

Sygn. akt I ACa 270/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2022 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Gulczyńska

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **S. G. i A. G.**

przeciwko **Miastu P.**

o zobowiązanie do złożenia woli

na skutek apelacji powoda S. G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 23 listopada 2020 r., sygn. akt XII C 712/18,

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda S. G. na rzecz pozwanego 4.050 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Małgorzata Gulczyńska

## UZASADNIENIE

Powodowie S. G. i A. G. domagali się zobowiązania Miasta P. do złożenia oświadczenia woli poprzez stwierdzenie, że strony mają obowiązek zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której powodowie przeniosą na pozwanego własność nieruchomości gruntowej, stanowiącą działkę ewid. nr (...) o księdze wieczystej KW nr (...), położoną w P. przy ul. (...) z uwagi na wejście w życie uchwały Rady Miasta P. z 15 stycznia 2008 r. nr (...), która zmieniła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości powodów, co miało doprowadzić do braku dalszej możliwości użytkowania jej w sposób dotychczasowy oraz spadku jej wartości.

Pozwany wniósł o odrzucenie pozwu w odniesieniu do roszczeń związanych z działką o numerze ewid. (...) oraz oddalenie powództwa w pozostałej części lub, w przypadku uznania, że w sprawie nie zachodzi res iudicata, o oddalenie powództwa w całości. Nadto wniósł o zasądzenie solidarnie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo (pkt 1), kosztami postępowania obciążył powodów i z tego tytułu zasądził od nich na rzecz pozwanego solidarnie 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne istotne dla rozpoznania wniesionej apelacji.

Powodowie od 8 lutego 2000 r. są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położoną w P., przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Działki położone są na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południowy K. Z. miasta P. – obszar (...), zatwierdzony uchwałą nr (...) z 15 stycznia 2008 r. W planie znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem (...) – oznaczającym tereny do zalesień, częściowo obszary zagrożone powodzią. Na tym terenie ustalono m.in. zachowanie istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto plan w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie określa granice obszaru zagrożonego powodzią, granice obszaru strefy ochrony pośredniej ujęć wód, dla którego sposób zagospodarowania określają ustalenia niniejszego planu i przepisy odrębne.

Na działkach powodów przed datą wejścia w życie aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta P., zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z 6 grudnia 1994 r. W w/w planie działki położone były na terenie oznaczonym symbolem (...) co oznaczało tereny ujęcia wody pitnej (...) położone w rejonie strukturalnych klinów zieleni (...) w strefie peryferyjnej – ekstensywnego zagospodarowania rolniczego, mieszkaniowego (jednorodzinne) i rekreacyjnego (III).

Dla działki nr (...) wydano decyzję nr (...) z 12 sierpnia 2002 r. (sygn. akt UA.U11/7331-j,p-379/02) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzję nr (...) z 5 grudnia 2003 r. stanowiącą pozwolenie na budowę dotyczącą budynku mieszkalnego jednorodzinne, zbiorników na ścieki sanitarne i deszczowe. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 23 grudnia 2003 r.

Na działce nr (...) istnieje budynek handlowo-usługowy, zrealizowany przed rokiem 2000. Znajduje się tam ponadto prowadzony przez powoda warsztat samochodowy.

Według sporządzonego na zlecenie powodów operatu szacunkowego wartość rynkowa ich działek w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spadła o kwotę 944.639 zł. Wobec tego powodowie pismem z 2 marca 2018 r. wezwali pozwanego do wykupu przedmiotowych działek, swoje roszczenie opierając na treści art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwany nie uwzględnił roszczeń wskazując, że w odniesieniu do działki nr (...) zapadł już prawomocny wyrok oddalający powództwo o zapłatę odszkodowania (sprawy o sygn. XII C 1014/14 – SR Poznań-Stare Miasto w P. oraz o sygn. II Ca 1147/16 – SO Poznań).

Sąd I instancji ustalił, że w momencie wejścia w życie nowego planu miejscowego trwała budowa na działce (...) oraz była zabudowana działka (...). Wejście w życie planu w żaden sposób nie zaburzyło tego stanu rzeczy, tj. nie przerwano budowy, ani też właściciele nie byli zobowiązani do zburzenia budynków. Mogli oni kontynuować dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych oraz przesłuchania powoda S. G.. Przydatną i uznaną przez Sąd okazała się także opinia biegłej sądowej z zakresu nieruchomości B. H., sporządzonej na potrzeby poprzedniego postępowania z udziałem powodów, którego przedmiotem była również działka o nr (...). Sąd dał wiarę złożonym przez strony dokumentom, albowiem co do zasady żadna z nich nie kwestionowała ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Kluczowymi dowodami w niniejszej sprawie okazały się dowody z dokumentów, w tym materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy o sygn. akt XII C 1014/14 – w szczególności opinia biegłej sądowej B. H., a także o sygn. akt II Ca 1147/16. Sąd uznał sporządzoną na potrzeby tego postępowania opinię biegłej sądowej dr inż. B. H. z

dziedziny szacowania wartości za aktualną również w niniejszym procesie, z uwagi na tożsamość podstawy faktycznej roszczenia. Sąd ocenił ją jako dowód wiarygodny i przydatny. Z tego względu oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu nieruchomości na tę samą okoliczność.

Dokonując analizy operatu szacunkowego, który został sporządzony na zlecenie powodów w marcu 2013 r., Sąd uznał, że jego wnioski są w całości chybione, albowiem operat opierał się na założeniu, że wprowadzenie planu należy traktować na równi ze stanem rzeczy, w którym na mocy wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budynek na nim posadowiony przestał istnieć. Zeznaniami S. G. Sąd dał wiarę jedynie w części. Bez znaczenia dla niniejszego postępowania okazały się zeznania powoda co, do faktu, iż na skutek zmiany w/w planu zagospodarowania przestrzennego wartość jego ziemi znacznie spadła.

Sąd Okręgowy zważył, że powodowie dochodzili roszczenia o wykup nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W treści uzasadnienia Sąd naprowadził przesłanki zastosowania tej regulacji, podkreślając, że roszczenia te przysługują właścicielowi nieruchomości, 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 zaznaczył, że zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2). Natomiast w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust. 3). W związku z powyższym dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powodów określała decyzja nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 12 sierpnia 2002 r.

Sąd zwrócił uwagę, że utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnej wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 2 cytowanej ustawy przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Uwzględniając przytoczone uregulowania prawne należy uznać, że po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ, który ją wydał stwierdza jej wygaśnięcie w przypadku, gdy dla terenu, którego dotyczy uchwalony plan miejscowy o ustaleniach innych niż w wydanej decyzji. Obowiązku takiego nie ma po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W takiej sytuacji, niezależnie od zmienionego planu miejscowego, określona inwestycja może zostać zrealizowana. Powodowie w odniesieniu do działki nr (...) na skutek wydania w grudniu 2003 r. pozwolenia na budowę mieli, i po wejściu w życie 20 kwietnia 2008 r. nowego planu miejscowego nadal mają, możliwość kontynuowania rozpoczętych inwestycji. Sąd powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2016 r., sygn. III CSK 271/15, zgodnie z którym uzyskanie przez powodów pozwolenia na budowę, czyniło bezprzedmiotowym zgłaszanie roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skoro nie byłoby w takiej sytuacji przeszkód prawnych do realizacji inwestycji, mimo wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do działki nr (...) toczyło się już wcześniej postępowanie, które zostało zakończone prawomocnym wyrokiem z 14 czerwca 2016 r. wydanym przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto o sygn. akt XII C 1014/14 oddalającym powództwo. Sąd uznał za trafne wnioski jakie zostały nakreślone w treści opinii z 11 września 2015 r. sporządzonej przez biegłą sądową dr. inż. B. H. z dziedziny nieruchomości, w której stwierdzono, że nie doszło do zmiany lub ograniczenia czy uniemożliwienie korzystania z nieruchomości składającej się zarówno z działki nr (...), jak i działki nr (...) oraz nie doszło do spadku ich wartości.

Sąd I instancji wskazał, że zastosowania art. 36 ust. 1 w/w ustawy warunkuje nie spadek wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego, a brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy

lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Samo obniżenie wartości nieruchomości - jeżeliby nastąpiło - nie jest przesłanką do zastosowania powyższej regulacji. Powodowie nie powoływali się w pozwie na to, że wejście w życie planu miejscowego uniemożliwiło im korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Powód zeznał, że korzysta zarówno z domu, jak i warsztatu samochodowego tak samo jak przed uchwaleniem planu. Powodowie nie wiedzą w jaki sposób plan ograniczył im możliwość korzystania z ich nieruchomości. Twierdzą jedynie, że taką wiedzę posiadli z operatu szacunkowego, podczas gdy operat nie informuje o tym, że nie można korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Operat określa jedynie ewentualną wartość nieruchomości w określonym czasie. Powodowie nie podali żadnych konkretnych zamierzeń, których realizację by ów plan miejscowy uniemożliwił. Powodowie nie podjęli żadnych działań w celu innego zagospodarowania terenu niż dotychczasowy, czyli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

W odniesieniu do działki nr (...) Sąd popierając stanowisko sądów procedujących w poprzedniej sprawie, doszedł do wniosku, że roszczenie powodów z art. 36 ust. 1 w/w ustawy zostało już skonsumowane. Powodowie wykorzystali możliwość dochodzenia jednego z alternatywnych roszczeń, tj. odszkodowania w poprzednim procesie. Sprawa została zakończona prawomocnym wyrokiem. W związku z powyższym zachodzi w stosunku do działki nr (...) powaga rzeczy osądzonej. Dlatego też Sąd w odniesieniu do działki nr (...), na której posadowiony jest dom mieszkalny oddalił powództwo z uwagi na to, że zachodzi res iudicata. Sąd powołał się w tym zakresie na wyrok Sądu Najwyższego z 5 lipca 2012 r., sygn. akt IV CSK 619/11 i uznał, że roszczenia przyznane właścicielowi w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłączają się nawzajem, ale traktowane są równorzędnie. Niemniej nie można przyjąć, że możliwość ich wykorzystania determinowana jest taką samą przesłanką (obniżeniem wartości nieruchomości). Ta jest bowiem konieczna jedynie dla uzyskania odszkodowania. Brak odwołania do szkody w części dyspozytywnej przepisu wspólnej dla obu roszczeń prowadzi do wniosku, że można żądać wykupienia nieruchomości w całości lub w części także wówczas, gdy nie doszło do uszczerbku majątkowego, a zmiana sytuacji właściciela polega wyłącznie na niemożliwości bądź istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Sąd nie podzielił stanowiska powodów, co do tego, jakoby plan miejscowy ograniczał właścicieli w obecnym sposobie zagospodarowania terenu i nie pozwalał na korzystanie z niej w dotychczasowy sposób, a w szczególności na dokończenie rozpoczętej budowy. Powodowie nie udowodnili w żaden sposób, że zmienił się sposób korzystania z nieruchomości lub przeznaczenie nieruchomości. Mogą oni kontynuować dotychczasowy sposób korzystania, a ograniczenia dotyczące zabudowy wynikają z innych przepisów, a także z uwarunkowań przyrodniczych niezależnych od planu – obszar zagrożony powodzią, oraz uwarunkowań faktycznych – istniejącej strefy ochronnej ujęcia wody (...) oraz obszaru obciążonego ponadnormatywnym hałasem, generowanym przez ruch lotniczy przy lotnisku wojskowym (...) oraz autostradę, za co Miasto P. nie może ponosić odpowiedzialności.

Sąd I instancji uznał, że nie doszło do przedawnienia roszczenia powodów, które nie było związane z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Podniósł, że roszczenie to ulega przedawnieniu zgodnie z ogólnym 10-letnim terminem – z uwzględnieniem przepisów nowelizujących obliczanie terminu przedawnienia, które weszły w życie w 2018 r. Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony został 15 stycznia 2008 r., a wszedł w życie w dniu 20 kwietnia 2008 r., natomiast powodowie złożyli pozew 19 kwietnia 2018 r., tj. przed upływem terminu przedawnienia. Sąd I instancji powołał się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z 20 października 2016 r. o sygn. II CSK 53/16.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 w zw. z art. 108 § 1 zd. pierwsze k.p.c., uznając powodów za stronę przegrywającą i zasądając od nich na rzecz pozwanego solidarnie 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok w całości został zaskarżony przez powoda S. G., który w wywiedzionej apelacji zarzucił:

1. naruszenie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo wyboru i dochodzenia tylko jednego z

roszczeń wymienionych w pkt 1) i 2) ust. 1 tego przepisu, podczas gdy alternatywnego i rozłącznego charakteru tych roszczeń nie da się wywieść ani z bezpośredniej wykładni tego przepisu, ani też oprzeć na stanowisku prezentowanym w doktrynie lub utrwalonej linii orzecznictwa;

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na przyjęciu, że powód nie doznał ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, podczas gdy z materiału dowodowego w postaci zeznań stron oraz przedłożonej dokumentacji technicznej jednoznacznie wynika, że powód nie jest w stanie zrealizować na przedmiotowej nieruchomości planowanego przedsięwzięcia, a nadto każdorazowy nabywca tej nieruchomości nie uzyska prawa do zabudowy tej nieruchomości w inny sposób niż wyznaczony dla powoda decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu nieruchomości oraz o pozwoleniu na budowę;

3. naruszenie art. 236 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości na fakt ustalenia wartości nieruchomości, stanowiącej współwłasność powodów celem określenia ceny wykupu tej nieruchomości;

4. naruszenie art. 245 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie do oceny dokumentu sporządzonego na potrzeby innego postępowania (toczącego się przed Sądem Rejonowym Poznań - Stare Miasto w P., sygn. XII C 1014/14) przez biegłą sądowną z dziedziny wyceny nieruchomości mgr inż. B. H., co skutkowało przyznaniem przez Sąd I instancji temu dokumentowi waloru opinii biegłego, sporządzonej w trybie przepisów 278 i nast. k.p.c., podczas gdy dokument ten traktować należy wyłącznie jako dokument prywatny.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania II-instancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nie wniósł przy tym o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Powódka A. G., która nie złożyła swojej apelacji, nie zajęła w sprawie stanowiska.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja powoda S. G. okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Przed przystąpieniem do omówienia zarzutów apelacji konieczne jest odniesienie się do podnoszonego przez pozwanego przed Sądem Okręgowym zarzutu powagi rzeczy osądzonej. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, że w stosunku do jednej z działek objętych niniejszym powództwem (działka ewid. nr (...)) zachodzi powaga rzeczy osądzonej, co miało uzasadniać oddalenie powództwa w tym zakresie. Wywód ten jest oczywiście błędny, albowiem stwierdzenie *res iudicata* – na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. – zawsze powinno prowadzić do odrzucenia pozwu, a nie do jego oddalenia. Orzekanie merytoryczne mimo powagi rzeczy osądzonej prowadzi do nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.p.c.), a kwestię tę Sąd odwoławczy jest obowiązany badać z urzędu (art. 378 § 1 k.p.c.).

Zgodnie z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. odrzucenie pozwu następuje w sytuacji, kiedy m.in. sprawa o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami została już prawomocnie osądzona. Dla przyjęcia powagi rzeczy osądzonej w świetle art. 366 k.p.c. konieczne jest istnienie tożsamości stron oraz tożsamości żądania w związku z tożsamą faktyczną i prawną podstawą rozstrzygnięcia (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 września 2021 r., I (...) (...) LEX nr 3275894). W niniejszej sprawie niewątpliwie zachodziła tożsamość stron postępowania, a także częściowo tożsame były okoliczności faktyczne sporu jak w prawomocnie zakończonej sprawie o sygn. XII C 1014/14 prowadzonej w I instancji przed Sądem Rejonowym Poznań - Stare Miasto w P.. Sprawy te różnią się jednak dochodzonymi żądaniem i ich podstawą prawną. W poprzedniej sprawie powodowie domagali się zasądzenia odszkodowania w

związku z obniżeniem wartości działki ewid. nr 16/19. Podstawę ich żądań stanowi więc art. 36 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wiązał odpowiedzialność pozwanego z wykazaniem poniesienia przez powodów rzeczywistej szkody. Obecnie powodowie wystąpili z innym żądaniem i na innej podstawie prawnej, tj. na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2) cyt. wyżej ustawy. Podstawą ich roszczeń w niniejszej sprawie nie była więc szkoda, ale ograniczenie lub niemożliwość właścicieli nieruchomości w korzystaniu z niej w dotychczasowy sposób w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na powyższe wywód Sądu pierwszej instancji co do stanu powagi rzeczy osądzonej należało uznać za chybiony, ponieważ obie sprawy dotyczyły roszczeń o innej podstawie. Sąd Okręgowy nietrafnie powołał się także na art. 36 ust. 1a w/w ustawy, albowiem obowiązuje on od 1 stycznia 2018 r. w związku z wejściem w życie art. 497 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.2233 ze zm.). Z uwagi na to, że ustawodawca nie wprowadził w odniesieniu do tej regulacji przepisów intertemporalnych związanych ze stosowaniem art. 36 ust. 1a w/w aktu, należy zastosować do oceny skutków cywilnoprawnych art. 3 k.c., a w konsekwencji stwierdzić, że uwzględniona przez Sąd I instancji regulacja nie może mieć wpływu dla oceny skutków wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania, na który powołują się powodowie.

Sąd odwoławczy podziela zapatrywanie, że w dniu wniesienia powództwa roszczenie nie było przedawnione. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg terminu przedawnienia został przerwany wniesieniem pozwu 19 kwietnia 2018 r. W dniu wejścia w życie ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, co nastąpiło 9 lipca 2018 r., aż do wydania prawomocnego orzeczenia, trwała przerwa biegu przedawnienia (art. 124 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu). Błędne jest zatem stwierdzenie, że roszczenie powodów przedawniło się przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej przepis art. 118 k.c.

Mimo powyższych uchybień Sądu Okręgowego powództwo i podlegało oddaleniu, a zaskarżony wyrok należało uznać za odpowiadający prawu.

Skarżący wskazywał na naruszenie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo wyboru i dochodzenia tylko jednego z roszczeń wymienionych w nim roszczeń. Jest to zapatrywanie nietrafne. Już sama redakcja analizowanej regulacji poprzez użycie słowa „albo” między punktem 1) a punktem 2) wskazuje, że uprawnionemu przysługuje tylko jedno z tych roszczeń, co oznacza po pierwsze, że wybór konkretnego roszczenia (o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo o wykupienie nieruchomości lub jej części) należy wyłącznie do właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości. Roszczenia przyznane właścicielowi wyłączają się nawzajem (alternatywa rozłączna), ale traktowane są równorzędnie. Pozostają one w relacji wyłączenia, co oznacza, że właściciel lub użytkownik wieczysty powinien dokonać między nimi wyboru, stosownie do okoliczności sprawy i własnej preferencji. Jest to pogląd wyrażany już wielokrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela (por. postanowienie SN z 16 lipca 2020 r., IV CSK 128/20, LEX nr 3081803; wyrok SN z 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453; wyrok SN z 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051). Jednocześnie po dokonaniu przez właściciela nieruchomości roszczenia, gmina, która je zrealizuje zwalnia się z odpowiedzialności za skutki związane z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, polegające na braku możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem bądź istotnym ograniczeniu w tym zakresie. W sprawie nie doszło jednak do zaspokojenia roszczenia odszkodowawczego powodów. Ponadto wcześniejsze postępowanie dotyczyło jedynie działki nr (...), a niniejsze postępowanie dotyczyło również działki nr (...).

Zarzuty naruszenia art. 236 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c. dotyczyły kwestii przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości i są niezasadne, przede wszystkim dlatego, że powództwo o wykup nieruchomości jest nieuzasadnione. Zbędne zatem było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu wykazania ceny jej zbycia.

Ponadto stawiając powyższe zarzuty strona powodowa pomija regulację art. 278<sup>1</sup> k.p.c., zgodnie z którą sąd może dopuścić dowód z opinii sporządzonej na zlecenie organu władzy publicznej w innym postępowaniu przewidzianym przez ustawę. Przepis ten wszedł w życie wprawdzie w trakcie postępowania przed Sądem I instancji, jednakże na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, mógł on zostać zastosowany w niniejszym postępowaniu. Z tego względu Sąd nie musiał przeprowadzać własnej opinii dotyczącej określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę (...), gdyż ta sporządzona na potrzeby postępowania o sygn. XII C 1014/14 miała w niniejszej sprawie walor dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Została ona przy tym oceniona przez Sąd Okręgowy przez pryzmat przesłanek z art. 233 k.p.c. Skarżący ma rację, że Sąd I instancji nie wypowiedział się co do wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości działki (...), której opinia nie obejmowała. To uchybienie procesowe nie ma jednak wpływu na trafność wydanego w sprawie wyroku, ponieważ dowód ten i tak podlegałby pominięciu z uwagi na jego nieistotność (art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.).

W niniejszym postępowaniu stronie powodowej nie udało się bowiem wykazać, że w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystania z objętych sporem działek w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub zostało istotnie ograniczone. Sąd odwoławczy co do zasady podziela zapatrywania Sądu Okręgowego w tym aspekcie sprawy.

Powszechnie akceptuje się pogląd, że ocena tego, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinna być dokonywana nie tylko na podstawie istniejącego uprzednio faktycznego wykorzystania nieruchomości. Należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (zob. wyroki Sądu Najwyższego z: 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051; 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, LEX nr 508833; 11 września 2009 r., V CSK 46/09, LEX nr 1615043; 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453 i 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, LEX nr 1683406). Jednocześnie w orzecznictwie akcentuje się, że udzielenie pozwolenia na budowę, czyni bezprzedmiotowym zgłaszanie roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p., skoro nie ma w takiej sytuacji przeszkód prawnych do realizacji inwestycji, mimo wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok SN z 13 maja 2016 r., III CSK 271/15, LEX nr 2067078).

Powodowie nie wykazali faktu, że wejście w życie zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadziło do uniemożliwienia im korzystania z ich nieruchomości w dotychczasowy sposób. Co do działki (...) w mocy pozostaje wciąż pozwolenie na budowę dotyczące budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiorników na ścieki i deszczowe, która została się ostateczna 23 grudnia 2003 r. Z kolei na działce nr (...) wciąż istnieje budynek handlowo-usługowy, który został zrealizowany przed rokiem 2000. Funkcjonuje w nim warsztat samochodowy powoda, który jest przez niego prowadzony nieprzeprawianie do dnia dzisiejszego. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ograniczył właścicieli w dotychczasowym sposobie korzystania z tej nieruchomości. Mogą oni bowiem kontynuować dotychczasowy sposób korzystania, który został zakreślony zarówno przez faktyczny sposób dotychczasowego korzystania jak i wydane decyzje administracyjne.

W wywiezionej apelacji wskazywano, że powodowie od chwili nabycia nieruchomości w 2000 r. mogli swobodnie realizować inwestycje mieszkaniowe, a prawo takie przysługiwało do 2008 r., kiedy to powodowie utracili możliwość realizacji zabudowy na cele mieszkaniowe, ponieważ nie uzyskają oni w oparciu o nowy plan pozwolenia na budowę. Są to twierdzenie irrelevantne dla oceny przesłanek z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem do oceny zmiany sposobu korzystania z nieruchomości – co opisano powyżej z powołaniem się na orzecznictwo – znaczenie ma porównanie stanu istniejącego ze stanem aktualnym wywołanym wejściem w życie nowego miejscowego planu przy uwzględnieniu potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości w zamierzony sposób, i to niezależnie

od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował. Strona powodowa nie wykazała, że w istocie miała potencjalną możliwość realizacji zamierzeń, na które się powołuje – nie przedstawiła na tą okoliczność żadnych środków dowodowych. Bez znaczenia pozostają dla oceny tej okoliczności projekty złożone z pismem z 19 października 2020 r. (k. 331), albowiem brak jest podstaw do przyjęcia, że przedstawiona na nich budowla mogła powstać przed wejściem w życie nowego planu, a było to niemożliwe po jego uchwaleniu. Co do innych przyszłych zamierzeń inwestycyjnych strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów. Nie można więc uznać, że istniała potencjalna w rozumieniu art. 36 analizowanej ustawy możliwość realizacji tych planów.

Powyższe oznacza, że stronie powodowej ani przed Sądem I instancji, ani w postępowaniu apelacyjnym nie udało się wykazać, że ziszczyły się przesłanki do żądania przez nią należącej do niej spornej nieruchomości. Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 385 k.p.c. – oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., obciążając nimi w całości apelującego, tj. S. G.. Z tego tytułu zasądzeniu od tego powoda na rzecz pozwanego podlegała kwota kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 4.050 zł, która została ustalona w odniesieniu do wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 2 pkt 6) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Inne należne pozwanej koszty w niniejszym postępowaniu nie powstały.

Sąd miał na uwadze postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 26 sierpnia 2021 r. o sygn. I ACz 280/21, którym umorzono postępowanie zażaleniowe wywołane wniesieniem zażalenia przez pozwanego na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z 12 października 2020 r. o sygn. XII C 712/18 w przedmiocie odmowy odrzucenia pozwu w części. Sąd wskazał w nim, że rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawia orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie. W ocenie Sądu w niniejszym składzie kosztów wywołanych jego wniesieniem nie można uznać za koszty uzasadnione, albowiem wniesiony środek zaskarżenia został uznany za bezprzedmiotowy i nie był przedmiotem merytorycznej oceny. Sąd uznał bowiem, że wydanie wyroku Sądu I instancji niweczy możliwość badania w postępowaniu zażaleniowym zasadności odmowy odrzucenia pozwu. Strona pozwana po powzięciu informacji o wydaniu wyroku z 23 listopada 2020 r. winna cofnąć wniesione zażalenie i nie narażać się na ponoszenie kosztów tego postępowania. Mając to na uwadze koszty postępowania zażaleniowego nie korzystały z przymiotu niezbędności, o którym mowa w art. 98 § 1 k.p.c. i jako takie nie podlegały zasądzeniu na rzecz pozwanej.

SSA Małgorzata Gulczyńska

***Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym***

Starszy sekretarz sądowy

Sylwia Stefańska