



Sygn. akt III CSK 317/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa C. R.
przeciwko Gminie Miejskiej K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 7 lipca 2016 r.
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 lutego 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód C. R. wystąpił przeciwko Gminie Miejskiej K. z powództwem o zasądzenie na jego rzecz kwoty 764.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyrokiem z dnia 11 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo, a apelację powoda od tego orzeczenia Sąd Apelacyjny oddalił orzeczeniem z dnia 20 lutego 2015 r. Podstawą obu rozstrzygnięć były następujące ustalenia: powód jest właścicielem ogrodzonej nieruchomości pow. 0,1807 ha, położonej w K. przy ul. L. [...], od maja 2011 r. zabudowanej budynkiem gospodarczym. Działka znajduje się w granicach [...] Parku Krajobrazowego, na stoku, powyżej pasa zabudowy jednorodzinnej. W okresie od 10 czerwca 2009 r. do 4 września 2011 r. obszar ten nie był objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Wcześniej obowiązywał plan uchwalony w dniu 6 lipca 2005 r., według którego działka powoda leżała na terenie otwartym ZO 1 z podstawowym przeznaczeniem na różnorodne formy zieleni niskiej oraz użytkowanie rolnicze gruntów z zakazem zabudowy. Plan ten utracił moc obowiązującą 10 czerwca 2009 r. Już w następnym miesiącu powód wystąpił o wydanie mu decyzji o warunkach budowy na działce budynku rekreacji indywidualnej bez infrastruktury technicznej. W dniu 28 września 2009 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję odmowną, wskazując na niespełnienie warunku z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 199, dalej „u.p.z.p.”), dotyczącego uzbrojenia terenu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. uchyliło tę decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. Pismem z dnia 5 maja 2010 r. Prezydent Miasta K. powiadomił powoda o pozostawieniu jego wniosku bez rozpoznania, wobec nie usunięcia braków w zakresie potwierdzenia możliwości dostaw prądu, wody i gazu oraz odprowadzania ścieków. Powód uzyskał wymagane warunki przyłączenia w kwietniu i maju 2010 r. Równoległe z ich gromadzeniem, 23 kwietnia 2010 r. zgłosił zamiar wykonania robót budowlanych - wolnostojącego parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 25 m². Prezydent Miasta K. wniósł sprzeciw wobec tego zamiaru. Decyzję

Prezydenta w lipcu 2010 r. uchylił Wojewoda . W dniu 12 października 2010 r. Prezydent ponownie wniósł sprzeciw, który Wojewoda uchylił decyzją z dnia 17 grudnia 2010 r. i orzekł o braku podstaw do jego wniesienia. Powód wybudował budynek gospodarczy w maju 2011 r. i przyłączył go do sieci energetycznej. W związku z jego wzniesieniem Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 27 lipca 2011 r. dokonał zmiany zapisu w operacie ewidencji gruntów - w miejsce użytków Ps III (pastwisko trwałe) dla części działki o pow. 0,0360 ha wprowadził oznaczenie Bi (inne tereny zabudowane). W dniu 27 czerwca 2011 r. powód złożył powtórny wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy działki budynkiem rekreacji indywidualnej z infrastrukturą techniczną. Wniosek pozostał bez rozpoznania z powodu niezuzpełnienia jego braków. Kolejny wniosek - dotyczący możliwości budowy na działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego - powód złożył w dniu 1 sierpnia 2011 r. W dniu 16 sierpnia 2011 r. został zawiadomiony, że w dniu 1 sierpnia 2011 r., wszczęto - po uzupełnieniu braków - postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy działki dla inwestycji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budową wjazdu i infrastrukturą techniczną. Wcześniej - w dniu 6 lipca 2011 r. Rada Miasta K. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „W.”, który wszedł w życie w dniu 4 września 2011 r. i wprowadził całkowity zakaz zabudowy nieruchomości powoda, przeznaczonej na zieleni ogrodową. W konsekwencji Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 22 września 2011 r. umorzył postępowanie w sprawie wydania warunków zabudowy tej działki.

Powód zażądał zapłaty odszkodowania w wysokości 764.000 zł na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Zwrócił uwagę, że zarówno w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „W.” uchwalonym w 2005 r., jak i w kolejnym planie obowiązującym od 4 września 2011 r. podstawowym przeznaczeniem terenów otwartych, na których znajdowała się działka powoda, były różnorodne formy zieleni niskiej oraz użytkowanie rolnicze gruntów z jednoczesnym zakazem zabudowy, wobec czego działka powoda nie mogła zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym. Wprawdzie przez okres od czerwca 2010 r. do kwietnia 2011 r. nie obowiązywał na tym terenie żaden plan zagospodarowania

przestrzennego, jednakże - zdaniem Sądu - krótki okres przerwy planistycznej nie uzasadnia wniosku, że w tym czasie powód mógł zbudować działkę budynkiem mieszkalnym. Sąd powołał się na zasadę ciągłości planowania przestrzennego w obrębie miasta i ocenił, że szczególnie w wypadku obszaru, który jest położony w granicach parku krajobrazowego nie można przyjąć, że w krótkim okresie, kiedy na tym terenie nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania, powód mógł wznieść budynek mieszkalny. Wskazywany przez powoda przypadek zmiany przeznaczenia pobliskiej działki na parking Sąd uznał za podyktowaną względami ogólnospołecznymi sytuację wyjątkową. Nie podzielił też poglądu, że wobec braku wyraźnego zakazu w przepisach prawa w okresie poprzedzającym wejście w życie obecnie obowiązującego planu powód mógł uzyskać pozytywną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu domem jednorodzinny, lecz utracił tę możliwość na skutek wejścia w życie planu uchwalonego dnia 6 lipca 2011 r., co uprawnia go do odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zdaniem Sądu, wszczęcie w dniu 1 sierpnia 2011 r. postępowania o wydanie powodowi warunków zabudowy działki domem jednorodzinny nie świadczy o tym, że - gdyby nie wejście w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wniosek powoda zostałby uwzględniony. Umożliwienie powodowi wzniesienia budynku gospodarczego w maju 2011 r. również nie przesądzało o możliwości uzyskania zgody na budowę budynku mieszkalnego. Ubocznie Sądy wskazały na wątpliwości co do zdolności powoda do sfinansowania planowanej inwestycji oraz nieudowodnienie wysokości dochodzonej kwoty. Stwierdziły, że zaoferowany przez powoda dowód z operatu szacunkowego, sporządzonego na jego zlecenie przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowił opinię prywatną, która nie mogła stanowić dowodu w sprawie z uwagi na zakwestionowanie jej przez pozwaną.

Powód zaskarżył w całości wyrok Sądu Apelacyjnego, opierając skargę kasacyjną na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenie prawa materialnego zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. - samego oraz w zw. z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 520, ze zm. - dalej u.p.g.k.) w zw. z załącznikiem nr 6 do rozporządzenia Ministra Rozwoju

Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 542). Jako naruszone przepisy postępowania wskazał art. 382 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 380 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i w zw. z art. 381 k.p.c.

Wnioski kasacyjne zmierzają do uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi równorzędnemu z Sądem Apelacyjnym w [...], z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, o których zasądzenie od pozwanej wniósł powód.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione przez skarżącego w ramach pierwszej i drugiej podstawy kasacyjnej odnoszą się do dwóch zagadnień. Naruszenie prawa materialnego skarżący wiąże z nieprawidłowym zastosowaniem art. 36 ust. 1 u.p.z.p., polegającym na niewłaściwej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego w wyniku przyjęcia, że w okresie, w którym działka powoda nie była objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jej przeznaczenie nadal należało oceniać według wcześniejszego planu, który wygasł 10 czerwca 2009 r. i tak określony sposób wykorzystania lub możliwość wykorzystania porównać ze stanem spowodowanym wejściem w życie planu późniejszego. Zdaniem skarżącego, punktem odniesienia przy ocenie, czy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego w 2011 r. spowodowało niekorzystne do niego zmiany w zakresie możliwości zagospodarowania działki, powinien być stan prawny obowiązujący w okresie, kiedy działka ta nie była objęta żadnym miejscowym planem. Braku ograniczeń w tym czasie dowodzi, zdaniem powoda, legalne wzniesienie przez niego budynku gospodarczego i przekwalifikowanie zajętego przez ten budynek fragmentu działki na „inny teren zabudowany”, co wcześniejszy plan wykluczał. Tak postawiony zarzut dotyczy oceny, czy w ustalonym stanie faktycznym ziściła się jedna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej za tzw. szkodę planistyczną, którą stanowi ukształtowanie w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nowej sytuacji faktycznej lub prawnej właściciela nieruchomości. W świetle poczynionych

ustaleń nie budzi wątpliwości, że co do działki powoda - po wygaśnięciu miejscowego planu z 2005 r. - przez ponad 2 lata trwała tzw. luka planistyczna. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 14 ust. 8 u.p.z.p. w zw. z art. 87 ust. 2 Konstytucji RP, jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że na terenie działania organu, który go ustanowił ma charakter prawa powszechnie obowiązującego. Z chwilą kiedy traci moc obowiązującą, nie może już stanowić źródła ograniczeń prawa własności. W orzecznictwie wykształciła się wprawdzie koncepcja tzw. ciągłości planistycznej, do której nawiązuje Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, jednak zasada ta wywodzona jest z ciężącej na gminie powinności należytego wykonywania uprawnień planistycznych, w tym zapewnienia stabilności planistycznej, której naruszeniem jest nieuchwalenie planu miejscowego w terminie zapewniającym płynne zastąpienie poprzedniego. Negatywne konsekwencje uchybień gminy w zakresie planowania przestrzennego, polegające na dopuszczeniu do powstania tzw. luki planistycznej, nie powinny dotyczyć właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości. Zagadnienia te Trybunał Konstytucyjny rozważał w uzasadnieniach wyroków z dnia 9 lutego 2010 r., P 58/08 (OTK-A 2010/2/9) i z dnia 18 grudnia 2014 r., K 50/13 (OTK-A 2014/1/121). Pierwsze z orzeczeń dotyczyło art. 37 ust. 1 u.p.z.p. Wątpliwości natury konstytucyjnej wiązały się z dochodzeniem przez gminę opłaty za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po okresie luki planistycznej, przy czym nowy plan miejscowy przyjmował przeznaczenie gruntu identyczne z wyznaczonym w planie poprzednim. Gmina domagała się jednak opłaty obliczonej od różnicy wartości nieruchomości po uchwaleniu planu i jej wartości z okresu luki planistycznej, a nie różnicy wartości ustalonej przy uwzględnieniu dawnego i nowego miejscowego planu zagospodarowania. Trybunał wyjaśnił, że spóźnione opracowanie i uchwalenie planu przez gminę, powodujące zerwanie ciągłości przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny w powszechnie obowiązujących przepisach, nie przekreśla prawa właścicieli do równego traktowania, wobec czego wzrost wartości nieruchomości powinien być rozpatrywany jako skutek uchwalenia nowego planu miejscowego bezpośrednio po poprzednim, a nie jako efekt utraty ciągłości planowania i stworzenia sytuacji

okresowego braku jakiegokolwiek planu. Trybunał zwrócił też uwagę, że w okresie luki planistycznej nieruchomości zwykle objęta jest postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które - mimo że nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.) - w praktyce skutecznie blokuje inwestycje właściciela. W drugim orzeczeniu przedmiotem kontroli był art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w zakresie, w którym - w wyniku pominięcia legislacyjnego - nie przyznawał grupie właścicieli (użytkowników wieczystych) roszczenia o wykup nieruchomości, korzystanie z której (lub z części której) w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone przed 1995 r. i było utrzymywane przez kolejne plany miejscowe do czasu wejścia w życie badanego przepisu. Trybunał uznał takie różnicowanie za niekonstytucyjne i jednocześnie wskazał, że dokonana ocena ma zastosowanie także do tych stanów faktycznych, w których - ze względu na spóźnione opracowanie i uchwalenie planu miejscowego przez gminę - nie ma ciągłości przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny. Podsumowując, przedstawione i utrwalone w orzecznictwie trybunalskim stanowisko opiera się na założeniu, że obowiązek zachowania ciągłości planistycznej spoczywa na podmiocie dysponującym kompetencjami w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ewentualne powstanie luki planistycznej obciąża ten podmiot, a nie właścicieli nieruchomości. Trybunał zaznaczył też, że z chwilą wygaśnięcia dotychczas obowiązującego planu miejscowego nieruchomości zostają zwolnione z obciążeń, aż do czasu wejścia w życie nowego planu, który ponownie nakłada ograniczenia. Artykuł 36 ust. 1 u.p.z.p. przyjmuje jako przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej za wyrządzenie szkody w wyniku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium możliwości wykorzystywania tej nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W piśmiennictwie i orzecznictwie zostało już wyjaśnione, że ocena powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości

obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, z dnia 9 września 2009 r., V CSK 46/09, z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 nie publ.). Ponieważ zgodnie z art. 64 Konstytucji własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie, przy czym własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty tego prawa, określenie zakresu ograniczeń prawa własności (których istotnym źródłem są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w okresie luki planistycznej nie może - na niekorzyść właściciela - opierać się na nieobowiązujących aktach prawa miejscowego. Skutkiem wygaśnięcia w 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, na którym położona jest działka powoda, stało się umożliwienie mu legalnego wzniesienia na działce budynku gospodarczego i stosowne przekwalifikowanie zabudowanej części nieruchomości, co w okresie obowiązywania poprzedniego planu zagospodarowania było wykluczone. Jak słusznie podnosi skarżący, art. 21 ust. 1 u.p.g.k. 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 (por. uchwałę składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 kwietnia 2009 r., II FPS 1/09, ONSAiWSA 2009/5/88). Zmiana przeznaczenia części gruntu powoda w okresie luki planistycznej została więc potwierdzona takim dowodem. Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie nie wynika, aby istniały inne ograniczenia wykorzystania działki niż przewidziane wcześniej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (np. ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - jedn. tekst Dz.U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.). Oznacza to, że - w ustalonych przez Sądy okolicznościach - przez ponad dwa lata (od czerwca 2009 r. do września 2011 r.) prawo własności powoda nie podlegało ograniczeniom w zakresie budowlanego wykorzystania działki, co powód starał się wykorzystać ubiegając się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy tego terenu.

Uchybienia pozwanego w zakresie wykonywania obowiązków planistycznych nie mogą powodować negatywnych konsekwencji dla powoda, wobec czego okres luki planistycznej, w którym nie obowiązywały wcześniejsze ograniczenia jego prawa własności, musi być uwzględniony przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą podstawy do ubiegania się przez powoda o odszkodowanie za szkodę planistyczną. Przesłanka odpowiedzialności pozwanego przewidzianej w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jaką stanowi wystąpienie różnicy stanu faktycznego (korzystanie) lub prawnego (przeznaczenie) nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11) odnieść więc w tym wypadku należy do potencjalnych możliwości wykorzystania działki istniejących w okresie luki planistycznej, których pozbawiło powoda wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym więc zakresie stanowisko Sądu Apelacyjnego nie było prawidłowe.

Powód w ramach drugiej podstawy kasacyjnej podniósł zarzuty przeciwko stanowisku Sądu drugiej instancji, który odmówił przeprowadzenia dowodu z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonego na zlecenie powoda w celu wykazania wielkości poniesionej przez niego szkody planistycznej. Zdaniem Sądu, operat ma charakter opinii prywatnej i - w związku ze sprzeciwem pozwanego - nie mógł stanowić dowodu w sprawie. Wyrażony pogląd jest wadliwy z dwóch powodów. Po pierwsze, również opinia wykonana na zlecenie prywatne nie jest pozbawiona cech dowodu, ponieważ stanowi dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. Sprzeciw drugiej strony przeciwko przeprowadzeniu dowodu z dokumentu nie jest czynnością procesową, która *a limine* rzutuje na ocenę zdatości pełnienia roli dowodu w sprawie. Jeśli dowód ten dotyczy istotnej i spornej okoliczności faktycznej winien być przeprowadzony i poddany ocenie przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c. Po drugie, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego ma charakter szczególny. Jest wprawdzie niewątpliwie rodzajem opinii, jednak o bardzo sformalizowanym, szczegółowo uregulowanym prawnie charakterze, wyznaczonym przez obowiązek sporządzenia go przez licencjonowany podmiot, z zachowaniem ściśle określonych reguł formalnych i merytorycznych oraz z ustawowo określonym systemem kontroli jego

poprawności. Podstawowe znaczenie mają w tym zakresie przepisy działu VI, rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), które nadają regułom wyceny nieruchomości ustanowionym w tej ustawie charakter powszechny (art. 149 u.g.n.). Ustawa precyzuje przedmiot, sposób i metodykę wyceny dla różnych celów (art. 150 - art. 155 u.g.n.), formę wyceny i granice czasowe jej aktualności (art. 156 u.g.n.), zasady kontroli poprawności operatu (art. 157 u.g.n.) oraz sposób gromadzenia danych z operatów (art. 158 u.g.n.). Ponadto w przepisach ustawy określone zostały wymagania, które musi spełniać rzeczoznawca majątkowy (dział V, rozdział I i IV u.g.n.), aby uzyskać uprawnienia i zostać wpisanym na centralną listę rzeczoznawców, a także móc pełnić funkcję biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości, jak też zasady kontroli i odpowiedzialności dyscyplinarnej rzeczoznawców. Wyłączność uprawnień rzeczoznawcy w zakresie określania wartości nieruchomości (art. 7 i art. 174 ust. 4 u.g.n.) w połączeniu z przewidzianym w art. 157 u.g.n. trybem fachowej kontroli dokonanej przez niego wyceny powoduje, że - jakkolwiek operat nie ma cech dokumentu urzędowego, ani opinii w rozumieniu art. 278 k.p.c., lecz pozostaje dokumentem prywatnym - to jego wartość dowodowa, płynąca z wiedzy i kompetencji, jakimi muszą się legitymować rzeczoznawcy oraz zapewnienia zainteresowanym możliwości weryfikacji operatu - jest znaczna. Jeżeli strona dochodząca roszczenia, którego wysokość wiąże się z koniecznością wyceny nieruchomości przedstawi operat jako dowód wartości tej nieruchomości, ciężar dowodu przeciwnego przechodzi na tego, kto prawidłowości wyceny zaprzecza. Przeciwdowód może być przeprowadzony bądź w drodze przewidzianej w art. 157 ust. 1 u.g.n., bądź przez przedłożenie operatu wskazującego inną wartość oszacowania, bądź też przez złożenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. W każdym wypadku przedstawione dowody podlegają ocenie sądu, który ocenia zarówno ich formalną prawidłowość, jak i miarodajność poczynionych w nich ustaleń, mogąc - lecz nie będąc zobowiązany - do wykorzystania drogi kontrolnej przewidzianej w art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Jedynie w wypadku, kiedy operat zostanie negatywnie zaopiniowany w postępowaniu przeprowadzonym przez organizację zawodową rzeczoznawców, nie może stanowić podstawy ustaleń sądu, ponieważ na mocy art. 157 ust. 1a u.g.n. traci charakter wyceny nieruchomości.

W konsekwencji pogląd Sądu Apelacyjnego, że operat przedstawiony przez powoda nie mógł stać się przedmiotem dowodu był błędny. Podobnie nieprawidłowa była odmowa przesłuchania rzeczoznawcy majątkowego w celu wyjaśnienia treści operatu, jako element zapewnienia warunków kompleksowej oceny dowodu z dokumentu prywatnego. Natomiast zarzuty wadliwego pominięcia wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda w apelacji nie mogą zostać uwzględnione, ponieważ dotyczą okoliczności, których wykazywanie obciąża stronę pozwaną, zainteresowaną udowodnieniem, że operat nie jest prawidłowo sporządzony i nie powinien stanowić podstawy do ustalenia przesłanki roszczenia powoda, jaką jest wysokość poniesionej szkody planistycznej.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu. Wniosek powoda o wyznaczenie do rozpatrzenia sporu innego sądu apelacyjnego nie był uzasadniony, ponieważ nie zostały wskazane okoliczności świadczące o stronniczości sędziów Sądu w [...]. Zamieszczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sugestie, że mogło dojść do naruszenia przez powoda prawa budowlanego w wyniku zrealizowania budynku gospodarczego niezgodnie ze zgłoszeniem, wykraczały wprawdzie poza zakres ustaleń i dowodzonych faktów, jednak nie były argumentem decydującym o wyniku sprawy, lecz podniesionym ubocznie. Argument ten był niestosowny, jednak nie mógł negatywnie wpływać na ocenę możliwości bezstronnego rozpatrzenia sporu przez Sąd Apelacyjny w [...], szczególnie że art. 386 § 5 k.p.c. wymaga, aby ponowne rozpoznanie sprawy nastąpiło w innym składzie.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.

jw

eb