

Sygn. akt I ACa 1186/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Daczyński (spr.)
Sędziowie:	SSA Karol Ratajczak SSA Ewa Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. F.**

przeciwko **Miastu P.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 25 lipca 2012 r., sygn. akt I C 3289/10

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5400 zł tytułem zwrotu kosztów**

zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ E. Staniszevska /-/ A. Daczyński /-/ K. Ratajczak

Sygn. akt I ACa 1186/12

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powód W. F. wniósł o zobowiązanie pozwanego Miasta P. reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P. do wykupienia od powoda w trybie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym trzech działek: oznaczonej numerem(...) i zapisanej w księdze wieczystej KW (...), oznaczonej numerem (...) i zapisanej w księdze wieczystej KW (...) oraz oznaczonej numerem(...) i zapisanej w księdze wieczystej KW (...) za cenę 17.255.000 zł. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie 1 oddalił powództwo a w punkcie 2 orzekł o kosztach procesu obciążając nimi w całości powoda i na tej podstawie zasądził od niego na rzecz pozwanego tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 7.200 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Powód był od wielu lat właścicielem nieruchomości położonej pomiędzy ulicami (...) a (...), stanowiącej wówczas parcelę nr 11 o powierzchni 31.673 m⁽²⁾, zapisanej w księdze wieczystej KW (...) i wykorzystywanej na działalność rolniczą pod uprawy. Na podstawie przepisów ustaw: z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości i z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, a także rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 lutego 1968 r. w sprawie uznania części obszaru dzielnicy Nowe Miasto (...) za obszar urbanizacyjny, wyżej opisana nieruchomość w 1969 r. przeszła z mocy prawa na własność Skarbu Państwa.

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P. – (...) z dnia 31 maja 1969 r. odmówiono powodowi jako byłemu właścicielowi przedmiotowej nieruchomości oddania jej w użytkowanie wieczyste i przyznano mu odszkodowanie w kwocie 207.154,80 zł za grunt rolny, odwodnienie terenu i nakłady ogrodnicze. Od tego momentu powód na wiele lat utracił zarówno prawo własności opisanej nieruchomości, jak i prawo jej posiadania.

Nieruchomość powoda została przeznaczona na osiedle mieszkaniowe R. zespół(...)i w części na cele rekreacyjne (urządzenia sportowe i zieleń). W planie zagospodarowania przestrzennego Miasta P. obowiązującym w dniu wywłaszczenia druga z ww. części przeznaczona była głównie na tereny usług sportu, w tym osiedlowy ośrodek sportowy o programie: stadion dzielnicowy dla 6000 osób, hala sportowa, kryta pływalnia z zielenią parkową (ogrody osiedlowe, dziecięce, sport rekreacyjny osiedlowy i ciągi piesze; 2 stacje redukcyjne gazu).

Część nieruchomości została zgodnie z przyjętymi założeniami wykorzystana pod budowę domów wielorodzinnych osiedla mieszkaniowego R.. Druga część pozostała jednak niewykorzystana i stanowiła nieużytki.

Wobec powyższego powód w dniu 12 stycznia 2000 r. wystąpił do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) o zwrot parceli objętej decyzją wywłaszczeniową. Postępowanie w sprawie zakończyło się decyzją Starosty (...) z dnia 9 stycznia 2009 r. o zwrocie powodowi ostatecznie żądanych działek oznaczonych numerami (...) o powierzchni 173 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 2.343 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 16.614 m⁽²⁾, które stanowiły część ulicy (...). Jednocześnie tą samą decyzją powód został zobowiązany do zwrotu na rzecz Miasta P. tytułem zwaloryzowanego odszkodowania kwoty 12.399,31 zł.

W momencie wystąpienia przez powoda o zwrot opisanych działek obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzony uchwałą Rady Miasta P. z dnia 6 grudnia 1994 r. nr X/58/II/94, którym teren przedmiotowej nieruchomości został oznaczony jako teren parków i osiedlowej zieleni. Mimo to powód zamierzał uzyskać na ww. terenie warunki zabudowy go budynkami wielorodzinnymi takimi, jakie zostały posadowione na sąsiednich działkach i z takim zamiarem inicjował postępowanie o zwrot niewykorzystanych działek.

Wyżej wymieniony plan zagospodarowania przestrzennego utracił moc prawną w dniu 31 grudnia 2003 r., jednak w obowiązującym po tym dniu dla terenu, na którym znajdowała się nieruchomość powoda, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. z dnia 23 listopada 1999 r. nr (...), terenom, na których znajdowała się przedmiotowa nieruchomość nadano przeznaczenie terenów parkowych i zieleni osiedlowej wyłączonych z zabudowy.

W toku trwającego 9 lat postępowania administracyjnego prowadzonego w przedmiocie wniosku powoda o zwrot niewykorzystanych działek, Miasto P. wszczęło procedurę zmierzającą do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego także działki, o zwrot których powód występował od dnia 12 stycznia 2000 r. Rezultatem tych działań było uchwalenie przez Radę Miasta w dniu 24 października 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego obszaru (...) – Park (...) (uchwała nr (...)), który na terenie wspomnianych działek przewidywał lokalizację terenów publicznych zieleni urządzonej oraz strefy sportu i rekreacji plenerowej, w szczególności miejsce festynów.

Powód, wobec nieuwzględnienia jego uwag do planu zgłaszanych w czasie trwającej procedury planistycznej, w dniu 7 grudnia 2007 r. złożył na ww. uchwałę z dnia 24 października 2006 r. skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu. Ostatecznie postępowanie przed tym Sądem zostało zakończone wyrokiem z dnia 4 listopada 2009 r., na mocy którego Sąd oddalił skargę powoda, uznając, iż procedura planistyczna regulowana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została w pełni dochowana, a skarżący, którego prawo własności w wyniku uchwalenia planu doznało uszczerbku nie wykazał, aby nastąpiło to z naruszeniem obowiązującego prawa materialnego, czyli nie wykazał, aby spełniły się pozytywne przesłanki z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Wyrok ten jest prawomocny.

Obecnie pomimo zwrotu opisanych działek gruntu, powód faktycznie z nich nie korzysta, opłaca jednak podatek od nieruchomości, który wynosi około 9.000 zł rocznie. Nie wystąpił też dotychczas o wydanie na nich warunków zabudowy, mimo to w dalszym ciągu jest zainteresowany wykorzystaniem przedmiotowego terenu dla celów budowy budynków wielorodzinnych.

Pismem z dnia 15 lipca 2010 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 17.255.000 zł tytułem odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podnosząc, iż na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego (...) – Park w (...) działki nr (...) stały się dla niego nieprzydatne, albowiem nie zamierza on inwestować w park, z którego nie ma możliwości czerpania korzyści. Wezwanie to pozwany pozostawił bez odpowiedzi. Próby ugodowego zakończenia sporu nie przyniosły rezultatu.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten zauważył, że z punktu widzenia przyznanych właścicielom w treści art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym roszczeń istotne jest tylko dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości, czyli ostatecznie przed wprowadzaną zmianą. W analizowanej sprawie znaczenie w tym kontekście miało przeznaczenie działek powoda określone studium z dnia 23 listopada 1999 r., które na spornych działkach przewidywało teren parków i zieleni osiedlowej. W tym momencie powodowi przysługiwała jedynie ekspektatywa prawa własności, która choć pozwalała na przyjęcie zgodnie z treścią art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym istnienia po jego stronie interesu prawnego, tym samym legitymacji w postępowaniu administracyjnym ze skargi na uchwałę z dnia 24 października 2006 r. to nie dawała automatycznie podstaw do przyjęcia legitymacji powoda w zgłaszaniu roszczeń z art. 36 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sąd Okręgowy podkreślił, że konieczna jest tożsamość osoby właściciela w chwili uchwalenia danego planu zagospodarowania przestrzennego jak i w dacie żądania odszkodowania (ewentualnie wykupu gruntu), która w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Niezależnie od powyższego, Sąd I instancji zauważył, że lektura decyzji organów Miasta P. od 1966 r. aż do momentu podjęcia uchwały z dnia 24 października 2006 r., wbrew stanowisku powoda, prowadzi do konkluzji, że zasadnicze przeznaczenie działek wskazanych w pozwie nie uległo zmianie, zawsze były one bowiem przeznaczone na tereny rekreacyjne i szeroko pojętą zielen. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, iż obowiązujący w dniu wywłaszczenia plan przewidując na spornym terenie osiedlowy ośrodek sportowy (stadion na 6000 osób, krytą pływalnię) z zielenią towarzyszącą zakładał możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy tych działek, której w chwili obecnej na skutek kwestionowanego planu uzyskać nie można.

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, przed wejściem w życie planu miejscowego z dnia 24 października 2006 r. o przeznaczeniu opisanych działek mogłaby przesądzić jednoznacznie ostateczna decyzja o ustaleniu warunków zagospodarowania i zabudowy. W sprawie bezsporne było natomiast ustalenie, że powód takiej decyzji nie uzyskał, nawet nie wystąpił o jej wydanie, poprzestając w trakcie składania zeznań na twierdzeniach, iż jego córka uzyskała informację w Urzędzie, że wydanie takiej decyzji w odniesieniu do tzw. niskiej zabudowy jest możliwe. Zdaniem Sądu

Okręgowego możliwość uzyskania takiej decyzji jest jednak bardzo wątpliwa, gdy tylko weźmie się pod uwagę, że istniejące wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaliczało przedmiotową nieruchomość do kategorii terenów parków i zieleni wyłączonych z zabudowy. Sąd I instancji przyznał, że co prawda studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, który może odnosić bezpośredni skutek wobec właścicieli nieruchomości, podkreślił, że niewątpliwie studium stanowiąc planistyczne uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego wywiera normatywny wpływ na dalszy plan zagospodarowania przestrzennego a decyzje administracyjne w przedmiocie warunków zabudowy wydawane dla terenów objętych studium nie mogą być sprzeczne z jego ustaleniami.

Odnosząc się do alternatywnie wskazanej w pozwie podstawy prawnej roszczenia Sąd I instancji zauważył, że wprawdzie rozważania w tym zakresie stały się bezprzedmiotowe po dokonaniu przez pełnomocnika powoda wyboru roszczenia o wykup opisanych działek, niemniej wskazał, że brak także podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego w oparciu o treść art. 417 par. 1 k.c., bowiem same twierdzenia, iż powód poniósł szkodę na skutek uchwalenia kwestionowanego planu i wskazywanie jej wysokości na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego opracowanej na zlecenie powoda według ściśle nakreślonej przez niego tezy nie stanowią dowodu na zaistnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej. Sąd podkreślił w tym kontekście również, że prawo własności nie ma charakteru prawa absolutnego, choć podlega konstytucyjnej ochronie, doznaje też szeregu ograniczeń dopuszczonych zarówno przez Konstytucję (art. 64 ust. 3), jak art. 1 Protokołu nr (...) do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Sąd Okręgowy dodał przy tym, że opieranie, jak to uczynił powód, roszczeń na podstawie art. 5 k.c. jest niedopuszczalne a zasady współzycia społecznego mogą jedynie stanowić środek obrony stanowiska jako naruszającego prawa podmiotowego, a nie jako środek do dochodzenia roszczeń.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zauważając, że argumentacja powoda mająca przemawiać w razie oddalenia powództwa za nie obciążaniem go w ogóle kosztami niniejszego procesu nie zasługuje na uznanie.

Powyższy wyrok apelacją zaskarżył powód, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 210 § 1 k.p.c. poprzez ograniczenie rozważań na temat zasadności powództwa tylko do podstaw prawnych wskazanych przez powoda;
- art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c. przez nieuzasadnione pominięcie lub oddalenie większości wniosków dowodowych powoda mimo, że ich celem było ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, okoliczności sporne nie zostały dostatecznie wyjaśnione a dowody nie były powołane jedynie dla zwłoki;
- art. 231 k.p.c. poprzez nieuprawnione ustalenie, że powód nie uzyskałby dla przedmiotowej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy zezwalającej na realizację budynków wielomieszkaniowych lub inną zabudowę kubaturową;
- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego i zgodnego z zasadami logiki rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, skutkujące m.in.: nieprawidłowym ustaleniem treści przysługującego powodowi prawa własności nieruchomości w okresie poprzedzającym uchwalenie planu (...) – Park; nieuzasadnionym przyjęciem, że nie uzyskałby on warunków zabudowy pozwalających na zlokalizowanie na jego nieruchomości obiektów wielomieszkaniowych; brakiem ustalenia związku przyczynowo skutkowego pomiędzy uchwałą z dnia 24 października 2006 r. a ograniczeniem prawa własności przysługującego powodowi i nieprawidłowym ustaleniem działań pozwanego w zakresie realizacji inwestycji pod nazwą Park (...);
- art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niepowołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego, mimo, że prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymagało pozyskania wiadomości specjalnych;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których Sąd się oparł w szczególności w zakresie: praktyki pozwanego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, planów w zakresie

inwestycji pod nazwą Park (...), zamiaru nabycia przez pozwanego nieruchomości powoda i innych objętych planem z dnia 24 października 2006 r., przygotowań dla urządzenia parku oraz brak podania podstawy prawnej rozstrzygnięcia m.in. w zakresie prawidłowej formuły ochrony prawa własności przysługującego powodowi;

- art. 102 k.p.c. poprzez brak jego zastosowania w sprawie i obciążenie powoda kosztami, w sytuacji, gdy okoliczności niniejszej sprawy, zasady słuszności i stan majątkowy powoda przemawiały za zastosowaniem tego przepisu.

Nadto skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 6 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że w okresie poprzedzającym uchwalenie planu (...) – Park prawo własności powoda było kształtowane przez postanowienia uchwały Rady Miasta P. nr (...) z dnia 23 listopada 1999 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P.;
- art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy poprzez nieprawidłowe ustalenie uprawnień powoda w zakresie zagospodarowania należącej do niego nieruchomości w okresie poprzedzającym uchwalenie planu (...) – Park;
- art. 9 ust. 4 ww. ustawy poprzez nieprawidłowe ustalenie, że postanowienia studium z 1999 r. były wiążące dla pozwanego w okresie od 1 stycznia 2004 r. do momentu uchwalenia i wejścia w życie planu (...) – Park;
- art. 36 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy poprzez odmowę jego zastosowania w sprawie i oddalenie powództwa w zakresie żadanego przez powoda wydania wyroku zobowiązującego pozwanego do wykupienia nieruchomości powoda z uwagi na fakt, iż powód nie był tabularnym właścicielem nieruchomości w chwili wejścia w życie planu (...) – Park, a jedynie posiadał w tym momencie ekspektatywę prawa własności, a nadto w ocenie Sądu I instancji nie zaszyły przesłanki do zastosowania tej normy;
- art. 59 ust. 1 w zw. z art. 61 ust. 1 ww. ustawy poprzez nieprawidłowe ustalenie podstaw do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości powoda w okresie poprzedzającym uchwalenie planu (...) – Park, a także postanowień Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - w szczególności jego § 3 ust. 1 oraz § 9 w zakresie podstaw opracowania treści decyzji o warunkach zabudowy;
- art. 6 w zw. z art. 112 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez brak uznania odpowiedzialności pozwanego wobec realizowania celów publicznych niezgodnie z przepisami prawa oraz z naruszeniem prawa własności powoda;
- art. 64 k.c. poprzez brak jego zastosowania i wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanego;
- art. 140 k.c. poprzez naruszenie istoty prawa własności i niezgodne z innymi przepisami prawa ustalenie granic prawa własności powoda i odmowę jego ochrony w niniejszym postępowaniu;
- art. 417 § 1 k.c. w związku z art. 5 k.c. poprzez odmowę jego zastosowania i nieuwzględnienie przez Sąd I instancji ewentualnego żądania powoda w zakresie odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwanego w związku z niezgodnym z prawem działaniem przy wykonywaniu władzy publicznej - uchwaleniem planu (...) – Park i niedostrzeżenie sprzecznych z zasadami współzycia społecznego działań pozwanego niweczących istotę prawa własności powoda;
- art. 2, 21 ust. 1, 45 ust. 1, 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP poprzez odmowę ochrony własności powoda w sposób sprawiedliwy i zgodny z zasadą demokratycznego państwa prawnego w sytuacji, w której pozwany swoimi władczymi działaniami ograniczył prawo własności powoda.

Wskazując na powyższe, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie ostatecznie sformułowanego żądania w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach w całości, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie, w przypadku uznania przez Sąd Apelacyjny, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. albo, że wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Żaden z zarzutów apelacji i użytych w jej uzasadnieniu argumentów nie mógł wyrzucić zamierzonego przez skarżącego skutku w postaci zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa.

Zgodnie z przepisem art. 210 § 1 k.p.c. strony mogą wskazywać podstawy prawne swych żądań i wniosków. Nie jest to konieczne, albowiem sąd ma obowiązek ustalenia stanu faktycznego i zastosowania właściwych przepisów prawa, co też uczynił w analizowanej sprawie, zatem naruszenia tego przepisu Sądowi Okręgowemu nie sposób przypisać. Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się także wadliwości w postępowaniu Sądu I instancji polegającym na pominięciu lub oddaleniu części wniosków dowodowych - zgłaszanych przez powoda również na etapie postępowania odwoławczego - gdyż ewidentnie dowody te pozbawione były istotnego znaczenia w sprawie. Z tego też powodu i Sąd Apelacyjny oddalił zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe. Zmierały one do ustalenia treści decyzji o warunkach zabudowy wydawanych przez pozwaną Miasto w okresie obowiązywania studium z 1999 r., tymczasem decyzje o warunkach zabudowy ewentualnie wydane przez pozwanego w innych sprawach na tle odmiennych stanów faktycznych nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko Sądu Okręgowego, że zbyt ciężkie było przeprowadzanie w sprawie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wobec czego nie sposób zgodzić się z apelującym, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 278 § 1 k.p.c. Wbrew temu, na co wskazuje skarżący Sąd I instancji nie naruszył także przepisu art. 231 k.p.c. a jego ustalenie, że powód nie uzyskałby w okresie poprzedzającym uchwalenie ostatecznego planu zagospodarowania przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy o treści określonej przez powoda zostało logicznie uzasadnione z powołaniem się na stanowisko judykatury, że decyzje administracyjne w przedmiocie warunków zabudowy wydawane dla terenów objętych studium nie mogą być sprzeczne z jego ustaleniami. Nie ma też racji skarżący zarzucając błędną ocenę dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed Sądem I instancji. Wbrew jego stanowisku Sąd Okręgowy wyczerpująco ocenił przedstawiony materiał dowodowy i wyprowadził na jego podstawie trafne wnioski. W apelacji nie wykazano, aby wskazana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocena dowodów naruszała zasady doświadczenia życiowego lub logicznego rozumowania, a tylko w tym przypadku zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. można by uznać za uzasadniony. W konsekwencji nie sposób podzielić stanowiska skarżącego, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala poczynić ustalenia odmienne niż te, które zostały przedstawione przez Sąd Okręgowy. Gdy zważyć wreszcie, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawierało wszystkie istotne elementy przewidziane w przepisie art. 328 § 2 k.p.c., pozwalające na prześledzenie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, w szczególności Sąd I instancji, jak już wskazano powyżej należy uzasadnić swoje stanowisko o tym, że możliwość otrzymania przez powoda w okresie tzw. luki planistycznej decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z jego twierdzeniami była wysoce wątpliwa i w zakresie dotyczącym planów w zakresie inwestycji pod nazwą Park (...) i o naruszeniu tego przepisu nie mogło być mowy. Należy tu wskazać, że wbrew stanowisku skarżącego Sąd I instancji nie poczynił ustaleń w zakresie zamiaru nabycia przez pozwanego nieruchomości powoda. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia także przepisu art. 102 k.p.c. Przepis ten zawiera uprawnienie o charakterze czysto dyskrecyjnym. W orzecznictwie trafnie przyjmuje się, że kwestia trafności i zasadności skorzystania (a zatem, jak należy mniemać, i nieskorzystania) z tego uprawnienia, co do zasady może być objęta kontrolą sądu wyższego rzędu, niemniej jednak ewentualna zmiana zaskarżonego orzeczenia o kosztach powinna być tylko wyjątkowa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

12 października 2012 r. sygn. akt IV CZ 69/12). Sąd Apelacyjny nie dopatrył się natomiast w okolicznościach sprawy sytuacji szczególnej i wyjątkowej, wymagającej jego ingerencji. Powód powinien był liczyć się z przegraną i jej konsekwencjami w postaci obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi procesowej.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Istota sprawy sprowadzała się do rozstrzygnięcia czy powód może występować z roszczeniem z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym skoro w dacie wejścia w życie uchwały Rady Miasta P. z dnia 24 października 2006 r. o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) – Park w(...) nie był właścicielem tego gruntu a co najwyżej trwało postępowanie o jego odzyskanie a nadto czy w świetle prawa strona powodowa mogłaby uzyskać warunki zabudowy takie jak twierdzi, że by uzyskała i w związku z czym wartość gruntu byłaby inna i inne byłoby jego przeznaczenie w chwili wejścia w życie opisanego planu.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko Sądu I instancji co do tego, że ustawodawca w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym skuteczne domaganie się wykupu nieruchomości (jej części) uzależnił od spełnienia szeregu warunków. Jednym z nich, co też słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2012 r. sygn. akt IV CSK 619/11, jest aby osoba, która domaga się od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części była jej właścicielem w dacie uchwalenia (zmiany) planu. Ta przesłanka natomiast w analizowanym stanie faktycznym nie została spełniona, skoro skarżący nie był w czasie trwania procedury planistycznej właścicielem żadnej z nieruchomości objętych przedmiotowym planem, a jedynie oczekiwał na ich zwrot. W ocenie Sądu Apelacyjnego, oczekiwanie to nie podlegało ochronie prawnej właściwej w prawie polskim dla ekspektatywy.

Zgodnie z przyjętą w doktrynie definicją ekspektatywy, mamy z nią do czynienia, „gdy ze zrealizowanymi już składnikami złożonego stanu faktycznego, prowadzącego do powstania (nabycia) prawa podmiotowego, porządek prawny łączy nie jakiegokolwiek skutki prawne, lecz takie, których całokształt stwarza oczekującemu – po pierwsze – silne stanowisko prawne, służące określonej celowi praktycznemu, silne, bo do pewnego stopnia zabezpieczone (...) i – po drugie – takie stanowisko, które spełnia prawnie uznane samodzielne funkcje, a więc funkcjonuje niezależnie od prawa podmiotowego, którego nabycie poprzedza”. Sytuację oczekującego na prawo determinują w przypadku ekspektatywy niewątpliwie elementy takie jak: możliwość jej zabezpieczenia, ochrona przed naruszeniem, dopuszczalność przeniesienia jej na inny podmiot. Przechodząc do przypadków, w których niewątpliwie mamy do czynienia z ekspektatywą prawa, trzeba przede wszystkim wymienić pozycję osoby, której prawo jest uzależnione od warunku zawieszającego lub terminu początkowego. Konstrukcja ekspektatywy znajduje także zastosowanie w odniesieniu do sytuacji prawnej członka spółdzielni mieszkaniowej oczekującego na przydział prawa do lokalu. Jak trafnie podkreśla się w literaturze przedmiotu oraz w orzecznictwie nie każde zwykłe, „ludzkie” oczekiwania można rozpatrywać w kategoriach ekspektatywy. Za przesądzające w sensie negatywnym o tej kwalifikacji uważa się uzależnienie nabycia prawa od dyskrecyjnych czynności innej osoby, czy to podmiotu prywatnego, czy organu administracji publicznej. Przykładem jest tu właśnie sytuacja, w jakiej znajdował się powód jako osoba uprawniona do wystąpienia z żądaniem zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w oparciu o przepis art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. O zwrocie zadecydował na podstawie art. 142 tejże ustawy starosta. Przepisy regulujące ten zwrot zbyt wyraźnie wskazują na znaczenie oceny okoliczności dokonanej przez organ, aby można na ich podstawie konstruować prawo podmiotowe tymczasowe. W rezultacie należy uznać, że konstrukcja ekspektatywy nie może znaleźć zastosowania w odniesieniu do sytuacji, w jakiej znajdował się powód w związku z wywłaszczeniem z 1969 r. Wywłaszczenie jest z założenia definitywnym pozbawieniem prawa własności na cel publiczny i nie stwarza dla wywłaszczonego stanu usprawiedliwionego prawnie oczekiwania na zwrot wywłaszczonej nieruchomości; nie ma tu zatem wyodrębnionych stadiów sytuacji prawnej - od ekspektatywy do powstania uprawnienia o zwrot nieruchomości. Uprawnienie powstaje bezpośrednio i dopiero z chwilą uznania nieruchomości za zbędną na cel przewidziany w decyzji wywłaszczeniowej (por. M. Pyziak-Szafnicka (w:) red. M. Safjan: Prawo cywilne - część ogólna. System Prawa Prywatnego tom 1. Rok wydania: 2012 Wydawnictwo: C. H. Beck. Wydanie: 2, s. 851-852, podobnie S. Rudnicki:

Ekspektatywa nabycia własności nieruchomości w świetle orzecznictwa sądowego. Rejent 2003.10.183. Teza nr 3. LEX, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2004 r. II CK 86/04).

Po wtóre, na co również zwrócił uwagę Sąd I instancji, w rozpatrywanej sprawie nie zaszła przesłanka związana ze zmianą dotyczącą sposobu korzystania ze spornej nieruchomości. Trafnie ujął to Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, który rozpoznawał skargę powoda wskazując, że sporządzając plan zagospodarowania przestrzennego organ jest związany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w analizowanym przypadku nie budzi wątpliwości, że uchwalony przez Radę Miasta P. w dniu 24 października 2006 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) – Park w (...) (uchwała opatrzona nr (...)) uwzględniając potrzebę dalszego rozwoju przestrzennego realizuje cel wyznaczony dla tego obszaru w Studium (...) przyjętego uchwałą nr (...) z dnia 23 listopada 1999 r. (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 4 listopada 2009 r. sygn. akt II SA/Po 525/09).

Wobec powyższego nie można mówić o zmianie sposobu korzystania ze spornych gruntów. Powoływanie się przy tym na przepisy art. 6 ust. 2 pkt 1, art. 59 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wskazywanie, że powód mógłby w stanie luki planistycznej wybudować na swoich działkach wieżowiec, a zatem, że wartość tych działek byłaby wyższa i co za tym idzie, przeznaczenie gruntu mogłoby być inne niż faktycznie wynikało to z obowiązującego studium nie jest trafne. Faktem bowiem jest, że z tejże ustawy wynika, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak nie sposób zakładać, żeby organ, który wydaje warunki zabudowy zupełnie abstrahował od treści studium, takie bowiem postępowanie doprowadziłoby do kompletnego chaosu budowlanego. Decydujące znaczenie przy wydawaniu takiej decyzji miałyby zatem zapisy studium, które zaliczało działki zwrócone powodowi do kategorii terenów parków i zieleni wyłączonych z zabudowy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2009 r., zapadły w sprawie II OSK 1250/08).

Konkludując, w sprawie brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o treść przepisu art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nadto wobec okoliczności, że na pozwanym nie ciążył obowiązek złożenia oświadczenia woli o nabyciu prawa własności opisanych na wstępie działek powoda niemożliwym było orzeczenie zgodnie z ostatecznie sprecyzowanym zadaniem powoda na podstawie przepisu art. 64 k.c.

Okoliczność, że powód nie był właścicielem spornych działek w okresie bezpośrednio poprzedzającym wejście w życie planu uchwalonego uchwałą Rady Miasta P. z dnia 24 października 2006 r. i jego prawo własności nie mogło być kształtowane przez postanowienia studium z dnia 23 listopada 1999 r. czyni bezprzedmiotowymi rozważania odnośnie zarzucanego Sądowi I instancji naruszenia przepisu art. 6 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec ostatecznie sprecyzowanego żądania (k. 457) niezrozumiały pozostaje zarzut naruszenia art. 417 k.c. w zw. z art. 5 k.c.

Prawo własności nie jest kategorią bezwzględną i korzystanie z tego prawa nie jest bezwarunkowe. W tym świetle nie można było uznać za zasadne zarzutów naruszenia art. 140 k.c., art. 6 w zw. z art. 112 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2, 21 ust. 1, 45 ust. 1 i 64 ust. 1, 2 i 3. Apelujący naruszenia tych przepisów dopatrywał się w odmowie ochrony jego prawa własności przed władczyimi działaniami powoda. Z powyższych przepisów jednoznacznie wynika, że prawo własności może być ograniczone w drodze ustawy i taką ustawą jest m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poszanowanie prawa własności nie jest jedynym elementem podlegającym uwzględnieniu w procesie planowania przestrzennego. Jak wynika z treści art. 1 ust. 2 ww. ustawy w procesie planistycznym ustawodawca nakazał uwzględnianie również innych niż prawo własności wartości, do których zaliczył wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby obronności, bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego. Jak wynika z treści studium z 1999 r., którego założenia realizuje uchwalony następnie plan z 2006 r. główne kierunki polityki przestrzennej analizowanego terenu zakładają dążenie do poprawy jakości terenów zabudowanych, w tym mieszkaniowych przede wszystkim przez rehabilitację,

przebudowę, humanizację czy modernizację terenów o niskiej jakości zabudowy. Należy zatem uznać, że ograniczenie prawa własności pozostaje w proporcji do celów ustanowienia tego ograniczenia. Zasadnie także Sąd I instancji zwrócił uwagę, że w wyniku uchwalenia planu z 24 października 2006 r. w istocie nie doszło do zmiany sytuacji prawnej nieruchomości, której skarżący jest obecnie właścicielem, a brak zgodności zamierzeń skarżącego co do sposobu wykorzystania jego działek z treścią wyżej wskazanego planu, podobnie jak i przed nim obowiązującego studium nie oznacza, że zapisy studium i podjęta uchwała o planie niezgodnie z prawem naruszają istotę przysługującego mu prawa własności.

W konsekwencji na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny apelację powoda oddalił, rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą opierając na przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na tej podstawie do zwrotu przez apelującego pozwanemu zasądzić należało wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349).

/-/ K. Ratajczak /-/ A. Daczyński /-/ E. Staniszevska