



Sygn. akt V CSK 381/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSA Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa E. Sp. z o.o.

przeciwko Gminie N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 24 maja 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie drugim i trzecim
i przekazuje w tym zakresie sprawę Sądowi Apelacyjnemu do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 12 maja 2009 r. zasądził od Gminy N. na rzecz E. spółki z o.o. kwotę 1 668 490 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2007 r. tytułem odszkodowania za obniżenie wartości działki nr 95/1 położonej w N., w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego. Według ustaleń Sądu w 1995 r. Rada Miejska podjęła uchwałę o zbyciu należących do niej nieruchomości, w tym działki będącej przedmiotem niniejszej sprawy, z przeznaczeniem, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę hotelem i na usługi ogólnomiejskie z zakresu handlu i gastronomii. Do dwóch ogłoszonych przetargów nikt nie przystąpił, a w kwietniu 1997 r. H. spółka z o.o. złożyła pozwanej Gminie ofertę nabycia nieruchomości, z zamiarem wybudowania całodobowej stacji paliw z obiektami towarzyszącymi, centrum handlowo-usługowo-gastronomicznym oraz w ciągu kilku lat także obiektu hotelowego. Odpowiadając na ofertę Gmina poinformowała, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe wybudowanie na działkach stacji paliw. W maju 1997 r. zawarto umowę sprzedaży łącznie trzech działek nr 93/1, 94/1 i 95/1 o powierzchni 1,5559 ha za cenę 430 000 złotych. Podstawę umowy stanowił protokół podpisany uprzednio przez strony, według którego H. spółka z o.o. nabędzie nieruchomość z przeznaczeniem - zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego - pod zabudowę budynkiem o charakterze hotelowo-gastronomiczno-usługowym. W sierpniu 1998 r. spółka H. wystąpiła do Gminy o zainicjowanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego poprzez przeznaczenie nabytych działek na cele technicznego zaplecza motoryzacji, na co Zarząd Gminy nie wyraził zgody. Następnie H. złożyła wniosek o wydanie decyzji lokalizacyjnej pod zabudowę zespołem hotelowo-gastronomiczno-usługowym, supermarketem i stacją paliw, na co decyzją Burmistrza N. z dnia 29 września 1998 r. ustalone zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji, polegającej na budowie zespołu hotelowo-gastronomiczno-handlowego, z wyłączeniem stacji paliw.

W 1999 r. H. spółka z o.o. sprzedała przedmiotowe działki E. spółce z o.o. z przeznaczeniem na budowę stacji paliw. Nabywca, a powód w niniejszej sprawie

występował do Burmistrza N. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę, między innymi stacji paliw, uzyskując każdorazowo decyzję odmowną. Wskutek zaskarżenia decyzji Burmistrza z dnia 11 maja 2000 r., najpierw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a potem do NSA decyzja ta została uchylona ze stwierdzeniem, że skoro w charakterystyce nieruchomości Gmina jako sprzedająca przewidywała na terenie budowę stacji paliw, to późniejsza zmiana stanowiska nie jest dopuszczalna. W 2003 r. Rada Miejska uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w miejsce dotychczasowego, już nieobowiązującego, przeznaczając działkę nr 95/1 pod obiekty i urządzenia technicznej obsługi transportu kołowego - ogólnodostępny parking, z wyłączeniem stacji paliw.

W marcu 2007 r. strona powodowa sprzedała działkę nr 95/1 o pow. 4818 m² za cenę 244 000 złotych, wzywając pozwaną Gminę do zapłaty odszkodowania w kwocie dochodzonej pozwem i zasądzonej przez Sąd pierwszej instancji. Sąd oparł rozstrzygnięcie na podstawie art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oceny prawne Sąd wywiódł, po pierwsze z oferty pierwszego nabywcy nieruchomości od Gminy, w której znajdował się konkretny program inwestycyjny, obejmujący budowę stacji paliw; po drugie, z protokołu, będącego rezultatem negocjacji i podstawą umowy sprzedaży gruntu przez Gminę pierwszemu kupującemu, w którym nie zamieszczono zastrzeżenia o braku możliwości zrealizowania tego rodzaju inwestycji, a skoro oferta kupującego została przyjęta bez zastrzeżeń, to Gmina zaakceptowała plany inwestycyjne kupującego, uznając je za zgodne z miejscowym planem zagospodarowania; po trzecie, z opinii biegłego urbanisty, który uznał, że pojęcie „usługi ogólnomiejskie w zakresie handlu i gastronomii” mieszczą w sobie także usługi w zakresie sprzedaży paliw, a zatem budowa stacji paliw nie była sprzeczna z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego i dopiero obowiązujący plan taką możliwość wykluczył; po czwarte, wartość przedmiotowej działki przeznaczonej na cele komercyjne według biegłego wynosi 2 079 000 złotych, a według planu obowiązującego od 2005 r. - kwotę 290 000 złotych, zatem różnica w kwocie 1 789 000 złotych stanowi szkodę strony powodowej.

Odszkodowanie w tej wyższej wysokości nie mogło zostać zasądzone, według Sądu tylko ze względu na nierozszerzenie powództwa przez powódkę.

W wyniku rozpoznania apelacji pozwanej Gminy, która wniosła o zmianę orzeczenia Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa w całości, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 maja 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok przez oddalenie powództwa ponad kwotę 1 442 500 złotych, oddalił dalej idącą apelację i rozstrzygnął o kosztach postępowania. Zakwestionował w uzasadnieniu szereg ocen prawnych zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, szczególnie odnośnie do zarzucania pozwanej nieprawidłowego postępowania w niewyrażaniu zgody na budowę stacji paliw. Z kolei, podważając wartość opinii biegłej złożoną przed Sądem pierwszej instancji i dopuszczając dowód z opinii innego biegłego, Sąd drugiej instancji uzasadnił zmianę wyroku i obniżenie wysokości odszkodowania, które należało się powódce, przyjmując za jego podstawę tylko art. 36 ust. 3 u.p.z.p. i prawidłowo obecnie ustaloną wartość działek przed i po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 379 pkt 5 w związku z art. 224 § 1 i 2, art. 9 § 1 i art. 286 k.p.c. poprzez pozbawienie strony pozwanej możliwości obrony praw, polegające na naruszeniu zasady jawności postępowania cywilnego i zamknięciu rozprawy przed przeprowadzeniem dowodu z wykazu transakcji stanowiących podstawę sporządzenia przez biegłego opinii będącej podstawą rozstrzygnięcia; art. 379 pkt 5 w związku z art. 225, art. 316 § 2 i art. 286 k.p.c. poprzez pozbawienie pozwanej możliwości obrony praw wskutek nie otwarcia zamkniętej uprzednio rozprawy na nowo oraz nie powołania dowodu z uzupełniającej opinii biegłego lub opinii innego biegłego, pomimo ujawnienia się po zamknięciu rozprawy istotnych okoliczności; art. 233 § 1 w związku z art. 278 § 1 i art. 286 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona powodowa wniosła o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania wywołanych jej wniesieniem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skarżącej Gminy koncentrują się na nieważności postępowania przed Sądem drugiej instancji, ze względu na pozbawienie strony pozwanej prawa do obrony. Wynikać to miało z uniemożliwienia pozwanej ustosunkowania się do opinii biegłego w zakresie, w jakim na zarządzenie Sądu przedłożył on dokument uzupełniający opinię po zamknięciu rozprawy i jej niewznowienia, mimo wniosku pozwanej, przed ogłoszeniem wyroku.

Pozwana powołuje się w szczególności na naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 224 k.p.c. Według tego przepisu przewodniczący zamyka rozprawę po przeprowadzeniu dowodów i udzieleniu głosu stronom. Z kolei, w art. 224 § 2 k.p.c. są wskazane enumeratywnie dowody, których przeprowadzenie jest możliwe po zamknięciu rozprawy. W katalogu tym nie mieści się dowód, który przedstawił biegły, należy zatem uznać, że zamknięcie rozprawy nastąpiło przed zakończeniem postępowania dowodowego. Przemawiają za tym następujące okoliczności: jak wynika z akt sprawy (k. 898-899) na ostatnim posiedzeniu w dniu 10 maja 2011 r. przed Sądem Apelacyjnym doszło do przesłuchania biegłego, który odpowiadał na zarzuty strony pozwanej i przedstawił listę transakcji nieruchomościami tzw. pierwszego rynku, stanowiącą podstawę do sporządzenia opinii oraz oświadczył, że może przesłać listę transakcji tzw. drugiego rynku. Na tym posiedzeniu Sąd postanowił o zamknięciu rozprawy i wyznaczył termin ogłoszenia wyroku na datę 24 maja 2011 r., jednocześnie zobowiązując biegłego do przesłania listy transakcji drugiego rynku w terminie trzech dni. Z protokołu rozprawy nie wynika, aby decyzja ta była kwestionowana przez pozwaną. Dokument zawierający zestawienie transakcji drugiego rynku został doręczony pozwanej dnia 20 maja 2011 r. (k. 909).

Na gruncie dokonanych ustaleń widać, że pozwana miała tylko 3 dni na odniesienie się do przedłożonego uzupełnienia opinii. Jak wynika ze skargi kasacyjnej uczyniła to w przeddzień ogłoszenia wyroku pismem z dnia 23 maja 2011 r., o którym nic się nie wspomina w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku

i w którym nie ma odwołania się do uzupełnienia opinii biegłego, mimo że rozstrzygnięcie jest oparte głównie na opinii biegłego. Był to już drugi biegły w sprawie, powołany przez Sąd Apelacyjny jako że opinia pierwszej biegłej została przez ten Sąd uznana za nieprzydatną.

W tej sytuacji należy uznać, że art. 224 k.p.c. został naruszony w świetle podstawowych zasad procesowych, w których obowiązuje jawność postępowania i przeprowadzenie wszystkich dowodów na rozprawie (art. 9 § 1 k.p.c.). Wymaga jednak rozważenia, czy wskazane naruszenie art. 224 k.p.c. ma w niniejszej sprawie takie znaczenie, iż prowadzi do nieważności postępowania. Według art. 379 pkt 5 k.p.c. nieważność zachodzi, gdy strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Doktryna i orzecznictwo jest zgodne co do konieczności wąskiego interpretowania tego przepisu, w szczególności stosowania go w sytuacji, gdy naruszenie przepisów postępowania przez sąd było tej miary, że pozbawiło, a nie tylko ograniczyło stronę w możliwości pełnego i definitywnego działania w sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2005 r., III CK 271/04, Lex nr 175995; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2007 r., V CSK 423/06, Lex nr 277311 i wskazane w nim inne orzeczenia).

Kontradyktoryjność procesu wymaga zapewnienia, aby strony mogły przedstawić swoje racje i dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy na rozprawie, z możliwością ustosunkowania się do nich. Zamknięcie rozprawy jest możliwe dopiero, gdy postępowanie dowodowe zostanie zakończone. Wyjątek w art. 224 § 2 k.p.c. dotyczy takich okoliczności, które nie wymagają rozprawy. Nie należy do nich przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, nawet jeśli opinia ta ma być tylko uzupełniona, ale stanowi podstawowy dowód rozstrzygnięcia w zakresie wysokości odszkodowania, która to wysokość, jak i samo odszkodowanie są kwestionowane przez pozwanego. Dla przeprowadzenia zarządzonego przez Sąd dowodu należało więc przeprowadzić rozprawę, która w sytuacji doręczenia Sądowi przez biegłego żądanego dokumentu powinna zostać ponownie otwarta. Stronie pozwanej powinno się umożliwić wypowiedzenie się co do treści złożonej opinii, co jeśli by na to zasługiwało, mogło być uwzględnione przez sąd przy wydawaniu wyroku.

W orzecznictwie zwraca się uwagę na potrzebę rozpatrzenia, rozważając nieważność postępowania ze względu na naruszenie art. 224 k.p.c., czy sama strona nie zaniedbała należytego dochodzenia swoich praw w postępowaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r., V CSK 58/10, Lex nr 786675). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy można dostrzec pewne zaniechania pozwanej, w szczególności na etapie postępowania apelacyjnego było to niekwestionowanie, jak wynika z protokołu, zamknięcia rozprawy wobec zarządzonego uzupełnienia materiału dowodowego. Jednakże podstawową rolę należy w tym wypadku przypisać sądowi i założonej racjonalności jego decyzji, której zabrakło wobec zamknięcia rozprawy przez przewodniczącego przed zakończeniem postępowania dowodowego, a więc z naruszeniem art. 224 § 1 k.p.c. Jeżeli po zamknięciu rozprawy został przeprowadzony dowód, który mógł być istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, a nie został on objęty treścią art. 224 § 2 k.p.c., to znaczy, że strona w rezultacie zamknięcia rozprawy przed zakończeniem postępowania dowodowego została pozbawiona możliwości obrony swych praw, skutkująca co do zasady nieważnością postępowania sądowego w myśl art. 379 pkt 5 k.p.c.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie zostało wyjaśnione, w jakim stopniu uzupełnienie opinii na skutek dostarczenia przez biegłego dokumentu dotyczącego listy transakcji tzw. drugiego rynku miało wpływ na rozstrzygnięcie co do wysokości zasądanego odszkodowania, czy też takiego wpływu nie miało, a nawet, czy dowód ten okazał się w ogóle przydatny. Spowodowało to naruszenie art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Naruszenie tych przepisów oraz art. 278 § 1 i art. 286 k.p.c. wystąpiło również wobec niewyjaśnienia zarzucanych w skardze sprzeczności wewnętrznych w treści samej opinii biegłego, jak też jej wpływu na określenie wartości nieruchomości na gruncie poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nowego planu. Chodziło zwłaszcza o to, że nieruchomość będąca przedmiotem sporu została objęta ochroną konserwatorską oraz, co Sąd Apelacyjny przekonująco wykazał, że na nieruchomości tej nie mogła być w żadnym czasie, o którym mowa w niniejszej sprawie usytuowana stacja paliw. To zaś nabywcy nieruchomości, poczynawszy od pierwszej transakcji doskonale wiedzieli, przez wiele lat próbując tę okoliczność

lekceważyć. Bagatelizowali oni konsekwentne i ponawiane, negatywne wobec ich oczekiwań stanowisko organów samorządowych (Burmistrza N.), uprawnionych do wyrażania woli pozwanej Gminy. Za dość oczywiste można przyjąć, że wartość stacji paliw, której budowę zakładali poszczególni nabywcy nieruchomości stanowiła dla nich główny składnik wartości całej nieruchomości i na niej opierają swoje roszczenie. Kwestie te zostały przez Sąd Apelacyjny trafnie dostrzeżone, ale bez wyprowadzenia z nich nasuwających się wniosków w sferze prawnej, w szczególności poprzez wydanie wyroku zasądającego odszkodowanie, w obliczu niewyjaśnienia w jego uzasadnieniu motywów jurydycznych co do tego, czy i jaki miały wpływ poczynione ustalenia, w tym opierające się na opinii biegłego, na pierwotne określenie wartości nieruchomości, a zatem i wysokości późniejszego odszkodowania, mającego mieć podstawę w art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Z tych względów należało uwzględnić skargę kasacyjną i na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w pkt 1 i 2 uchylić, przekazując sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. o kosztach postępowania kasacyjnego.