

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz (spr.) SA Bogusław Dobrowolski
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. B.**

przeciwko **Gminie B.**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 29 października 2013 r. sygn. akt I C 124/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie I w ten sposób, że zobowiązuje pozwaną Gminę B. do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego nabędzie od powoda D. B. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) za kwotę 170.000 (sto siedemdziesiąt tysięcy) zł i oddala powództwo w pozostałej części;**

b) **w punkcie II, o tyle że zasądza kwotę 15.189 zł;**

c) **w punkcie III w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powoda kwotę 491 zł i od pozwanej kwotę 2.395,18 zł brakujących kosztów sądowych;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1.438.50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powoda kwotę 1.171 zł i od pozwanej kwotę 5.715,24 zł skredytowanych przez Skarb Państwa kosztów sądowych w instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

D. B. wniósł o zobowiązanie Gminy B. do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego nabędzie od powoda prawo użytkowania wieczystego określonej w pozwie nieruchomości położonej w B. za kwotę 203.900 zł. Podał, że korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako podstawę prawną roszczenia wskazał art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa. Twierdziła, że zmiana planu z 2009 r. nie uniemożliwiła powodowi zabudowy ani nie ograniczyła korzystania z nieruchomości w sposób istotny.

Wyrokiem z dnia 29 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zobowiązał Gminę B. do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego nabędzie od D. B. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 6.769 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), za kwotę 203.900 zł; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 20.412 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.885,90 zł tytułem nieuiszczonych w sprawie wydatków na wynagrodzenie biegłych.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

4 marca 2004 r. D. B. nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości B., przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), o pow. 0,6769 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 30 września 2002 r., ta działka położona była na terenie oznaczonym symbolem: (...) – zabudowa usługowa – handlowa z możliwością lokalizacji towarzyszących mieszkań wraz z elementami infrastruktury technicznej (obszar stanowił część funkcjonalną o pow. 4.535 m<sup>(2)</sup>) oraz (...) – teren zieleni urządzonej (obszar stanowił część funkcjonalną o pow. 2.234 m<sup>(2)</sup>). Ustalenia dla symbolu (...) były następujące: linia zabudowy – nieprzekraczalna, 15 m od krawędzi jezdni ul. (...); zabudowa wolnostojąca, parterowa, podpiwniczona, z poddaszem użytkowym; lokalizacja usług w parterze; formy tradycyjne z wykorzystaniem materiałów miejscowych; kalenice dachów o nachyleniu 38°÷45° położone wzdłuż drogi, okapy zdecydowanie wysunięte ponad płaszczyzny. Plan z 2002 r. wprowadzał parametry zabudowy charakterystyczne dla zwykłej zabudowy rodzinnej. Parter budynków mógł być przeznaczony na prowadzenie działalności usługowej, a piętro wykorzystane na cele mieszkalne.

Uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 23 maja 2005 r. zmieniono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, m.in. w ten sposób, że dotychczasowe obszary o symbolach (...) zamieniono na jeden obszar o symbolu (...), (...) z terenami zieleni publicznej i urządzeniami rekreacyjnymi objętymi ochroną krajobrazu rzeki P.. Plan ten zmienił przeznaczenie części nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda (4.535 m<sup>(2)</sup>) na 6.769 m<sup>(2)</sup>) poprzez wykluczenie jakiegokolwiek zabudowy i przeznaczenie nieruchomości na teren zieleni publicznej na całej jej powierzchni.

22 marca 2007 r. D. B. wystosował do pozwanej pismo, domagając się przyznania odszkodowania lub wykupu nieruchomości. W odpowiedzi Gmina B. podała, że przed uchwaleniem planu z 23 maja 2005 r. powód nie wykorzystywał nieruchomości jako działki budowlanej i nie przeprowadził na niej żadnej inwestycji. Obecnie działka nadal jest nieużytkowana i stanowi teren porośnięty trawą i krzewami. Dlatego zmiana przeznaczenia nieruchomości nie spowodowała zmiany dotychczasowego sposobu z niej korzystania. Efektem podjętej między stronami korespondencji było jednak przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Rady Miejskiej w B. z 28 września 2009 r. ustalono nowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym działka powoda została objęta jednym obszarem o symbolach (...), UT, wprowadzających tereny zieleni parkowej z projektowanymi usługami turystycznymi, na których dopuszczono budowę obiektu usługowego związanego z obsługą turystyki wodnej. Ustalenia planu były następujące: linia zabudowy – obowiązująca od strony ul. (...); zabudowa jednokondygnacyjna, z wbudowanym garażem, z zakresu obsługi turystyki wodnej; maksymalna powierzchnia zabudowy  $\leq 200 \text{ m}^2$ ; powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki; dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $25^\circ \div 35^\circ$ , kryty dachówką ceramiczną lub podobnym materiałem w kolorze naturalnej dachówki. Plan ten ograniczył możliwość inwestycji kubaturowych o funkcji usługowo – handlowej z możliwością lokalizacji towarzyszących mieszkań, przy zabudowie dwukondygnacyjnej na powierzchni części działki (...).535  $\text{m}^2$ , do funkcji usługowej związanej z turystyką wodną, ograniczonej do jednej kondygnacji nadziemnej i do powierzchni zabudowy nie większej niż 200  $\text{m}^2$  przylegającej do wyznaczonej i obowiązującej linii zabudowy na rysunku planu.

Pismem z 1 marca 2010 r. D. B. zażądał od pozwanej wypłaty odszkodowania lub wykupienia nieruchomości. W odpowiedzi Gmina stwierdziła, że brak jest podstaw do wypłaty odszkodowania, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dalszym ciągu dopuszcza możliwość zabudowy nieruchomości. Zaznaczyła, że rozważa możliwość nabycia do zasobu gminnego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w przypadku przedstawienia przez powoda propozycji.

Należąca do powoda nieruchomość jest niezabudowana, nieurządzona, nieużytkowana, z pozostałościami istniejących fundamentów po dawnych basenach. Znajduje się w pobliżu rzeki P. i amfiteatru z terenami zielonymi. W sąsiedztwie działki znajdują się sieci techniczne (energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna), do których można podłączyć przyłącza. Jej aktualna wartość, wg stanu wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., wynosi 257.000 zł, zaś według stanu wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. – 210.000 zł.

W tym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wystąpiły wymienione w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przesłanki do uwzględnienia powództwa.

Wskazał, że przy ocenie, czy została spełniona przesłanka roszczenia o wykup gruntu, należy dokonać porównania dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości wynikającego z jej przeznaczenia oznaczonego w planie miejscowym z dopuszczalnym sposobem korzystania z tej nieruchomości w stanie poprzedzającym wejście w życie planu.

W związku z tym Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu architektury Z. G., z której wynikało, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2009 r. w stosunku do planu z 2002 r. ograniczyła możliwości inwestycji kubaturowych o funkcji handlowo – usługowej z możliwością lokalizacji towarzyszących mieszkań przy zabudowie dwukondygnacyjnej na pow. działki (...).535  $\text{m}^2$  do funkcji usługowej z zakresu turystyki wodnej. Ta była ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy nie większej niż 200  $\text{m}^2$ , przylegającej do wyznaczonej, obowiązującej linii zabudowy na rysunku planu. Zmiana dokonana na podstawie planu miejscowego z 2009 r. miała więc charakter istotny w porównaniu z ustaleniami planu z 2002 r.

Sąd zwrócił uwagę, że wnioski płynące z tej opinii pozostają w zgodności z zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków: I. Ć. i P. W., które również potwierdziły, iż zgodnie z zapisami planu miejscowego z 2009 r. na nieruchomości powoda nie może być wzniesiony budynek spełniający funkcje handlowe i mieszkaniowe. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. dawały możliwość zabudowy handlowo – usługowej wraz z lokalizacją towarzyszących mieszkań i elementami infrastruktury technicznej na znacznej części nieruchomości (o pow. 4.535  $\text{m}^2$ ). Wprawdzie istnieje tam możliwość zabudowy, ale została ograniczona wyłącznie do funkcji usługowej związanej z turystyką wodną, jednokondygnacyjnej, do powierzchni nie większej niż 200  $\text{m}^2$ , przylegającej do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy na rysunku planu.

W ocenie Sądu fakt, że powód nie podejmował żadnych działań zmierzających do zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego z 2002 r., nie ma znaczenia, bowiem o charakterze gruntu przesądza sposób przeznaczenia, a nie aktualnego wykorzystania. Art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiąże określone w nim roszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym. Chociaż plan z 2009 r. jest bardziej korzystny dla powoda w porównaniu z uchwalonym w 2005 r., jego ustalenia i tak w znacznym zakresie odbiegają od planu miejscowego z 2002 r. obowiązującego w dacie nabycia przez powoda prawa użytkowania wieczystego. Wprawdzie brzmienie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może sugerować, iż porównanie przeznaczenia nieruchomości powinno dotyczyć „starego” i „nowego” planu zagospodarowania przestrzennego: w realiach niniejszej sprawy planów z 2005 i 2009 r. (a to porównanie wypada na korzyść powoda). Jednak przyjęcie takiego sposobu rozumowania prowadziłoby do niedających się pogodzić z zasadami współżycia społecznego efektów. Pozbawiałoby bowiem właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości ochrony prawnej zagwarantowanej ustawą.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia powoda wskazał, że wprawdzie art. 37 ust. 3 ustawy przywidyje 5-letni termin do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Termin ten nie odnosi się do roszczeń o wykup nieruchomości, lecz roszczeń właściciela lub użytkownika wieczystego o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w razie zbycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości. Przedawnienie roszczenia o wykup nieruchomości wskutek ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z niej z powodu uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego następuje z upływem lat dziesięciu od jego powstania.

Celem ustalenia ceny wykupu nieruchomości, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłej E. K., która stosując podejście porównawcze oszacowała, że aktualna wartość nieruchomości należącej do powoda w stanie zagospodarowania możliwym w dacie obowiązywania planu miejscowego z 2002 r. wynosi 257.000 zł. Podzielając wnioski płynące z tej opinii, ale uwzględniając związaną wysokością roszczenia dochodzonego pozwem, Sąd uznał, że do wykupu nieruchomości powoda przez pozwaną Gminę powinno dojść za kwotę 203.900 zł (na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.).

O kosztach procesu Sąd postanowił zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a o brakującej kwocie na wynagrodzenie biegłych w myśl art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła naruszenie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

- przyjęcie, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2009 r. w istotny sposób ograniczyła powodowi możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- przyjęcie, że dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości lub jej dotychczasowe przeznaczenie można ustalać poprzez odwoływanie się do brzmienia regulacji planistycznych nieobowiązujących w dacie zmiany planu;
- ustalenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powoda z pominięciem regulacji wynikających z obowiązującego na terenie Gminy B. rozporządzenia Nr (...)Wojewody (...) z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie (...).

Wnosiła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa, albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części.**

Sąd Apelacyjny w ramach dokonywanej z urzędu kontroli prawidłowości stosowania prawa materialnego dopuścił dowód z opinii biegłego geodety, poprzez który konieczne było zweryfikowanie zarzutu postawionego jako ostatni w kolejności, w którym pozwany ograniczenie sposobu korzystania z niej wiąże z działaniem innego podmiotu (Skarbu Państwa). Stan prawny, także wynikający z aktów prawa miejscowego powinien być bowiem uwzględniany przez organ orzekający z urzędu.

W kwestii tej wypowiedział się biegły sądowy z zakresy geodezji i kartografii dr inż. M. G., który w niekwestionowanej przez żadną ze stron opinii wskazał, że będąca przedmiotem sporu nieruchomości nie znajduje się w strefie(...). Postawionej więc tezy nie usprawiedliwiają uregulowania zawarte w przepisach rozporządzeń Nr (...) i Nr (...) Wojewody (...) w sprawie (...) Zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak również usprawiedliwionych podstaw do postawienia tezy (co zdawała się czynić apelująca), że już samo położenie nieruchomości powoda w bezpośrednim sąsiedztwie, a nawet wręcz w(...), przesądzało o jej potencjalnym przeznaczeniu i wykluczało możliwość rozporządzania nią w sposób wynikający z planu zagospodarowania z 2002 r. Przyczyna zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest bowiem prawnie irrelevantna z punktu widzenia regulacji zawartej w art. 36 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778). Prowadzą do tego wnioski z wykładni gramatycznej tego przepisu. Użycie zwrotu „jeżeli w związku z uchwaleniem (zmianą) planu zagospodarowania przestrzennego” oznacza, że przesłanką powstania roszczenia jest wyłącznie zajście wskazanego zdarzenia prawnego (tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11)

Wbrew temu, co wywodziła skarżąca, Sąd Okręgowy nie dopuścił się błędu uznając, że zostały spełnione wymienione w tym przepisie przesłanki do zobowiązania pozwanej Gminy B. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), nr ewidencyjny (...), o powierzchni 6.769 m<sup>2</sup>. W ocenie Sądu Apelacyjnego przepis ten został przez Sąd I instancji wyłożony właściwie, zgodnie z jego literalnym brzmieniem i obowiązującą wykładnią.

Jak jednoznacznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, przewidziane w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym alternatywne roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyroku wyraził pogląd, że „przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa, w tym planem zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiąże zatem określone w nim roszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym”.

Stanowisko to Sąd Apelacyjny w składzie orzekającym w niniejszej sprawie w pełni podziela. Wyłożenie w taki sposób normy art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za czym przemawia nie tylko wykładnia językowa, ale i celowościowa, tj. złagodzenie skutków władczej ingerencji w prawa właściciela, powoduje, że także chybiony jest pogląd pozwanej, jakoby nie było związku przyczynowego pomiędzy zmianą przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego z 2009 r., a niemożliwością zabudowy nieruchomości przez powoda w sposób wynikający z planu z 2002 r. Wprawdzie należy przyznać rację pozwanej, że plan zagospodarowania z 2009 r. kształtował sytuację powoda korzystniej niż miało to miejsce w planie z 2005 r. Niemniej nie można zapominać, że również ten późniejszy plan nie przywracał nieruchomości tych wszystkich funkcji, jakie miała w dacie nabycia przez powoda prawa użytkowania wieczystego (4 marca 2004 r.), a zatem kiedy obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 30 września 2002 r. Pozbawienie możliwości zabudowy działki na cele handlowo – usługowe z dopuszczalną lokalizacją towarzyszących mieszkań zostało wykazane i aktualnie nie może budzić wątpliwości. Zostało to szeroko omówione przez Sąd pierwszej instancji i nie ma potrzeby tego powielania przez Sąd Apelacyjny.

Przypomnieć jednak należy, że D. B. z żądaniem o wypłatę stosownego odszkodowania lub wykupu nieruchomości zwrócił się do Gminy B. już 22 marca 2007 r., a zatem po tym jak uchwałą Rady Miejskiej z dnia 23 maja 2005 r. zmieniono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zastępując obszary o symbolach(...) na obszar o symbolu (...),(...) z terenami zieleni publicznej i urządzeniami rekreacyjnymi objętymi ochroną krajobrazu rzeki P.. Wówczas pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania lub wykupu działki, ale w efekcie przystąpiła do prac nad zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiany takie wprowadzone zostały na mocy uchwały Rady Miejskiej w B. z dnia 28 września 2009 r., ale o czym była już mowa, nie przywróciły możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, jakie miała przed 2005 r. W takim zaś stanie faktycznym, nie sposób było podzielić tezy skarżącej, że wprowadzenie w 2009 r. zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, unicestwiło uprawnienie użytkownika wieczystego do dochodzenia roszczeń z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podzielenie takiej wykładni omawianego przepisu, prowadziłoby bowiem do nie dającego się zaakceptować – zdaniem Sądu Apelacyjnego – stanu rzeczy, w którym organ władzy publicznej (jednostka samorządu terytorialnego) mógłby poprzez doraźne i jedynie symboliczne działania (ustanawiając „nowy” plan nieznacznie zmieniający niekorzystne warunki zagospodarowania nieruchomości), skutecznie niweczyć roszczenia służące właścicielom nieruchomości (użytkownikom wieczystym). Czyniłoby to ochronę konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP) czysto iluzoryczną, gdyż w takiej sytuacji byłaby uzależniona byłaby od manipulacji władzy. Dlatego należy przychylić się do oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, który uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma wątpliwości co do tego, iż D. B. wykazał przesłanki dochodzonego roszczenia. Dla jego istnienia wystarczające jest bowiem ustalenie, że uchwalony lub zmieniony plan pozbawia właścicieli nieruchomości potencjalnej możliwości korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, co w tym przypadku miało miejsce, ponieważ obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia powodowi korzystanie z nieruchomości w sposób, jaki mógł to czynić według planu obowiązującego od 2002 r. – w dacie jej nabycia

Prawidłowa była zatem dokonana przez ten Sąd wykładnia art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która uwzględniała w pełni cel tej normy, stwarzającej mechanizm ochronny dla właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy na skutek władczej ingerencji utracili potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności (art. 140 k.c.).

Sąd Apelacyjny nie podziela nadto stanowiska skarżącej, jakie zostało zaprezentowane na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, jakoby powództwo podlegało oddaleniu z tej przyczyny, że powód domaga się wykupu całości nieruchomości, podczas gdy jej część zachowała dotychczasową funkcję i w związku z tym nie podlega wykupowi. Prezentowana teza odwoływała się do stanowiska Sądu Najwyższego, jakie miało wynikać z wykładni art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawartej w przywołanym już w niniejszym uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2011 r. Uważna lektura uzasadnienia tego wyroku skłania jednak do odmiennych od prezentowanych przez pozwaną wniosków. Sąd Najwyższy nie wskazał w nim bowiem na niedopuszczalność żądania wykupu całości nieruchomości w sytuacji, gdy ograniczenia dotyczą jedynie jej części. Przeciwnie, ocenił, że możliwe jest dochodzenie przez właściciela wykupu części nieruchomości (ograniczenie żądania) w sytuacji, gdy wprowadzone zmienionym planem ograniczenia odnoszą się do całości nieruchomości. W innym zaś fragmencie uzasadnienia odniósł się do dokonanej we wcześniejszych orzeczeniach (m.in. z dnia 9 września 2009 r., V CSK 46/09, z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06) wykładni art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy, dotyczącego roszczenia odszkodowawczego, w których przyjął, że szkoda powinna być odniesiona do spadku wartości całej nieruchomości, a tylko wyjątkowo w razie ewentualnego podziału i zbycia jej części, która straciła na wartości wskutek zmiany planu, byłemu właścicielowi może przysługiwać roszczenie o wyrównanie szkody. Jakkolwiek te ostatnie spostrzeżenia nie mają bezpośredniego przełożenia na zagadnienie będące przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie, mogą stanowić istotną wskazówkę dla jego rozstrzygnięcia.

Można się zgodzić ze skarżącą jedynie w tym, że w pewnych sytuacjach żądanie wykupu całości działki byłoby niedopuszczalne, a to wówczas, gdyby zmiana planu dotykała jedynie części nieruchomości, nie powodując tego,

że stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone korzystanie z pozostałej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (wniosek z art. 36 ust. 1 ustawy). Odnosząc się do realiów sprawy należy przypomnieć, że objęta żądaniem pozwu nieruchomości stanowi jedną działkę o powierzchni 0,6769 ha, z których ingerencją planistyczną, pozbawiającą możliwości zabudowy w 2005 r. została dotknięta część o powierzchni 0,4535 ha. Pozostała 0, 2234 ha zachowała dotychczasową funkcję (zieleni urządzonej) lub podobną (zieleni parkowej z projektowanymi usługami turystycznymi według planu z 2009 r.). Podstawowym przeznaczeniem nieruchomości przed 2005 r., decydującym o jej użyteczności dla właściciela, była funkcja mieszkalno – usługowa. Wyłączenie z niej przeważającej jej części (około 2/3) powierzchni powodowało, że stała się całkowicie bezużyteczna jako całość z punktu widzenia celu, jaki każda rozsądnie myśląca osoba powinna zakładać przy jej nabyciu. Podobnie bezużyteczny z punktu widzenia tego celu stał się ten jej fragment, którego przeznaczenie w istocie się nie zmieniło. Zmiana planu przekreślała zatem sens gospodarczy nabycia nieruchomości jako całości, nie zaś tylko części o powierzchni 0,4535 ha. Nie można zatem zgodzić się ze skarżącą, że tylko do tej części ogranicza się zakres przysługującego powodowi na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym roszczenia.

Wbrew zarzutom pozwanej, nie było więc żadnych uzasadnionych podstaw do wyłączenia spod działania mechanizmu ochronnego, o którym mowa w tej regulacji, D. B., który jako użytkownik wieczysty utracił potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony. Konsekwencją ustalenia, że powód na skutek zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego doznał istotnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, musiało być udzielenie mu ochrony na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis ten nie został więc „wadliwie zastosowany” przez Sąd Okręgowy. Prawidłowo bowiem uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy wystąpiły przesłanki uzasadniające dochodzone pozwem roszczenie powoda. Wykupienie oznacza nabycie odpłatne, do którego zastosowanie winien mieć art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) przewidujący ustalanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem cen rynkowych przy zastosowaniu wskazanych nim metod. Z kolei z treści art. 240 ust. 2 tej ustawy wynika, że ilekroć w przepisach odrębnych ustaw mówi się o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie. Powyższe oznacza zarówno obowiązek w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego (art. 174 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami), jak i to, że dokonując szacowania (wyceny) nieruchomości biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przestrzegać przepisów działu IV przedmiotowej ustawy, co wynika z jej art. 149.

Dlatego w sprawie niniejszej z uwagi na podstawę prawną roszczeń powoda (art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalenie ceny wykupu powinno nastąpić przy wykorzystaniu opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd Okręgowy dopuścił w tym celu dowód z opinii E. K., której zadaniem było ustalenie aktualnej wartości nieruchomości powodów według ich stanu na dzień sporządzenia opinii przy założeniu, że nie nastąpiła zmiana ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w stosunku do planu z 2002 r. (art. 278 k.p.c.). Biegła ta w swojej opinii przyjęła do obliczeń nieruchomości podobne oraz zastosowała metodę porównawczą i wskaźniki korygujące cenę, w tym przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Uwadze Sądu Apelacyjnego nie umknęło jednak, że tak sporządzona opinia nie uwzględniała znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości pozostałości po basenach. Nie wynikało również z tej opinii, że którakolwiek z porównywanych nieruchomości posiadała zmniejszającą jej wartość obciążenia w postaci przeznaczonych do rozbiórki budowli. Nie zostało to także ujęte jako cecha zmniejszająca jej wartość w ujęciu porównawczym w stosunku do nieruchomości uznanych za podobne. Stąd też opinia sporządzona przez biegłą E. K. nie była miarodajna. Biegła nadto, składając ustne wyjaśnienia do opinii, wypowiedziała się, że umiejscowienie pozostałości basenów może wazyć na wycenie nieruchomości w zależności od ich usytuowania: czy znajdują się w strefie zabudowy przewidzianej w planie z 2002 r., czy poza nią. Udzielenie odpowiedzi na tak postawione pytanie uznała jednak za leżące poza jej sferą kompetencji jako rzeczoznawcy majątkowego.

Wprawdzie apelacja pozwanej nie zawierała zarzutów związanych z samą wyceną nieruchomości, pamiętać należy, że sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznym, co oznacza, że nie jest związany formalnie sformułowanymi zarzutami. Orzeka bowiem nie tylko na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym i może, a wręcz ma obowiązek usunąć ewentualne błędy sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. W obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się więc wyłącznie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji. Dostrzeżona nieprawidłowość odnosi się do treści oświadczenia woli, w którym zawiera się ustalenie ceny nieruchomości nabywanej zwrotnie przez pozwaną, a która jest koniecznym elementem oświadczenia woli składanego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nosi zatem znamiona naruszenia prawa materialnego, co Sąd Apelacyjny winien jest uwzględnić i zbadać z urzędu, niezależnie od podniesionych w tym przedmiocie zarzutów.

Korzystając z tych uprawnień, Sąd Apelacyjny uznał za konieczne uzupełnienie materiału dowodowego o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem oszacowania wartości nieruchomości z uwzględnieniem znajdujących się na niej pozostałości basenów (k. 427). Sporządzenie tej opinii zostało powierzone biegłemu sądowemu mgr inż. Z. Z., który zgodnie z art. 150-155 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2105) przyjął do obliczeń nieruchomości podobne oraz zastosował podejście porównawcze i metodę kosztów likwidacji. Z treści sporządzonych przez tego biegłego opinii (pisemnej podstawowej – k. 449-514 oraz uzupełniających – k. 579-586, 625-677) wynikało, że kalkulowana wartość rynkowa przedmiotowej działki, jako przedmiotu użytkowania wieczystego wynosi 244.000 zł. Z kolei wartość robót rozbiórkowych biegły oszacował w I wariantcie (metoda kosztorysowa) na 115.000 zł, zaś w II wariantcie (metoda ofertowa) na 74.000 zł.

Z uwagi na to, że biegły Z. Z., podobnie jak autorka wcześniejszej opinii, słuchani na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 stycznia 2016 r. nie byli w stanie udzielić jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, w jakiej części działki powoda ((...) – przeznaczonej pod zabudowę (o pow. 4.535 m<sup>(2)</sup>), czy też (...) – teren zieleni urządzonej (o pow. 2.234 m<sup>(2)</sup>), znajdowały się pozostałości po obiektach basenowych, Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. D. K.. Biegły ten w swojej opinii (k. 732-738) odpowiadając na postawione mu w tezie dowodowej pytania wyjaśnił, że z analizy opracowań graficznych (załącznik nr 1 B. oraz wydruk fragmentu map geodezyjnych) dotyczących opiniowanych nieruchomości wynikało, iż pozostałości po basenach i towarzyszących im chodników i innych budowli zlokalizowane są w liniach konturu (...)wg planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Stwierdził też, że stan techniczny, w jakim znajdują się omawiane pozostałości betonowe, uniemożliwia ich wykorzystanie przy ewentualnej zabudowie nieruchomości, co czyniłoby koniecznym ich rozebranie, gdyby właściciel chciał zagospodarować nieruchomość zgodnie z planem z 2002 r.

Dopiero zatem materiał dowodowy poszerzony o operat szacunkowy sporządzony przez biegłego mgr inż. Z. Z. oraz wnioski płynące z opinii biegłego mgr inż. D. K., mógł stanowić podstawę ustaleń dotyczących aktualnej wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), nr ewidencyjny(...), wg jej stanu na dzień sporządzenia opinii przy założeniu, że nie nastąpiła zmiana ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w stosunku do planu z 2002 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego w pełni miarodajna jest w zakresie oszacowania nieruchomości opinia sporządzona przez biegłego Z. Z., który dokonał wyceny nieruchomości w sposób jasny, rzetelny i obiektywny, posługując się przy tym właściwą metodologią (mieszana: porównawczo – likwidacyjną). Z opinii tej zaś wynikało, że aktualna wartość nieruchomości wynosi 244.000 zł (jest zatem zbliżona do szacunków wynikających z opinii wykonanych przez dwóch pozostałych biegłych), zaś koszt rozbiórki (likwidacji) pozostałości po basenach nie powinien być wyższy niż 74.000 zł. Wprawdzie zastosowana przez tego biegłego metoda kosztorysowa wskazywała na konieczność wydatkowania kwoty 115.000 zł, tym niemniej nie może być ona wiążąca dla Sądu, skoro biegły jasno zasygnalizował, że realia rynkowe są inne, gdyż znalazł się przedsiębiorca gotowy zlikwidować pozostałości po basenach za niższą kwotę (o 41.000 zł). Wskazać też trzeba, że żadna ze stron nie kwestionowała



wyceny nieruchomości dokonanej metodą porównawczą, w wyniku zastosowania której oboje biegli stosujący tę metodę (E. K. i Z. Z.) uzyskali nieznacznie tylko różniący się wynik.

Sąd Apelacyjny nie mógł natomiast uwzględnić wniosków opinii D. K., w której dokonał oszacowania nieruchomości metodą likwidacyjną, gdyż prowadziłoby to do niedającego się zaakceptować w realiach rynkowych (vide oferty dołączone do akt sprawy przez stronę powodową) wniosku, że wartość nieruchomości jest ujemna. Nie podzielił także wniosku jego ostatniej opinii, w której oszacował nieruchomość metodą porównawczą, jako że uzasadniając jej zastosowanie odwołał się do przeznaczenia nieruchomości według planu zagospodarowania z 2009 r., podczas gdy należało to odnieść do planu z 2002 r.

W rezultacie Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że choć zarzuty stawiane w apelacji przez pozwaną Gminę co do zasady nie zasługiwały na uwzględnienie, niemniej wobec zmiany w ustaleniach faktycznych będących skutkiem rozszerzenia materiału dowodowego o opisane wyżej opinie biegłych sądowych, konieczna jest korekta wyroku Sądu I instancji poprzez obniżenie ceny, za jaką ma nastąpić wykup od D. B. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), do kwoty 170.000 zł.

W konsekwencji roszczenie powoda zostało uwzględnione w ok. 83% (170.000 zł / 203.900 zł), co skutkowało także potrzebą korekty rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, stosownie do treści art. 100 k.p.c. W efekcie tego rozdzielając koszty w tym stosunku należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 15.189 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od powoda kwotę 491 zł, a od pozwanej kwotę 2.395,18 zł tytułem brakujących kosztów sądowych (nieuiszczonych w sprawie wydatków na wynagrodzenie biegłych).

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzekł jak w pkt I i II sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej rozstrzygnięto zgodnie z art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804), przy uwzględnieniu wygranej pozwanej w około 17%. W następstwie stosunkowego rozdzielania kosztów procesu poniesionych przez strony (9.636 zł powód i 22.062 zł pozwana), zasądzono od pozwanej na rzecz powoda 1.438,50 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej. Na mocy art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazano ściągnąć od stron koszty sądowe skredytowane tymczasowo przez Skarb Państwa (6.886,24 zł = od powoda 1.171 zł i od pozwanej 5.715,24 zł).

M. J. M. B. (2) D.