wykupienia nieruchomości w całości lub części także wówczas, gdy nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości. Można żądać wykupienia nieruchomości jeśli doszło do zmiany sytuacji właściciela czy użytkownika wieczystego polegającej na niemożliwości lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, nawet jeśli zmiana ta nie ma charakteru obiektywnego pogorszenia. Przy tym prawo domagania się wykupu ogranicza się do tej części nieruchomości, której dotyczy niemożliwość czy istotne ograniczenie korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Cena wykupu powinna być natomiast ustalana z uwzględnieniem charakteru i sposobu użytkowania nieruchomości istniejącego przed datą wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Najwyższy zaznaczył nadto, że relacja między uchwaleniem (zmianą) planu miejscowego a niemożliwością (istotnym ograniczeniem) korzystania musi istnieć, ale nie jest niezbędne aby odpowiadała cechom bezpośredniego związku przyczynowego bądź była jednoczłonowa. Przemawia za tym w szczególności umiejscowiony w części dyspozytywnej normy zwrot „w związku”. Sąd Okręgowy podziela to stanowisko. Przy tym również znalazło ono wyraz w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, którego wskazaniem Sąd Okręgowy jest związany zgodnie z art. 386§6 k.p.c.

Stwierdzić należy, że wszystkie przesłanki powstania roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione.

Ustalenia faktyczne przemawiają za przyjęciem istnienia związku między zmianą miejscowego planu, a niemożnością korzystania z części nieruchomości wydzielonej następnie na działkę nr (...), ponieważ to przewidziane w tym planie przeznaczenie określonych obszarów pod drogi publiczne spowodowało jej nieracjonalne, z punktu widzenia możliwości korzystania z niej przez właściciela, wyodrębnienie.

Uchwałą Rady Miejskiej w Ś. z dnia 23 sierpnia 2007 r. nr 108/XIII/07 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi P. część nieruchomości powoda, stanowiąca działkę (...), przeznaczona dotąd pod teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową w części na szerokości 70 m od linii rozgraniczającej od drogi krajowej, a w pozostałym zakresie na tereny użytkowane rolniczo, została w części przeznaczona pod teren dróg publicznych i w części pod teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej. W dniu 29

października 2009 r. zostało wszczęte przez Burmistrza Ś. postępowanie administracyjne w przedmiocie podziału m.in. działki (...), w celu wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę publiczną, zgodnie z zapisami ww. planu miejscowego, postanowieniem z dnia 2 listopada 2009 r. Burmistrz Ś. stwierdził, że wstępny projekt podziału ww. działek polegający na wyodrębnieniu z niej pięciu działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 159/20, 159/21, 159/22, jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 23 sierpnia 2007 r., a decyzją z dnia 24 listopada 2009 r. Burmistrz Ś. zatwierdził podział, w skutek którego doszło do wyodrębnienia z działki nr (...), działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 159/20 pod tereny dróg publicznych zbiorczych oraz tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 159/21 pod tereny drogi publicznej głównej, 159/22 o pod tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej. Realizując dalej postanowienia planu miejscowego, decyzją z dnia 25 maja 2010 r. Burmistrz Ś. zatwierdził podział działki nr (...) na działkę nr (...) pod drogę publiczną zbiorczą oraz działkę nr (...) pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Podkreślić raz jeszcze należy, że ww. podział działek był jedynie czynnością zmierzająca do wykonania zamierzeń przewidzianych w uchwalonym w dniu 23 sierpnia 2007 r. planie miejscowego przestrzennego zagospodarowania, czego też strona pozwana nie kwestionowała.

Na skutek powyższego wydzielony obszar działki nr (...) o pow. 560 m², nie będzie mógł być bezpośrednio użytkowany przez powoda. Działka wydzielona pod drogę zbiorczą, odłączyła działkę nr (...) od działek należących do nieruchomości powoda. Przy tym sama pozwana Gmina Ś. postanowiła o przyłączeniu jej do innej działki tj. nr 159/1, stanowiącej nieruchomości innego właściciela. Wydzielenie tak wąskiego obszaru gruntu spowodowało, że ani właściciel, ani potencjalny nabywca nieruchomości nie będzie mógł jej użytkować zgodnie z jej przeznaczeniem, czy to dotychczasowym, tj. funkcją w części funkcją usługową i mieszkalną oraz rolną, czy wynikającym z uchwalonego planu, tj. usługową i mieszkalną jednorodzinną, z uwagi na jej małą powierzchnię oraz kształt. Działka o wymiarach 5 m szerokości i 112 m długości nie może być zagospodarowana zgodnie z jej przeznaczeniem. Właściciel działki nr (...) o powierzchni 560 m² może ją ewentualnie zbyć tylko jednemu nabywcy tj. właścicielowi działki nr (...), a nie na wolnym, nieograniczonym rynku. Zbycie tej nieruchomości będzie zależało wyłącznie od decyzji jednego nabywcy, pomimo że działka nr (...) posiada przeznaczenie w miejscowym planie takie same, tj. w części jako teren zabudowy mieszkalnej i jednorodzinnej i usługowej, a w części jako teren dróg publicznych. Ograniczone warunki techniczne, takie jak: wąska i długa działka oraz przypisanie jej do innej nieruchomości, uniemożliwiają wykorzystanie jej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Wartość nieruchomości - w części podlegającej wykupowi, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego K. Ł., która z przyczyn wyżej opisanych została oceniona jako wiarygodna i przekonująca, a także przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 64 k.c. i art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. uwzględniając to żądanie powoda, zobowiązał pozwaną Gminę Ś. do złożenia zgodnie z żądaniem pozwu oświadczenia woli o nabyciu od powoda J. W. (syna F. i H.) własności nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w części składającej się z działki geodezyjnej nr (...) o powierzchni 0,056 ha, obręb P., arkusz mapy 5, za zapłatą przez pozwanego na rzecz powoda J. W. kwoty 56.000 zł.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powód domagał się ostatecznie zapłaty odszkodowania w kwocie 167.429 zł i zapłaty wartości za działkę podlegającą wykupowi w kwocie 56.000 zł. Jedynie to drugie żądanie zostało uwzględnione. Powód przegrał zatem proces w 75% (łącznie domagał się 223.429 zł, a otrzymał 56.000 zł) i w takim zakresie powinien ponieść koszty procesu. Z kolei pozwany koszty te powinien ponieść w 25%.

Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu 4.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w I instancji w kwocie 7.200 zł (ustalone na podstawie §6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, mającego zastosowanie z uwagi na datę wszczęcia postępowania), opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wydatki na opinię biegłego 2.000 zł, opłata sądowa od

apelacji 11.036 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym 5.400 zł (ustalone na podstawie §6 pkt 7 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 ww. Rozporządzenia z uwagi na datę wszczęcia postępowania apelacyjnego). Łącznie jest to 29.653 zł.

Z kolei na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w I instancji kwocie 7.200 zł (ustalone na podstawie §6 pkt 7 ww. Rozporządzenia) i wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym 5.400 zł (ustalone na podstawie §6 pkt 7 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 ww. Rozporządzenia). Łącznie jest to kwota 12.600 zł.

Koszty poniesione przez obie strony to zatem 42.253 zł, z czego powód powinien ponieść 75%, czyli 31.689,75 zł, a pozwany 10.563,25 zł. Powód powinien zatem zwrócić pozwanemu kwotę 2.036,75 zł.

Pozostały nieuiszczone koszty Skarbu Państwa w postaci wynagrodzenia biegłych sądowych nie mającego pokrycia w zaliczce uiszczonej przez powoda w łącznej wysokości 10.827,42 zł (2.692,17 zł + 1.254 zł + 276,48 zł z k. 349 akt – 2.000 zł zaliczki + 1.741,74 + 166,35 zł + 424,87 zł z k. 500 akt + 2.084,31 + 314,60 zł z k. 500 akt + 1.009 zł + 2.694,60 zł z k. 752 akt + 169,30 zł z k. 801 akt). Nadto, z uwagi na rozszerzenie powództwa powstał (art. 130³§2 k.p.c.) obowiązek uiszczenia, podlegającej rozliczeniu w orzeczeniu kończącym postępowanie, brakującej opłaty sądowej w kwocie 7.172 zł. Opłata sądowa ustalona w oparciu o art. 13 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. wyniosła po rozszerzeniu obu żądań przez powoda 11.172 zł (5% z sumy 167.429 zł i 56.000 zł), powód wniósł opłatę sądową w kwocie 4.000 zł, a zatem do uiszczenia pozostała kwota 7.172 zł. W związku z tym na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 130³ § 2 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od powoda kwotę 13.499,46 zł (tj. 75%), a od pozwanego kwotę 4.499,86 zł (tj. 25%) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Agnieszka Śliwa