

Sygn. akt I ACa 850/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Ślęzak (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. T. i A. T.

przeciwko Gminie D.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 487/14,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punktach 1. i 2. w ten sposób, że oddala powództwo w całości,

b) w punktach 4. i 5. przez ich uchylenie;

2) oddala apelację powodów;

3) zasądza od powodów na rzecz pozwanej 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Tomasz Ślęzak	SSA Ewa Jastrzębska
---------------------------	-------------------	---------------------

UZASADNIENIE

Powodowie J. T. i A. T. wnieśli do Sądu Okręgowego w Katowicach o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanej Gminy D. kwoty 433.000 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W pozwie podali, że są właścicielami dwóch niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 10.270m⁽²⁾, położonych w D., obejmujących działki gruntu o numerach: (...), (...), (...) i (...). Dnia 3 sierpnia 2001r. powód uzyskał decyzję Prezydenta Miasta D. ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania pozwalające na zagospodarowaniu terenu pod zespół rekreacyjny (gastronomię, sport, biura) wraz z drogami i mostkami dojazdowymi. Dnia 31 maja 2005r. Rada Miasta D. podjęła uchwałę wprowadzającą Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta D. dla terenów obejmujących nieruchomości powodów. Plan ten wszedł w życie z dniem 30 lipca 2005r. Zgodnie z tym planem, obowiązującym do chwili obecnej, nieruchomości powodów znajdują się na terenach: parku leśnego, terenach zieleni izolacyjnej oraz terenach dróg publicznych. Przed wprowadzeniem planu nieruchomości te znajdowały się w strefie obsługi wypoczynku, rekreacji i sportu, można było je wykorzystywać m.in. na cele sportu i rekreacji oraz wypoczynku (hotele i pensjonaty). Na podstawie zapisów obecnego planu nieruchomości powodów można przeznaczać wyłącznie pod zielenią urządzoną, zielenią łągową oraz ścieżki rowerowe. Tym samym zmalała znacząco możliwość gospodarczego wykorzystania tych nieruchomości, w związku z czym powodowie ponieśli szkodę, której wartość odpowiada różnicy w wartości rynkowej nieruchomości przed i po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego. (...) powodów o powierzchni 10.270m⁽²⁾ przed wejściem w życie planu z 2005 r. warte były około 51,30zł/m⁽²⁾, co łącznie daje wartość około 527.000zł. Wskutek podjęcia uchwały przez Radę Miasta D. z dnia 31 maja 2005r. wartość nieruchomości zmalała do 9,19zł/m⁽²⁾, co łącznie daje wartość około 94.000zł. Wysokość rzeczywistej szkody powodów stanowi różnicę między tymi wartościami i wynosi 433.000zł (527.000zł – 94.000zł). Jako podstawę prawną swego roszczenia powodowie wskazali art.(...) ust.1 pkt1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procesu powodowie ograniczali i rozszerzali żądanie pozwu, ostatecznie wnieśli o zasądzenie kwoty 1.215.284 zł.

Pozwana Gmina D. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz solidarnie od powodów kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana podała jaki jest status działek powodów wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyznała, że powód uzyskał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 3 sierpnia 2001r. dla inwestycji pod nazwą zespół rekreacyjny wraz z drogami i mostkami dojazdowymi w D. ((...)) działki nr (...), W (...), (...), (...) z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej, lecz wyjaśniła, że w decyzji z dnia 3 sierpnia 2001r., termin jej ważności ustalono do dnia 1 lipca 2002r. W tym terminie powód nie wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę wskazanej w decyzji inwestycji, co spowodowało utratę ważności decyzji. O tym, że działki powodów nie są działkami budowlanymi wskazuje nie tylko ich przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również brak ich dostępu do drogi publicznej. Na skutek uchwalenia planu miejscowego nie doszło do ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy, gdyż ustalenia tego planu wskazują docelowe zagospodarowanie terenu, natomiast zgodnie z art.35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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”. Kwestionując powództwo, co do zasady, pozwana zakwestionowała także wysokość roszczenia.

W toku procesu pozwana (w piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2016 r.) podniosła zarzut braku czynnej legitymacji procesowej, a to wobec faktu, że Sąd Rejonowy w D. postanowieniami z dnia 1 kwietnia 2016r. w sprawie o sygn. akt I Co 1960/13 przysądził prawo własności nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) składającej się z działek o numerach (...) - KW nr (...) na rzecz nabywcy A. J. za cenę 39.000zł i w sprawie o sygn. akt I Co 1969/13 przysądził

prawo własności nieruchomości składającej się z działek o numerach (...) – KW nr (...) na rzecz nabywcy M. B. za cenę 15.000 zł.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powodów 13 155,56 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lipca 2014 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie A. i J. małżonkowie T. od dnia 28 sierpnia 2000 r. byli właścicielami dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w D. składających się z działek o numerach: (...) o pow. 1.299m⁽²⁾, (...) pow. 638m⁽²⁾ i (...) o pow. 1.392m⁽²⁾ to jest łącznie o pow. 3.329m⁽²⁾; (...) o pow. 6.589m⁽²⁾ i (...) o pow. 352m⁽²⁾ to jest łącznie o pow. 6.941m⁽²⁾. W okresie od dnia 16 grudnia 1994r. do dnia 31 grudnia 2002r. zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w D. z dnia 23 listopada 1994r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta D. dotyczącą obszaru Ś. - działki powodów o numerach: (...), (...), (...) znajdowały się na obszarze oznaczonym w planie symbolem (...) to jest P. Z. i terenów wskazanych do zalesień i zadrzewień, a działki o numerach (...) znajdowały się na obszarze oznaczonym w planie symbolem (...) to jest strefy obsługi wypoczynku, sportu i rekreacji. Dnia 20 lutego 2001r. powód J. T. wystąpił do Prezydenta Miasta D. o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej realizacji budowy zespołu rekreacyjnego wraz z drogami i mostkami dojazdowymi na działkach nr (...) stanowiących jego własność. Ponieważ działki te nie posiadały drogi dojazdowej (dostępu do drogi publicznej), powód zgodnie z wezwaniem, pismem z dnia 25 czerwca 2001r. rozszerzył teren inwestycji o działki nr (...), W (...), (...), (...), (...), które nie stanowiły jego własności. Wówczas uzyskał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 3 sierpnia 2001r. dla inwestycji pod nazwą zespół rekreacyjny wraz z drogami i mostkami dojazdowymi w D. (...) działki nr (...), W (...), (...), (...), (...) z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. W decyzji tej, termin jej ważności ustalono do dnia 1 lipca 2002r. W tym terminie powód nie wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę wskazanej w decyzji inwestycji, a to spowodowało utratę jej ważności.

W okresie od 31 grudnia 2002r. do 30 czerwca 2005r. zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta D.” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w D. z dnia 25 marca 1998r. działki powodów były położone na terenie opisanym jako obszary przeznaczone do adaptacji stanu istniejącego - pozostałe z możliwymi przekształceniami bez kolizji z funkcjami terenów sąsiednich i otaczających oraz zgodnie z przyjętymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Od dnia 30 czerwca 2005r. zgodnie z ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta D. wraz z powiązaniem komunikacyjnymi” zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w D. z dnia 31 maja 2005r., działki będące przedmiotem sporu położone są na terenie oznaczonym symbolami: działka nr (...) (...) - tereny zieleni izolacyjnej, (...) - tereny zieleni łąkowej, (...), (...) - tereny pod ulice publiczne); działka nr (...) (...) - tereny zieleni izolacyjnej, (...) - tereny pod ulice publiczne); działka nr (...) (...) - tereny zieleni izolacyjnej, (...) i (...) - tereny pod ulice publiczne); działka nr (...) (...) - tereny zieleni izolacyjnej, (...) - tereny wód powierzchniowych z terenami zieleni; działka nr (...) (...) - tereny zieleni izolacyjnej).

Wnioskiem z dnia 24 czerwca 2013r. , skierowanym do Sądu Rejonowego w D., powód J. T. zawezwał Gminę D. do próby ugodowej, w którym domagał się zapłaty 2.567.500zł tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego ograniczającego korzystanie działek nr (...) poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości albo, aby gmina wykupiła te nieruchomości za cenę 3.081.000zł. Pozwana nie wyraziła zgody na zawarcie ugody.

W toku postępowania oceniana była przez trzech biegłych wysokość szkody jaką powodowie ponieśli. Biegła sądowa - rzeczoznawca majątkowy M. G. (1) w opinii z dnia 6 lipca 2015 r. wyliczyła, że wartość rzeczywistej szkody na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta D. dla terenów położonych w rejonie P. Z. wraz z powiązaniem komunikacyjnymi zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w D. z dnia 31 maja 2005r. wynosi dla wszystkich działek 103.300zł (146.800zł – 43.500zł) oraz wyjaśniła między innymi, że działka nr (...) niezabudowana o pow.638m² ma kształt regularny zbliżony do prostokąta, po jej wschodniej części płynie ciek

wodny. Ze (...) Zarządu (...) w K. uzyskano informację, że ten ciek wodny stanowi koryto cieków P.. Wody tego cieków są śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi i stanowią własność Skarbu Państwa. Oszacowana wartość rynkowa działek nr (...) w części na której nastąpiło obniżenie wartości według przeznaczenia po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w D. z dnia 23 listopada 1994r. w przeliczeniu na jednostkę porównawczą wynosi ok. 27,22zł/m² i 28,79zł/m²; oszacowana wartość rynkowa działek nr (...) w części na której nastąpiło obniżenie wartości według przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w D. z dnia 31 maja 2005r. w przeliczeniu na jednostkę porównawczą wynosi ok. 8,17zł/m².

Biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy J. P. w opiniach z listopada 2015r. i uzupełniającej z dnia 5 lutego 2016r. oraz ustnej z dnia 7 kwietnia 2016r., przyjmując założenie, że wyceniany grunt na dzień oszacowania, to jest na 30 lipca 2005r., spełniał kryteria gruntu posiadającego prawo zabudowy, jego wartość rynkową wycenił na kwotę 352.700zł, a po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego wartość rynkową jako gruntu bez prawa zabudowy wycenił na kwotę 32.250zł. Szkoda rzeczywista 320.450zł (352.700zł – 32.250zł).

Biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy A. K. w opiniach z lipca 2016r., uzupełniających ze stycznia 2017r. i lutego 2017 oraz ustnej z dnia 28 lutego 2017r. zgodnie ze zleceniem, wartości rynkowe nieruchomości oszacował w dwóch wariantach według ich stanu na dzień zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i według cen aktualnych (zgodnie z wnioskiem pozwanej) oraz według cen z dnia powstania szkody to jest z dnia 30 lipca 2005r. (zgodnie z wnioskiem powodów). Wariant pierwszy - wartość nieruchomości i wartość rzeczywistej szkody w cenach na dzień 30 lipca 2016r.: wartość rynkowa nieruchomości według uchwały Rady Miejskiej w D. z dnia 31 maja 2005r. - 296.146zł, wartość rynkowa nieruchomości według uchwały Rady Miejskiej w D. z dnia 23 listopada 1994r. - 1.511.430zł, wartość rzeczywistej szkody - 1.215.284zł. Wariant drugi - wartość nieruchomości i wartość rzeczywistej szkody w cenach na dzień 30 lipca 2005r.: wartość rynkowa nieruchomości według uchwały Rady Miejskiej w D. z dnia 31 maja 2005r. 84.610zł, wartość rynkowa nieruchomości według uchwały Rady Miejskiej w D. z dnia 23 listopada 1994r. - 765.348zł, wartość rzeczywistej szkody - 680.738zł.

W toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko powodom przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w D. J. O. w sprawie sygn. akt Km 732/09 z wniosku pozwanej przy udziale pięciu wierzycieli hipotecznych, nieruchomość powodów została oszacowana przez biegłego sądowego - rzeczoznawcę majątkowego J. N. według jej stanu i poziomu cen z dnia 29 lipca 2014r. I tak wartość rynkową działek nr (...) biegły ten wycenił na kwotę 22.697zł, a działek nr (...), z wyłączeniem działki nr (...) stanowiącej grunt pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi, który nie może być przedmiotem obrotu wolnorynkowego, na kwotę 13.670zł. Sąd Rejonowy w D. postanowieniami z dnia 1 kwietnia 2016r. w sprawie sygn. akt I Co 1960/13 przysądził prawo własności nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) składającej się z działek o numerach (...) - KW nr (...) na rzecz nabywcy A. J. za cenę 39.000zł natomiast w sprawie o sygn. akt I Co 1969/13 przysądził prawo własności nieruchomości składającej się z działek o numerach (...) - KW nr (...) na rzecz nabywcy M. B. za cenę 15.000zł. Działka nr (...) KW nr (...) nie była przedmiotem licytacji, gdyż stosownie do treści art.10 ust.1a - 3 oraz art.14 ust.1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U.2001.1229) nie podlega obrotowi cywilnoprawnemu.

Powodowie, co wynika z księgi wieczystej nr (...), są nadal ujawnionymi w niej właścicielami nieruchomości - działki nr (...) o powierzchni 638m².

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy powołując art. (...) ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznał, że wobec podniesienia przez pozwaną zarzutu braku czynnej legitymacji procesowej powodów w niniejszej sprawie, w pierwszej kolejności należało zbadać jego zasadność bowiem uwzględnienie takiego zarzutu prowadzi do oddalenia powództwa bez badania go od strony merytorycznej. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 29 września 2015 r., II CSK 653/14, (lex nr 1920173), zgodnie z którym legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczystości

nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, a status tych osób musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji.

Ponieważ powodowie z dniem uprawomocnienia się postanowień Sądu Rejonowego w D. z dnia 1 kwietnia 2016 r. w sprawach sygn. akt I Co 1960/13 i I Co 1969/13 utracili prawo własności działek o numerach (...), na dzień wyrokowania nie byli już ich właścicielami i utracili czynną legitymację procesową do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 pkt1 u.p.z.p. związanego z tymi nieruchomościami.

Natomiast zdaniem Sądu Okręgowego, co do działki nr (...) nie zostało obalone domniemanie z art.3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece albowiem przepis art. 14 ust.1 w związku z art. 10 ust.1a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne również zawiera tylko domniemanie, że wszystkie grunty pokryte śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi są przedmiotem własności państwa. W tym stanie rzeczy Sąd ten uznał, że powodowie zachowali czynną legitymację procesową do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 pkt1 u.p.z.p. związanego z działką nr (...), a wysokość odszkodowania należy ocenić w oparciu o wyliczenia biegłej sądowej M. G. (1) i przyjęte przez nią wartości tej działki sprzed zmiany i po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego (18 368,02 – 5 212,46).

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie nieruchomości powodów (poza działką (...)) na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Apelację od tego wyroku wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w zakresie punktów drugiego i trzeciego (oddalenie powództwa i zasądzenie od nich kosztów procesu) i zarzucili:

1) naruszenie prawa materialnego, art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 192 pkt. 3 k.p.c. poprzez błędną wykładnię, iż powodowie utracili legitymację czynną do dochodzenia roszczenia w niniejszej sprawie wskutek utraty prawa własności przedmiotowych nieruchomości w drodze egzekucji komorniczej, podczas gdy utrata prawa własności nieruchomości w toku procesu nie skutkuje utratą legitymacji czynnej, a znaczenie dla istnienia legitymacji czynnej powodów ma legitymowanie się prawem własności w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego oraz w dacie wytoczenia powództwa (wystąpienia z żądaniem zapłaty).

2) naruszenie prawa materialnego, art. 36 ust. 1 u.p.z.p. poprzez jego błędną wykładnię, iż w przypadku wystąpienia tzw. „luki planistycznej” należy uwzględniać faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości, podczas gdy należy uwzględnić potencjalną możliwość zagospodarowania nieruchomości.

3) naruszenie prawa materialnego, a to art. 156 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 363 § 2 k.c., poprzez wydanie wyroku w oparciu o opinię biegłego - operat szacunkowy, sporządzony 6 lipca 2015 roku (a więc 21 miesięcy przed wydaniem wyroku), podczas gdy operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

4) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z opinii biegłych sądowych i w konsekwencji błędne ustalenie, że:

- opinia biegłej M. G. jest rzetelna, logiczna i prawidłowa i metodologicznie prawidłowa, podczas gdy opinia taka nie jest i zawiera szereg uchybień;

- biegła M. G. stwierdziła, że działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, podczas gdy biegła wskazała iż działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

- opinia biegłego A. K. jest nierzetelna i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia, podczas gdy opinia ta jest spójna, rzetelna i logiczna;

- opinia biegłego A. K. nie uwzględniała wartości szkody wg cen bieżących, podczas gdy opinia sporządzona była w dwóch wariantach i w jednym z nich przedstawiała wartość szkody wg cen aktualnych.

5) naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż działki nie miały i nie mają dostępu do drogi publicznej, podczas gdy działki te miały i mają pośredni dostęp do drogi publicznej, na co jednogłośnie wskazali wszyscy trzej biegli sądowi wydający opinię w sprawie, a jednocześnie żaden dowód w sprawie nie wskazywał na brak dostępu do drogi publicznej (choćby pośredniego).

6) naruszenie przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 328 §2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w pisemnym uzasadnieniu wyroku:

- przyczyn dla których Sąd odmówił wiary dowodowi z opinii biegłego sądowego A. K.;

- na jakiej podstawie Sąd ustalił, że nieruchomości nie ma dostępu do drogi publicznej, podczas gdy z wszystkich dowodów znajdujących się w aktach sprawy, a zwłaszcza z trzech opinii biegłych sądowych wynika, że nieruchomości posiadała pośredni dostęp do drogi publicznej;

- podstawy prawnej na jakiej Sąd uznał, iż utrata prawa własności nieruchomości powoduje utratę legitymacji czynnej powodów, ograniczając się do podzielenia poglądu Sądu Najwyższego wydanego w innej sprawie.

W oparciu o te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości w kwocie wskazanej w piśmie pełnomocnika powodów z 28 lutego 2017 roku (1 215 284 zł) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądami pierwszej i drugiej instancji.

Pozwana zaskarżyła wyrok w zakresie punktów pierwszego i piątego (zasądzenie 13 155,56 zł z odsetkami i nakazanie pobrania na rzecz Skarbu Państwa 777 zł z tytułu kosztów sądowych) i zarzuciła naruszenie:

1) przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie wzajemnie sprzecznych ustaleń i w konsekwencji błędne przyjęcie, że domniemanie zgodności wpisów własności w księdze wieczystej co do działki nr (...) na rzecz powodów z rzeczywistym stanem prawnym nie zostało obalone, w sytuacji ustalenia przez Sąd pierwszej instancji, że działka ta, jako pokryta śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi jest wyłączona z obrotu cywilnoprawnego;

- art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nakazaniu pobrania od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach kwoty 777 zł tytułem kosztów sądowych podczas gdy pozwana z uwagi na zastosowanie art. 100 zd. 2 k.p.c. nie powinna być w ogóle obciążona tymi kosztami;

2) przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 14 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 1a ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z póź. zm.) poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepisy te zawierają jedynie domniemanie, że wszystkie grunty pokryte śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi są przedmiotem własności państwa, podczas gdy przepisy te nie ustanawiają żadnego domniemania prawnego;

- art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z póź. zm.) w zw. z art. 14 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 1a ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z póź. zm.) poprzez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na przyjęciu, iż w niniejszym postępowaniu nie zostało obalone domniemanie zgodności wpisów w dziale II księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy w świetle zgromadzonego materiału procesowego domniemanie to zostało obalone;

- art. (...) ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) w zw. z art. 14 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 1a ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z póź. zm.) poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i przyjęcie, że powodom przysługuje legitymacja czynna w procesie co do działki nr (...), podczas gdy właścicielem tej działki jest Skarb Państwa.

W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części, tj. w punkcie pierwszym wyroku poprzez oddalenie powództwa w pozostałym zakresie i w punkcie piątym poprzez jego uchylenie oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedziach na apelacje pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie, uzasadniona jest natomiast apelacja pozwanej.

Odnosząc się do apelacji powodów, w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że rozważenia wymagają jedynie: zawarty w punkcie pierwszym zarzut naruszenia prawa materialnego - art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 192 pkt. 3 k.p.c. poprzez błędną wykładnię, że powodowie utracili legitymację czynną do dochodzenia roszczenia oraz zawarty w punkcie 6 ppkt c zarzut naruszenia przepisów postępowania - art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej na jakiej Sąd pierwszej instancji uznał, że utrata prawa własności nieruchomości powoduje utratę legitymacji czynnej powodów, ograniczając się do podzielenia poglądu Sądu Najwyższego w innej sprawie.

Nieuwzględnienie tych zarzutów, a więc uznanie braku legitymacji czynnej w sprawie niniejszej czyni bowiem zbędnymi rozważania odnoszące się zarówno do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego (kwestia przeznaczenia nieruchomości w okresie tzw. luki planistycznej i oparcia rozstrzygnięcia o opinię sporządzoną 21 miesięcy od daty wyroku), jak i zarzutów naruszenia przepisów postępowania (art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie oceny opinii biegłych i 328 § 2 w zakresie braku argumentacji dotyczącej odmowy dania wiary jednej z opinii i niewyjaśnienia na jakiej podstawie przyjęty został brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej).

Jednocześnie, biorąc pod uwagę, argumentację apelacji powodów stanowiącą uzasadnienie zarzutów naruszenia prawa procesowego, zwłaszcza art. 233 § 1 k.p.c., stwierdzić należy, że stan faktyczny sprawy w zakresie w jakim jest istotny do rozważenia legitymacji czynnej, został przez Sąd pierwszej instancji ustalony w sposób prawidłowy, jest w zasadzie bezsporny i Sąd Apelacyjny przyjmuje go za własny.

Dotyczy to w szczególności nabycia nieruchomości przez powodów w 2000 roku, wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczenia poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku i z 2005 roku oraz utraty własności działek o numerach (...) na skutek przysądzenia ich własności na rzecz osób trzecich w 2016 roku, a także wyłączenia spod obrotu działki o numerze (...) i przyczyn tego wyłączenia.

Apelacja powodów kwestionuje uznanie braku ich legitymacji procesowej do dochodzenia odszkodowania w związku z obniżeniem wartości działek o numerach (...) na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Z przepisu tego wynika, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy, między innymi, odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Nie ulega wątpliwości, że powodowie w dacie wniesienia pozwu w lipcu 2014 roku byli właścicielami wymienionych działek, a postępowanie dowodowe w postaci dowodów z opinii trzech biegłych, z których każdy, choć w oparciu o różne przesłanki, wskazał na różnice w wartości tych działek w czasie obowiązywania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku (także w okresie przejściowym) i po uchwaleniu zmiany tego planu w 2005 r., dawało podstawę do rozważania zasadności ich rozszczenia. Tyle tylko, że na skutek, wszczętego jeszcze przed wytoczeniem powództwa w tej sprawie, postępowania egzekucyjnego doszło do sprzedaży licytacyjnej tych nieruchomości i przysądzenia własności na rzecz osób trzecich, prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego w D. z dnia 1 kwietnia 2016 r. Od tego czasu zatem powodowie przestali być właścicielami nieruchomości o które tu chodzi i utracili legitymację procesową do dochodzenia roszczenia na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sąd Apelacyjny podziela także pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 29 września 2015 r. (II CSK 653/14). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w tym wyroku, legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, a status tych osób, musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Status ten musi być zachowany także w chwili wypłaty odszkodowania przez gminę w trybie art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Przepis ten określa jedynie termin wykonania obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 u.p.z.p. i sankcję za jego niedochowanie w postaci odsetek, co nie przesądza o chwili dokonywania oceny legitymacji czynnej podmiotu zgłaszającego żądanie odszkodowania. Wobec braku przepisu szczególnego, wskazującego chwilę właściwą dla określenia ceny rynkowej nieruchomości, a do takiej nawiązuje art. 2 pkt 18 u.p.z.p., przy ustalaniu wysokości odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 należy stosować art. 363 § 2 k.c., który formułuje zasadę ustalania wysokości odszkodowania pieniężnego według cen z daty ustalania odszkodowania, korespondującą z wyrażoną w art. 316 § 1 k.p.c. zasadą uwzględniania przez sąd przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy.

Pogląd ten został powtórzony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2016 r. (IV CSK 778/15) gdzie wskazano, że warunkiem skuteczności powództwa odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, jak i dniu wytoczenia powództwa oraz utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji. Za utrzymaniem tożsamości właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany z żądającym odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przemawiają względy systemowe, a zwłaszcza reguła, według której do wykładni nieróżniących się pod względem językowym pojęć funkcjonujących w ramach jednego przepisu powinny być stosowane takie same kryteria wykładni i podobna ochrona byłego właściciela albo wieczystego użytkownika przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych. Do wytoczenia powództwa na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. legitymowany jest były właściciel albo wieczysty użytkownik, który we wskazanych warunkach zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Musi to być przy tym właściciel albo wieczysty użytkownik nieruchomości legitymujący się takim prawem w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany. Rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest zgodny z celem tego przepisu, a zawarte w art. 36 ust. 1 i 2, ust. 3 i 4 u.p.z.p. uprawnienia przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń, powstających dla właściciela albo wieczystego użytkownika nieruchomości w następstwie zmian planistycznych.

Należy przy tym zaznaczyć, wobec przewijających się w ramach przedstawionych rozważań możliwości skorzystania przez właściciela który zbył nieruchomość o którą chodzi w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., z roszczenia wynikającego z art. 36 ust. 3 tej ustawy, że to zagadnienie nie dotyczy sprawy niniejszej. Powodowie bowiem nie zbyli nieruchomości lecz zostali pozbawieni własności na skutek egzekucji, a to wyklucza możliwość skorzystania z tego roszczenia (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 321/10). Niezależnie od tego upłynął dla nich termin zgłoszenia takiego roszczenia (art. 37 ust. 3 u.p.z.p.).

Nie można zgodzić się także z argumentacją apelacji powodów przedstawioną na gruncie zarzutu naruszenia art. 192 pkt 3 k.p.c. Po pierwsze dlatego, że przepis ten na ogół chroni stronę przeciwną w stosunku do strony zbywającej rzecz lub prawo (z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu

na dalszy bieg sprawy), po drugie, jak już podkreślono, powodowie nie zbyli nieruchomości tylko zostali pozbawieni ich własności na skutek sprzedaży licytacyjnej i przysądzenia własności na rzecz osób trzecich w postępowaniu egzekucyjnym. Dlatego nie można podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego w Warszawie zawartego w wyroku z dnia 26 kwietnia 2016 r. (VI ACa 562/15) na który powołują się powodowie w tej kwestii w apelacji, podobnie jak w kwestii zasadniczej, dotyczącej legitymacji czynnej.

Nie jest trafny także, wynikający z uzasadnienia apelacji, wywód dotyczący domniemania celowego działania pozwanej gminy w postępowaniu egzekucyjnym zmierzającego do pozbawienia powodów własności nieruchomości w celu podnoszenia zarzutu braku ich legitymacji procesowej w tej sprawie. Jak już bowiem wynika z tej części argumentacji samych apelujących, pozwana złożyła wniosek o sprzedaż nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego w 2013 roku, a pozew został wniesiony w lipcu 2014 roku, trudno zatem uznać, że pozwana działała w 2013 roku w celu podniesienia zarzutu braku legitymacji czynnej w procesie, który nie został wszczęty. Ta okoliczność prowadzi raczej do odmiennych wniosków, że to powodowie, mając świadomość możliwości utraty statusu właścicieli zmierzali do uzyskania odszkodowania należnego właścicielom nieruchomości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powodów.

Za uzasadnioną należy uznać natomiast apelację pozwanej.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, powodowie nie mieli także legitymacji do dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w odniesieniu do działki oznaczonej numerem (...). Jest to działka położona na terenie oznaczonym według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego między innymi symbolem 5WS (tereny wód powierzchniowych z terenami zieleni) po której płynie ciek wodny stanowiący koryto ciek P.. Wody tego cieku są śródlądowymi wodami powierzchniowymi stanowiącymi zarówno w dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji (art. 10 1a w związku z art. 14 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne), jak i obecnie (art. 211 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne) własność Skarbu Państwa i nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu. Z tego też powodu działka (...) została wyłączona ze sprzedaży licytacyjnej w toku postępowania egzekucyjnego i nadal w księdze wieczystej powodowie figurują jako jej właściciele. Tyle tylko, że domniemanie o zgodności wpisu ich prawa własności tej działki do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) zostało obalone. Domniemanie to jest wzruszalne i może być obalone albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (por. orzeczenie SN z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, poz. 162). W niniejszym postępowaniu domniemanie zgodności wpisu do księgi wieczystej prawa własności powodów do działki (...) z rzeczywistym stanem prawnym zostało niewątpliwie obalone, skoro własność tej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa z mocy prawa, a zatem nie jest to domniemanie lecz źródło własności.

Powodowie nie mogą się też powoływać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), która wszak chroni nabywcę nieruchomości, który nabywa jej własność od osoby nieuprawnionej która została wpisana do księgi wieczystej zamiast rzeczywiście uprawnionej. Istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada i uznanie za skuteczne nabycie prawa nieistniejącego albo istniejącego ale nie przysługującego zbywcy. W okolicznościach tej sprawy nie ulega wątpliwości, że o ochronie powodów, jako właścicieli działki numer (...), wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych można by mówić w kontekście nabycia przez nich tej nieruchomości. Tyle tylko, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a zatem nie chroniła powodów w dacie nabycia przez nich działki (...) albowiem, co nie ulega wątpliwości, w dacie tego nabycia nieruchomość ta była własnością Skarbu Państwa, o czym powodowie powinni wiedzieć, byli zatem w złej wierze.

Dlatego należy uznać, że powodowie i to od początku (także w dacie wniesienia pozwu) nie byli legitymowani do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego wywodzonego z art. (...) ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. także w odniesieniu do działki o numerze (...).

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo i obciążającej pozwaną kosztami sądowymi i w pierwszym z tych zakresów powództwo oddalił (oddalając je w ten sposób w całości) w drugim poprzez uchylenie nałożonego na pozwaną obowiązku pokrycia kosztów sądowych. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 7 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. 2016, poz. 1667).

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Tomasz Ślęzak SSA Ewa Jastrzębska