

Sygn. akt I ACa 758/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński (spr.)
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska SSA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2020 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa **H. M.**

przeciwko **Gminie B.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 21 sierpnia 2019 r. sygn. akt I C 508/18

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

UZASADNIENIE

Powód- H. M. wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy B. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu za kwotę 209.400 zł nieruchomości gruntowej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: (...) o pow. 0,0096 ha, (...) o pow. 0,0047 ha i (...) o pow. 0,1602 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wskazał, że wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr (...) Rady Miasta B. z dnia 24 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. P. z 2016 r., poz. (...)), doszło do ograniczenia jego prawa własności. Obecnie bowiem nie ma możliwości zabudowy lub zbycia tych działek, gdyż nieruchomość utraciła charakter działki budowlanej i nie może zostać racjonalnie zagospodarowana. Jako podstawę roszczenia podał przepis art. 36 ust. 1 ustawy O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwana Gmina B. wniosła o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2019 roku o sygn. akt: I C 508/19 Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6.900 zł tytułem kosztów procesu, w tym 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 14.729,52 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Działki o numerach ewidencyjnych: (...) stanowiły wcześniej jedną nieruchomość o nr (...) o powierzchni 0,5620 ha, położoną w B. w obrębie Nr (...) (B.).

Decyzją z dnia 11 lutego 2010 roku, (...) Prezydent Miasta B. zatwierdził podział nieruchomości nr (...), zobowiązując jednocześnie współwłaścicieli: M. M., J. M. i H. M. do ustanowienia służebności drogowej na rzecz nowo wydzielonych działek w przypadku ich sprzedaży.

Obecnie właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami: (...) o pow. 96 m⁽²⁾, (...) o pow. 47 m⁽²⁾, (...) o pow. 1602 m⁽²⁾, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), jest H. M..

Działki o numerach: (...) znajdują się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta B. z dnia 24 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. (...)), położone są na terenie oznaczonym symbolem (...) (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną). Nie stanowią one jednak samodzielnych działek budowlanych ze względu na posiadane parametry geometryczne oraz położenie poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Miejscowy plan przewiduje, że mogą stanowić źródło powiększenia działek sąsiednich (nr (...) i nr (...)).

Działka nr (...) w przedmiotowym planie usytuowana jest w większej części na terenie oznaczonym symbolem (...) (zielenią urządzoną i infrastrukturą techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi). Teren (...) wchodzi w skład przestrzeni publicznych, przy czym przez obszar ten oraz działkę nr (...) przebiega projektowany ciąg pieszo-rowerowy. Pozostała niewielka część działki nr (...) o pow. ok. 100 m⁽²⁾ położona jest na terenie oznaczonym symbolem (...) który przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Ta część działki położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy, na której nie ma możliwości realizacji zabudowy. Ten fragment działki może być zagospodarowany łącznie z działką sąsiednią nr (...) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Do 2016 roku na terenie, na którym znajduje się sporna nieruchomość, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B., zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej B. nr (...) z dnia 20 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr (...)) i zgodnie z tym planem działki nr (...) położone były na obszarze o symbolu (...) (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi), ale już wówczas nie były one samodzielnymi działkami budowlanymi i mogły być zagospodarowane z działkami sąsiednimi z obszaru (...). Działka nr (...) położona była na terenie oznaczonym symbolem 7ZP,US (urządzenia i obiekty sportu i rekreacji oraz zielenią publiczną).

Przed podziałem działki nr (...) istniała możliwość korzystania z niej w sposób rolniczy lub przewidziany w miejscowym planie (...). Możliwość ta została utracona w dacie podziału nieruchomości nr (...), czyli 11 lutego 2010 roku. Wówczas sporne działki utraciły dostęp do drogi publicznej, przy czym dwie z nich były zbyt małe, aby można było je zagospodarować na cele budowlane.

Sąd w oparciu o dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości ustalił wartość całej nieruchomości na 125.116 zł (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego w 2016 roku korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uznał, że powód jako właściciel działek nie może żądać ich odkupienia przez Gminę w sytuacji, gdy w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego (z 2007 r. i 2016 r.) pozostają one przeznaczone na tożsame cele. Nie doszło bowiem do zmiany przeznaczenia działek w sposób, który uniemożliwiałby lub ograniczał korzystanie z nich na dotychczasowych zasadach lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Sąd zwrócił uwagę, że już z postanowienia Prezydenta Miasta B. z 30 grudnia 2009 roku, znak (...), które pozytywnie zaopiniowało projekt podziału nieruchomości, wskazano, że powstałe wskutek podziału działki oznaczono zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. przyjętego uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej B. z 20 kwietnia 2007 r. (działki nr (...) oznaczone symbolem (...) przeznaczone były pod budowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, a działka (...) oznaczona symbolem (...)przeznaczona została pod urządzenia i obiekty sportu i rekreacji oraz zieleń publiczną). W postanowieniu zaznaczono, iż zagospodarowanie dwóch nowo powstałych działek (...) możliwe jest zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem (...), oraz z zapisami dotyczącymi całego obszaru objętego planem. Działki te nie będą samodzielnymi działkami budowlanymi i mogą być zagospodarowane z działkami sąsiednimi, z obszaru (...).

Także z opinii biegłego z zakresu urbanistyki wynika, że dotychczasowy sposób korzystania z działek nr: (...) nie zmienił się, poza zmianą symbolu terenu, (...) w miejscowym planie (...) w planie nr (...)oraz brakiem możliwości dojazdu w planie z 2016 roku w stosunku do działki (...), z której wydzielono m.in. przedmiotowe działki.

Natomiast działka nr (...) położona była - wg planu z 2007 r. - na terenie o symbolu (...) (urządzenia i obiekty sportu i rekreacji oraz zieleń publiczna) i nie przewidziano na niej możliwości realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem sezonowych związanych z ciągiem pieszym i obsługą od strony ulicy (...) Obecnie część tej działki – wg planu z 2016 r. – położona jest na terenie o symbolu (...)w dolinie cieką wodnego z terenami stale podmokłymi (zieleń urządzonej i infrastruktura techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi stanowiącymi przestrzeń publiczną). Pozostała jej część położona jest na terenie o symbolu (...) (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej). Gabaryty działki oraz nieprzekraczalna linia zabudowy uniemożliwiają realizację zabudowy jednorodzinnej.

Biegły z zakresu urbanistyki wskazał, że uchwalenie planu w 2016 roku, zmieniającego plan z 2007 roku, nie uchyliło braku możliwości korzystania przez powoda z nieruchomości złożonej z działek o nr (...) zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem, ponieważ miejscowy plan z 2016 roku nie ustanowił ani nie zlikwidował dostępu do działek z planowanych dróg publicznych, nie zmienił ich gabarytów i nie skorygował przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, które umożliwiłyby realizację zabudowy kubaturowej na działkach powoda.

W związku z tym Sąd I instancji uznał, że korekta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2016 roku nie wprowadziła zmian w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości lub jej części w sposób wcześniej praktykowany lub zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem.

Zauważył, że w przypadku planu (...) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej na działce (...) byłaby niemożliwa w narożniku dróg (...), a w przypadku planu nr (...) dokładnie w tym samym narożniku przy drogach (...).

Ponadto powód od daty podziału działki nr (...), z której wydzielono m.in. działki o nr.: (...) nie ma możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, tj. rolnej lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jako

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku działki (...), ze zmienionej części przeznaczenia publicznego pod zieleń, sport i rekreację na zieleń urządzoną i infrastrukturę techniczną oraz z części pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Działek tych nie można zaliczyć od daty podziału do działek budowlanych ze względu między innymi na ich gabaryty i brak dostępu do dróg publicznych. Zatem to nie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2016 roku doprowadziła do sytuacji, w której trzy działki powoda są pozbawione dostępu do drogi publicznej. Doszło do tego wskutek działań samego powoda, który dokonał sprzedaży innych działek mających dostęp do drogi publicznej i zaniechał ustanowienia służebności na rzecz własnych nieruchomości niemających dostępu do drogi.

O kosztach procesu postanowiono zgodnie z art. 98 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 6.900 zł (w tym 5.400 zł to wynagrodzenie pełnomocnika z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy O kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa brakujące koszty sądowe w kwocie 14.729,52 zł (5.235 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu oraz 9.494,52 zł tytułem nieuiszczonych wydatków tymczasowo pokrytych ze Skarbu Państwa).

Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji:

1. nierozpoznania istoty sprawy przez pominięcie nowych okoliczności, które ujawniły się już po wniesieniu pozwu, dotyczących wywłaszczenia na cele publiczne aktem notarialnym Rep.(...)nr (...) z dnia 4 grudnia 1987 roku działek o nr (...), które wraz z działką nr (...) stanowiły jedną nieruchomość,

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz błąd w jego ocenie, a w konsekwencji:

- błędne uznanie, że biegły z zakresu urbanistyki wykroczył w sporządzonej opinii poza tezę dowodową, pomimo że biegły został zobowiązany do ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej i w opinii wyjaśnił szczegółowo wszystkie kwestie związane z uchwalaniem MPZP przez pozwaną, wskazując na liczne błędy w tym zakresie,

- pominięcie części materiału dowodowego w postaci zeznań powoda oraz dokumentów, z których wynika, że działki nr (...) położone w B., obręb (...) aktem notarialnym Rep. (...) nr (...) z 4 grudnia 1987 roku zostały wywłaszczone na cele publiczne, a które to wraz z działką nr (...) stanowiły jedną nieruchomość,

- uznanie, że to powód odpowiada za to, iż od daty podziału działki nr (...) nie ma możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, a plan z 2016 roku nie zmienił tej sytuacji,

- uznanie, że brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa, bowiem powód nie wykazał przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 ustawy O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- uznanie wbrew opinii biegłego, że powód miał możliwość ustanowienia służebności po dokonaniu podziału przedmiotowej nieruchomości,

3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niedokonanie w uzasadnieniu analizy prawnej art. 113 ust. 3 ustawy O gospodarce nieruchomościami, odnoszącej się do podstawy faktycznej roszczenia w zakresie dotyczącym wywłaszczenia części nieruchomości aktem notarialnym Rep(...) nr (...);

4. naruszenie art. 98 k.p.c. przez obciążenie go kosztami procesu w całości, w sytuacji zaistnienia szczególnych okoliczności w postaci: poczucia krzywdy, braku staranności pozwanej przy sporządzaniu MPZP i nieuwzględniania interesu właścicieli nieruchomości przy ich sporządzaniu oraz przekonania powoda o słuszności swojego stanowiska, które winny skutkować zastosowaniem art. 102 k.p.c.

Wnosił o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa, albo uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył i ustalił, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Wbrew przekonaniu skarżącego nie jest trafny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., albowiem Sąd I instancji nie przekroczył granicy swobodnej oceny dowodów. Wyprowadził bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego logiczne i poddające się pozytywnej weryfikacji wnioski. Poza tym ocena dowodów odpowiada warunkom określonym przez prawo procesowe. Sąd oparł bowiem swoje przekonanie wyłącznie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem zasady bezpośredniości. Ponadto dokonał oceny na podstawie wszechstronnego i bardzo wnikliwego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd ten dokonał też prawidłowej selekcji dowodów, argumentując na których z nich się oparł, a którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Dlatego też Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby zakwestionować dokonaną ocenę dowodów.

Zaznaczyć należy, że w niniejszej sprawie podstawową kwestią było ustalenie, czy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr (...) Rady Miasta B. z dnia 24 października 2016 r. - Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. (...)) korzystanie z nieruchomości powoda w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe lub istotnie utrudnione. Przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) przewiduje dwie niezależne od siebie przesłanki obowiązku gminy wykupienia nieruchomości lub jej części w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie: 1) niemożliwość bądź istotne ograniczenie dotychczasowego korzystania z nieruchomości, 2) niemożliwość bądź istotne ograniczenie korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem z nieruchomości. Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oznacza faktyczne korzystanie z nieruchomości, jak też potencjalną możliwość wykorzystania nieruchomości w granicach określonych przepisami prawa. Z kolei korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem to korzystanie z nieruchomości w sposób przewidziany w dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z art. 4 ust. 2 ustawy O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Te właśnie sporne między stronami kwestie były przedmiotem oceny Sądu I instancji, który dokonał jej przy wykorzystaniu właściwego środka dowodowego, tj. opinii biegłego sądowego z zakresu architektury i urbanistyki. Zagadnienie to bowiem wymagało wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.), którymi nie dysponuje ani Sąd orzekający w tej sprawie, ani strony sporu. W orzecznictwie przyjmuje się, że o ile dowód z opinii biegłego w postępowaniu sądowym jest jedyną drogą pozyskania koniecznych do rozstrzygnięcia wiadomości specjalnych, to nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową.

Wskazać także należy, że opinie (główna i uzupełniająca) biegłego sądowego z zakresu architektury i urbanistyki mgr. inż. arch. Z. G. (1) zawiera wyczerpująco i logicznie uzasadnione jednoznaczne wnioski, które stoją w sprzeczności z tezą strony powodowej, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie ze stanowiących jego własności nieruchomości stało się niemożliwe lub istotnie utrudnione. Biegły słusznie stwierdził, że przedmiotem analizy w niniejszej sprawie było porównanie założeń zawartych w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego z 2007 r. i 2016 r. Dokonując ustaleń w tym zakresie szczegółowo wyjaśnił cele planów, stan istniejący przed uchwaleniem planu z 2016 r., jak też stan aktualny i jednoznacznie stwierdził, że obecnie obowiązujące ustalenia planu zatwierdzonego uchwałą (...) Rady Miasta B. z dnia 24 października 2016 roku, mimo nieznaczących różnic terminologicznych, w istocie stanowią o kontynuacji wcześniejszego przeznaczenia ujętego w planie z 2007 roku. Oznacza to zaś, że w wyniku uchwalenia miejscowego planu z 2016 roku korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób nie stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w

szczególności, że już w 2010 roku na skutek podziału nieruchomości oznaczonej nr (...), powstałe z jej podziału sporne działki utraciły dostęp do drogi publicznej, w tym dwie były nawet zbyt małe, aby można było je zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem. Uchwalenie zatem planu z 2016 roku w żadnym zakresie nie wpłynęło na realną możliwość ich wykorzystania, która była i jest wyjątkowo ograniczona. Skoro więc w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości powoda lub jej części w dotychczasowy sposób oraz w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe, jak również nie zostało istotnie ograniczone, powód nie może skutecznie domagać się odszkodowania w oparciu o przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwadze Sądu Apelacyjnego nie mogło jednak umknąć, że powód w piśmie procesowym z dnia 12 września 2018 roku dokonał modyfikacji powództwa, zgłaszając roszczenie alternatywne z art. 113 ust. 3 ustawy O gospodarce nieruchomościami.

Wprawdzie rację ma skarżący, że Sąd I instancji zaniechał rozważania roszczeń pozwu wywodzonych z tej podstawy prawnej, niemniej uchybienie to może być sanowane na etapie postępowania apelacyjnego. W obecnie obowiązującym modelu postępowania cywilnego, sąd odwoławczy nie ogranicza się bowiem wyłącznie do kontroli orzeczenia 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 oraz poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji. Zasadą jest zatem, że wszelkie błędy popełnione przez Sąd pierwszej instancji - poza nieważnością postępowania i nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w całości - powinny być w systemie apelacji pełnej (cum beneficio novorum) usuwane w postępowaniu apelacyjnym.

Mając to na uwadze, Sąd Apelacyjny poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się zarówno w aktach niniejszej sprawy, w szczególności dokument w postaci aktu notarialnego Rep. (...) nr (...) z 4 grudnia 1987 roku (k. 99-100), z którego wynika, że działki nr (...) położone w B., obręb (...) zostały wywłaszczone na cele publiczne. Sąd II instancji posłużył się także opinią biegłego Z. G. (pkt 2.4, k. 136) analizującą przeznaczenie nieruchomości przed wywłaszczeniem w 1987 roku.

W związku z tym wskazać należy, że art. 113 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku O gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) stanowi instrument zabezpieczający interesy właściciela, któremu pozostała po wywłaszczeniu okrojona nieruchomość. Nie ustanawia generalnej zasady, że właściciel może w takim wypadku domagać się odkupienia od niego reszty nieruchomości, lecz przyznaje mu roszczenie oparte na analizie skutków decyzji wywłaszczeniowej. Jako kryterium oceny tych skutków ustawodawca przyjął to, czy pozostała część nieruchomości nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, a więc - dla uniknięcia dowolności - nakazał odnieść się do rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości. W tym kontekście wskazywane przez komentatorów zastrzeżenie, że owe cele nie powinny być określane na podstawie planu miejscowego wyraża myśl, że nie można ich ustalać według stanu wynikającego z planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, która była przyczyną wywłaszczenia, ponieważ oddają one stan zmieniony z uwagi na realizację inwestycji. Ochrona właściciela pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości polega tymczasem na tym, że może on żądać odkupienia tej części, jeśli nie może jej prawidłowo wykorzystywać na cele dotychczasowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2012 r. II CSK 265/11).

Oceniając zatem roszczenie powoda w zakresie jakim uległo ono modyfikacji, nie można jednak zapominać, że w postępowaniu cywilnym zadaniem sądu jest zbadanie, czy w ramach prawa materialnego, stanowiącego podstawę roszczenia, powód udowodnił fakty, z których wywodzi skutki prawne dla niego korzystne. W okolicznościach niniejszej sprawy wymagało to od powoda nie tylko przedstawienia twierdzeń o rzekomej niemożliwości wykorzystywania działki nr (...) na dotychczasowe cele, ale przede wszystkim wykazania, że cała nieruchomość przed uwłaszczeniem jej części była wykorzystywana w sposób, którego w wyniku wywłaszczenia została pozbawiona. Tymczasem powód takich dowodów nie zaoferował. Jego inicjatywa dowodowa w zasadzie ograniczyła się do twierdzeń, bez jednoczesnego ich wykazania przy pomocy powołanych przez siebie dowodów (art. 6 k.c., art. 232

k.p.c.), co nie spełnia wymogu udowodnienia własnych twierdzeń. Nieudowodnienie tych twierdzeń powoduje, że sąd władny jest przyjąć, iż fakty wskazywane przez stronę jako prawdopodobne w okolicznościach konkretnej sprawy nie miały miejsca. To bowiem powód musi udowodnić fakty tworzące jego prawo, a pozwany fakty, które przeszkodziły powstaniu prawa lub je zniweczyły.

W świetle wyżej opisanej wykładni przepisu art. 113 ust. 3 ustawy O gospodarce nieruchomościami zwrócić również należy uwagę, że z treści aktu notarialnego Rep (...)nr (...), a także opinii biegłego Z. G. (1) wynikało, że nieruchomość przed wywłaszczeniem była przeznaczona pod zieleń, ulice, usługi rzemieślnicze, częściowo pod ulice, zabudowę mieszkaniową. Nic nie wskazuje, że po jej wywłaszczeniu funkcje pozostałej nieruchomości nr (...) uległy zmianie. Potwierdza to treść pisma W.U.A.iN.B. U.M. w B. z dnia 11 listopada 1987 roku nr (...) z którego wynika, że wydzielona działka nr (...) o pow. 5.620 m^(2) przeznaczona była na ulicę oraz na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną-bliźniaczą, szeregową. Tym samym nie zmieniły się „dotychczasowe cele” pozostałej we własności powoda części nieruchomości, która nadal mogła być użytkowana zgodnie ze wcześniejszymi założeniami. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznaje także niezasadność zarzutu odnoszących się do niezastosowania czy też niewłaściwej wykładni przepisu art. 113 ust. 3 ustawy O gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, apelację powoda należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją tego rozstrzygnięcia jest orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. poprzez obciążenie powoda, jako strony przegrywającej, kosztami poniesionymi przez pozwanego, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4.050 zł, wynikające z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

(...)