

Sygn. akt I ACa 111/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 27 listopada 2014 r., sygn. akt I C 336/13

- 1) oddala apelację;
- 2) nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 111/15

UZASADNIENIE

Powód T. M. wystąpił z pozwem przeciwko Gminie (...), domagając się zasądzenia kwoty 155.100 złotych z ustawowymi odsetkami od 15 maja 2012 r. do dnia zapłaty, z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wskutek niewypełnienia ustawowego obowiązku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie od stycznia 2003 r. do 29 kwietnia 2008 r. oraz wynikającą z nowego planu zmianą przeznaczenia nieruchomości, uniemożliwiającą dotychczasowe jej wykorzystanie. Powód wyjaśnił, że był właścicielem nieruchomości położonej w B., bliżej opisanej w pozwie, którą zbył w dniu 28 września 2011 r. S. i S. małżonkom H. za cenę 83.000,00 zł. Nieruchomość, wskutek zmiany planu, utraciła charakter działki budowlanej i mogła zostać racjonalnie zagospodarowana jedynie jako działka rekreacyjna o charakterze ogrodowym, mimo, że posiada bezpośredni,

utwardzony dostęp do drogi publicznej. Według opinii rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej na zlecenie powoda, wartość nieruchomości, wskutek zmiany przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uległa obniżeniu o kwotę 155.100 złotych. Powód jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazał przepis art. 36 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, albo z jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości.

Pozwana Gmina (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, kwestionując roszczenie powoda co do zasady, jak i co do wysokości. Stwierdziła, że nie znajduje podstawy prawnej dla sformułowanego w powództwie roszczenia polegającego na domaganiu się zapłaty odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek niewywiązania się gminy z obowiązku uchwalenia w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 29 kwietnia 2008 r. planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę powoda. Pozwana zakwestionowała również, aby doszło do obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia w planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 29 kwietnia 2008 r. takiego przeznaczenia nieruchomości, które uniemożliwia korzystanie z niej w dotychczasowy sposób. Pozwana podniosła, że tak w okresie luki planistycznej, jak i w okresie po uchwaleniu planu, faktyczne wykorzystywanie nieruchomości, o którym mowa w przepisie art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uległo zmianie. Uchwalenie planu nie pozbawiło zatem powoda możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu. Wyrok ten został wydany na tle następujących ustaleń, poczynionych przez Sąd pierwszej instancji:

Powód nabył przedmiotową nieruchomość na mocy postanowienia sądu z 19.05.1993 r., jako nieruchomość rolną, na podstawie ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstwa rolnych Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.. Przez cały okres władania nieruchomością w żaden sposób z niej nie korzystał. Na działce znajdowały się wyłącznie drzewa, krzewy oraz trawa. Działka nie była nigdy zabudowana. Powód co prawda planował wraz z żoną, że kiedy dzieci się usamodzielnią, to wybudują tam dom, ale żadnych działań w tym kierunku nie podejmowali (nie starali się o pozwolenie na budowę ani nie występowali o warunki zabudowy). Powód sprzedał przedmiotową nieruchomość w 2011 r. za kwotę 83.000 złotych.

W planie ogólnym zagospodarowania miasta B. z 1974 r. działka powoda była położona na terenie oznaczonym symbolem (...) - tereny zieleni izolacyjnej, z rygiem utrzymania istniejącego drzewostan. Uchwała nr (...) Miejskiej Rady Narodowej w B. z dnia 18 grudnia 1986 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta B. oraz wyrys i wypis z tego planu dla działki (...), obręb S., wskazywały, że jednostka ta była położona w terenie oznaczonym symbolem (...), dla którego ustalenia przewidywały tereny zieleni. Uchwała nr (...) Rady Miejskiej w B. z dnia 13 marca 1992 r. w sprawie miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego określonych terenów miasta B., obowiązywała jako uszczegółowienie planu z 1986 r.. Działka powoda położona była w terenie oznaczonym symbolem(...), opisanym jako tereny zieleni częściowo urządzonej. Dla tego terenu obowiązywało ustalenie: istniejąca i projektowana zieleń niska i wysoka o charakterze ekologicznym wzdłuż rzeki W. i izolacyjnym od zespołu przemysłowo-składowego w dzielnicy W.. Wskazano, że utrzymuje się istniejące obiekty mieszkalne i gospodarcze ze wskazaniem ich sukcesywnego przemieszczania poza teren. Następnie uchwała nr (...) Rady Miejskiej w B. z dnia 21 grudnia 1999 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy (...), zaliczyła działkę powoda do strefy I tj. strefy mieszkalnictwa. W okresie od 1 stycznia 2003 r. do uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2008 r. istniała, tzw. „luka planistyczna”. Działka powoda wykorzystywana była do momentu jej sprzedaży, jako teren zielony, nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Uchwała nr (...) Rady Miejskiej w B. z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar w S. pomiędzy linią kolejową, rzeką W., północnym

obrzeżem ulicy (...) oraz ulicami (...) w B., przeznaczyła ten teren na łąki, zieleni wysoką i niską, wody powierzchniowe. Zasady zagospodarowania terenu wskazywały na zakaz zabudowy.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 28.09.2011 r., przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 29.04.2008 r., wynosiła 54.300,00 złotych. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 28.09.2011 r., przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 29.04.2008 r., wynosiła 138.100 złotych. Natomiast wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 28.09.2011 r., przy uwzględnieniu faktycznego wykorzystania przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 29.04.2008 r. wynosiła 54.300 złotych.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że powód w niniejszym postępowaniu domagał się zasądzenia na swoją rzecz odszkodowania w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. nr 647 z późn. zm.). Zgodnie z art. 36 ust. 3 powołanej ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Wskazano, że powołany przepis określa uprawnienia właściciela nieruchomości związane z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Powstanie roszczeń określonych w tym przepisie jest zależne od obniżenia wartości nieruchomości oraz od dokonania jej sprzedaży. W oparciu o ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd pierwszej instancji stwierdził, że przesłanka sprzedaży nieruchomości została spełniona. Powód sprzedał działkę w 2011r. za kwotę 83.000 złotych. W dalszej kolejności wyjaśnił, że sposób ustalenia czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, a w konsekwencji czy właściciel nieruchomości ma prawo domagać się odszkodowania, został jednoznacznie wskazany w art. 37 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy. Zgodnie z tym przepisem wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. 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. Z uregulowania zawartego w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika jednoznacznie, że w przypadku luki planistycznej należy uwzględniać faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości. Przemawia za tym treść przepisu, który mówi o wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą planu oraz o 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 uwzględniać faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości (vide wyrok WSA w Krakowie z 4.07.2013r., II SA/Kr 558/13, LEX 1343031). W sytuacji, gdy w uchwalonym po "przerwie planistycznej" planie miejscowym przeznaczenie danej nieruchomości zostało określone odmiennie niż w planie poprzednio obowiązującym, który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 u. p. z. p. (tj. z dniem 31 grudnia 2003 r.), właściwy punkt odniesienia dla ustalenia obniżenia albo wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 ust. 1 u. p. z. p. stanowi sposób faktycznego wykorzystywania tej nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu, a nie jej przeznaczenie określone w planie wygasłym.

Sąd Okręgowy wskazał, iż z ustalonego w rozpoznawanej sprawie stanu faktycznego wynika, że teren, na którym znajduje się nieruchomość, która była własnością powoda, był objęty miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta B. z dnia 18 grudnia 1986 r., uszczegółowionym uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 13 marca 1992 r. w sprawie miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego określonych terenów miasta B.. Dla obszaru, na którym znajdowała się działka powoda, ustalenia tego planu przewidywały tereny

zieleni. Uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 21 grudnia 1999 r. obowiązującą do dnia 31 grudnia 2002 r. nieruchomość powoda została zaliczona do strefy mieszkalnictwa. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez Radę Miejską w B. w dniu 29 kwietnia 2008 r. i zaczął obowiązywać od 24 sierpnia 2008 r., nieruchomość powoda ponownie została zaliczona do terenów z przeznaczeniem na łąki, zieleń wysoką i niską, wody powierzchniowe, z zakazem zabudowy. W okresie pomiędzy wygaśnięciem planu z 2002 r., a uchwaleniem planu w 2008 r. był tzw. okres „luki planistycznej”. Ustalenie czy na skutek uchwalenia przez Radę Miejską w B. planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 29 kwietnia 2008 r. doszło do obniżenia wartości nieruchomości powinno więc nastąpić poprzez ustalenie wartości różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu w 2008 r., a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu faktycznego wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Wskazano, że zgodnie z opinią sporządzoną przez biegłą sądową, przy uwzględnieniu cen z daty sprzedaży nieruchomości, wartość nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. wynosi 54.300,00 złotych, również wartość nieruchomości przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 54.300 złotych. Wartość nieruchomości nie uległa więc obniżeniu.

Z powyższego Sąd pierwszej instancji wysnuł wniosek, że nie została spełniona druga z przesłanek określonych w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli obniżenie wartości nieruchomości. Wobec tego brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, co skutkowało oddaleniem powództwa. O kosztach procesu postanowiono zgodnie art. 98 § 1 i 3 k. p. c., art. 99 k.p.c., § 2 ust. 1, § 3 ust. 1, § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Sąd zasądził od powoda jako przegrywającego sprawę na rzecz pozwanej kwotę 5.094,28 złotych. Zasądzona kwota obejmuje koszty zastępstwa procesowego pozwanej w wysokości 3.600,00 złotych oraz poniesione przez pozwaną koszty sporządzenia opinii przez biegłą sądową w kwocie 1.494,28 złotych.

Powyższy wyrok Sądu pierwszej instancji został w całości zaskarżony przez powoda, który sformułował następujące zarzuty:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, mający wpływ na jego treść, a polegający na przyjęciu, że:

- w przypadku luki planistycznej należy uwzględnić faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości, kiedy w rzeczywistości należy brać pod uwagę nie tylko faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie i cel nieruchomości
- ustalenie, czy na skutek uchwalenia przez Radę Miejską w B. planu zagospodarowania przestrzennego z 29.04.2008 r. doszło do obniżenia wartości nieruchomości powinno nastąpić przez ustalenie wartości różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu z 2008 r., a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu faktycznego wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem
- nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości, przez co zdaniem Sądu pierwszej instancji nie została spełniona druga z przesłanek określonych w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego powoda w postaci dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy uznając, że wszelkie wątpliwości do wydanej w sprawie opinii zostały wyjaśnione

- art. 217 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. przez nierozpoznanie wniosku dowodowego z dnia 26.11.2014 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego A. K., któremu powód zlecił wydanie prywatnej opinii,

3) obrazę prawa procesowego, a w szczególności art. 225 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez nierozpoznanie wniosku pełnomocnika powoda o otwarcie przewodu sądowego zamkniętego po rozprawie przeprowadzonej 20.11.2014 r. oraz przez nieotwarcie przewodu sądowego w sytuacji, gdy nowe okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu.

W związku z podniesionymi zarzutami powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie mogła odnieść oczekiwanego skutku, gdyż zarzuty w niej zawarte nie były zasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że analiza zarzutów apelacji prowadzi do przekonania, iż - mimo literalnego wskazania na nieprawidłowość poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych - powód nie kwestionował tych ustaleń, a jedynie wyciągnięty z nich wniosek prawny. Wbrew stanowisku apelującego, Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny, który znajduje oparcie w trafnie ocenionych dowodach. Należy zwrócić uwagę, że stan faktyczny obejmujący okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie był w istocie sporny, przy czym określenie, które okoliczności były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy było zdeterminowane wykładnią przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie w sprawie. Przede wszystkim poza sporem pozostawało, w jakich okresach obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący nieruchomość należącą do powoda i jakie przewidywał przeznaczenie tej nieruchomości. Bezspornie w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 29 kwietnia 2008 r. występowała tzw. luka planistyczna, co oznacza że w tym okresie nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego także nieruchomość powoda. Natomiast uchwalony w kwietniu 2008 r. plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał inne przeznaczenie nieruchomości, niż to jakie przewidywał plan obowiązujący przed luką planistyczną. Nie był też sporny faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powoda. Przez cały okres władania nieruchomością przez powoda, nieruchomość ta była niezabudowana, porośnięta drzewami, krzewami i trawą, a powód nie czynił nawet realnych starań o rozpoczęcie jej zabudowy (choć taką możliwość dawał plan obowiązujący przed luką planistyczną). Nie był także kwestionowany przez stronę pozwaną fakt zbycia nieruchomości przez powoda, ani uzyskana przez niego cena. Wobec tego Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Natomiast treść apelacji czyni zasadnym przyjęcie, że sformułowane w niej zarzuty stanowią w istocie zarzut naruszenia prawa materialnego.

Powód wywodzi swoje roszczenie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199; dalej: u.p.z.p.) stanowiącego, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Natomiast wysokość należnego w tej sytuacji odszkodowania określa się zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.. Z przywołanego przepisu wynika, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. ustala się na dzień jej sprzedaży, a obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnica 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. Spór w rozpoznawanej sprawie faktycznie sprowadzał się do wykładni art. 37 ust. 1 u.p.z.p. i określenia, w jaki sposób powinna być ustalona różnica wartości nieruchomości świadcząca o obniżeniu tej wartości i tym samym dająca właścicielowi uprawnienie do domagania się odszkodowania.

Apelujący stanął na stanowisku, iż należy brać pod uwagę nie tylko rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości, ale także potencjalne przeznaczenie i cel nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego wskazana wykładnia nie jest trafna. Treść przepisu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. łączy przesłankę uchwalenia planu z przesłanką uniemożliwienia korzystania z gruntu w dotychczasowy sposób, zaś przesłankę zmiany planu z uniemożliwieniem korzystania z gruntu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Zestawienie to jest jeszcze bardziej widoczne na gruncie art. 37 ust. 1 u.p.z.p., gdzie wprost wskazano, że wartość nieruchomości po zmianie lub uchwaleniu planu należy zestawić "z wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem". W ocenie Sądu odwoławczego w składzie orzekającym w rozpoznawanej sprawie, z przepisu tego jednoznacznie wynika, że w przypadku luki planistycznej należy uwzględniać faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości, a nie potencjalną możliwość zabudowy wynikającą z ewentualnej możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W konsekwencji skoro w okresie luki planistycznej powód nie dysponował nawet decyzją o warunkach zabudowy dla swojej działki, to brak jest podstaw do doszukiwania się innego przeznaczenia terenu niż rzeczywisty sposób jej wykorzystania (niezabudowany teren zielony). Podsumowując tę część rozważań należy stwierdzić, że uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie doprowadziło do zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do jego faktycznego wykorzystywania w okresie poprzedzającym jego przyjęcie, a skoro tak to nie ma też podstaw do przyjęcia obniżenia wartości nieruchomości, będącej wynikiem uchwalenia planu. Okoliczność ta przesądza o braku podstaw do uwzględnienia żądania powoda. W tym stanie rzeczy w istocie zbędnym jest szczegółowe odnoszenie się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, które koncentrują się wokół kwestii opinii wydanej przez biegłego oraz ewentualnej potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Skoro nie nastąpiła zmiana w faktycznym wykorzystywaniu terenu, zbędne jest ustalanie wartości nieruchomości, co wymagałoby wiedzy specjalnej. Z tej przyczyny zarzuty naruszenia prawa procesowego pozostają bez wpływu na wynik sprawy. Wbrew zarzutom apelującego, nie było także przesłanek do otwarcia przez Sąd pierwszej instancji zamkniętej rozprawy

W tym stanie rzeczy apelacja, jako niezasadna, podlegała oddaleniu, gdyż wyrok Sądu pierwszej instancji stanowi wynik prawidłowych ustaleń oraz właściwie zastosowanych norm prawa materialnego. Oddalenie apelacji nastąpiło w oparciu o art. 385 k.p.c.. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż w sprawie zachodzi szczególny przypadek, albowiem wykładnia przepisu stanowiącego podstawę żądania powoda może nastroczać pewne trudności, co mogło uzasadniać subiektywne przekonanie powoda o zasadności formułowanego roszczenia.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Mieczysław Brzdąk SSA Ewa Jastrzębska