

**Sygn. akt I ACa 242/19**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 listopada 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO (del.) Małgorzata Sławińska

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. I., T. M. i A. P. (1)

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt I C 1410/13

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od (...) W. na rzecz T. M.**

**i A. S. kwoty po 12430,25 zł (dwanaście tysięcy czterysta trzydzieści złotych dwadzieścia pięć groszy), a na rzecz A. I. kwotę 24843,50 zł (dwadzieścia cztery tysiące osiemset czterdzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym.**

Małgorzata Sławińska Roman Dziczek Katarzyna Polańska-Farion

**Sygn. akt I ACa 242/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 grudnia 2013 r. T. M., A. P. (1) oraz A. I. wystąpili przeciwko (...) W. o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli zastępującego umowę sprzedaży nieruchomości i stanowiącego podstawę wpisu do ksiąg wieczystych.

Ostatecznie powodowie zmodyfikowali żądania pozwu w ten sposób, aby pozwany złożył oświadczenie o nabyciu od powodów ich udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości za cenę 669060 zł, płatną w dniu uprawomocnienia się orzeczenia Sądu, zgłosili żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 669060 zł za okres od 8 czerwca 2012 r. oraz cofnęli pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do żądania ceny ponad kwotę 669060 zł.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, a w przypadku jego uwzględnienia o zasądzenie odsetek od daty wyrokowania.

**Wyrokiem** z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie o sygn. I C 1410/13 Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym i drugim uwzględnił roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zastępującego umowę, a w punkcie trzecim zasądził solidarnie na rzecz powodów odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 669060 zł za okres od 8 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty. W punkcie piątym wyroku Sąd Okręgowy zasądził od (...) W. solidarnie na rzecz powodów kwotę 51398,76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił że nieruchomości położona przy ulicy (...), oznaczona numerem hipotecznym „(...) stanowiła własność K. I.. Na skutek objęcia nieruchomości działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), przeszła ona na własność Gminy (...) W. w dniu 21 listopada 1945 r., a następnie na własność Skarbu Państwa. (...) w (...) W. odmówiło przyznania dotychczasowemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu orzeczeniem administracyjnym z dnia 13 grudnia 1950 r., utrzymanym w mocy decyzją z dnia 10 maja 1951 r.

Następcami prawnymi zmarłego właściciela są obecnie A. I., T. M. i A. P. (1).

Decyzją Ministra (...) z dnia 31 stycznia 2005 r. stwierdzono nieważność decyzji z dnia 10 maja 1951 r. oraz orzeczenia administracyjnego z dnia 13 grudnia 1950 r. W skład dawnej nieruchomości (...) położonej przy ulicy (...), wchodziły działka numer (...) stanowiąca własność Skarbu Państwa i działka numer (...) stanowiąca własność (...) W.. Na podstawie decyzji numer (...) z dnia 31 marca 2009 r. zatwierdzono projekt podziału działki numer (...) na działki o numerach: (...) o powierzchni 0,0039 ha, (...) o powierzchni 0,0413 ha oraz (...) o powierzchni 0,1664 ha.

Decyzją z dnia 11 sierpnia 2009 r. Prezydent (...) W. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 413 m<sup>(2)</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna numer (...) na rzecz A. I. do udziału w<sup>(2)</sup>/4 części, T. M. do udziału<sup>(1)</sup>/4 części oraz A. P. (2) do udziału<sup>(1)</sup>/4 części. Decyzja stwierdzała, że na dzień jej wydania, grunt nie był objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast nieruchomości położona była w strefie (...) – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej.

Umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 10 listopada 2009 r. przedstawiciele (...) W. oddali nieruchomości stanowiącą działkę gruntu numer ewidencyjny (...) w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. do dnia 10 listopada 2108 r. z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego albo z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy na rzecz A. I., T. M. i A. P. (2).

Wpis prawa wieczystego użytkowania nieruchomości do księgi wieczystej nastąpił w dniu 26 stycznia 2010 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym przez Radę (...) W. z dnia 28 września 1992 r. uchwałą Nr (...), który utracił moc obowiązującą z dniem 1 stycznia 2004 r., obszar działki ewidencyjnej numer (...) znajdował się w strefie mieszkaniowo - usługowej. Jako minimalną wielkość działki obiektu mieszkalnego o charakterze jednorodzinny z warunkiem podłączenia do komunalnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych określono na 150 m<sup>2</sup> z tolerancją minus 5%. Nieruchomość do chwili utraty mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogła zostać zabudowana.

Stosownie do postanowień planu zagospodarowania przestrzennego rejonu (...), uchwalonego uchwałą numer (...) w dniu 14 stycznia 2010 r. działka ewidencyjna numer (...) znajduje się na terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem usług oświaty. W związku z wejściem w życie tego planu odpadła możliwość zabudowy nieruchomości.

Pismem datowanym na dzień 2 grudnia 2011 r., złożonym w Urzędzie (...) W. w dniu 7 grudnia 2011 r. powodowie zwrócili się do Prezydenta (...) W. o wykup nieruchomości, w terminie określonym w art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na to, iż uchwała numer (...) uniemożliwiła korzystanie z

tej nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem. W odpowiedzi na to pismo poinformowano powodów, że nie uznano zasadności zgłoszonego roszczenia.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) w dniu 7 czerwca 2012 r. wynosiła 669060 zł Obecnie działka ta pozostaje niezabudowana. Nie posiada również instalacji wodnokanalizacyjnej oraz elektrycznej. Wykorzystywana jest jako parking obsługujący sąsiadujący z nieruchomością urząd.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw zagospodarowania przestrzennego, gdyż samo niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić podstawy do przeprowadzania kolejnej opinii, a wniosek ten zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania, a okoliczności, na które dowód miałby być dopuszczony, zostały dostatecznie wyjaśnione.

W ocenie Sądu Okręgowego podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, opartej na przesłankach odpowiedzialności przewidzianych w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) miało dokonanie właściwej oceny, czy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 14 stycznia 2010 r., korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Strona pozwana w toku procesu zarzucała brak możliwości zagospodarowania działki budynkiem mieszkalnym, jak również to, że powodom znany był fakt, iż dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość opracowywany jest plan, a w jego projekcie nieruchomość przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej. Sąd Okręgowy nie zgodził się z tym zarzutem, uznając, że grunt stanowiący przedmiot niniejszego postępowania, pomimo braku faktycznego zabudowania, od 1970 r. do 1992 r. w decyzji i planach zagospodarowania przestrzennego był przeznaczony pod zabudowę. Zabudowę nieruchomości gruntowej, chociaż z pewnymi ograniczeniami, przewidywał również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1992 r.

Sąd Okręgowy nie zgodził się także z twierdzeniem pozwanego, że w okresie bezplanowym nie było możliwości zabudowy nieruchomości ze względu na parametry działki. Potencjalna możliwość posadowienia budynku na nieruchomości zdaniem Sądu Okręgowego istniała, co wynikało z opinii biegłego. Zabudowę działki uniemożliwił dopiero miejscowy plan z 2010 r. Powodowie, jako strona umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej w dniu 10 listopada 2009 r., mając na względzie planistyczne przeznaczenie nieruchomości i jej rys historyczny, mieli uzasadnione przekonanie, że nieruchomość nadaje się pod zabudowę. Do dnia wejścia w życie miejscowego planu z 2010 r. możliwe było też uzyskanie przez powodów decyzji o warunkach zabudowy pod funkcje mieszkaniowo-usługowe.

Dla ustalenia wartości nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) Sąd Okręgowy za miarodajną przyjął datę 7 czerwca 2012 r., kiedy upływał termin na wykupienie gruntu przez (...) W., stosownie do treści art. 37 ust. 9 u.p.z.p.

Uznając, że pozwana bezzasadnie odmówiła wykupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, Sąd I instancji na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli zgodnie z żądaniem zmodyfikowanego pozwu. Sąd Okręgowy podniósł, że gdy sąd uwzględni powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda, wówczas orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Sąd Okręgowy uwzględnił również roszczenie powodów w zakresie zasądzenia odsetek, gdyż art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. należy odczytywać w powiązaniu z art. 37 ust. 9 tej ustawy. Wraz z upływem sześciomiesięcznego okresu liczonego od daty złożenia skutecznego wniosku, gmina pozostaje w opóźnieniu w realizacji wykupu, co skutkuje prawem do należności odsetkowej – za okres opóźnienia – od ceny wykupu, która powinna być zapłacona przy realizacji wykupu w czasie właściwym. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie regulowana jest przepisami art. 481 § 2 k.c.

**Apelację** od tego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go co do punktu pierwszego, drugiego, trzeciego i piątego oraz zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

1. art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, przeprowadzenie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania, co doprowadziło do uznania, że obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu(...)z 2010 r. doprowadził do ograniczenia potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości przy ulicy (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) w stosunku do poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r.;

2. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z planowania i zagospodarowania przestrzennego (architekta lub urbanisty) na okoliczność wpływu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w pozwie na możliwość bądź istotne ograniczenie w korzystaniu przez powodów z nieruchomości przy ulicy (...), co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd orzekł na podstawie niepełnego materiału dowodowego;

3. art. 316 k.p.c. przez ustalenie ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) na dzień 7 czerwca 2012 r., podczas gdy Sąd, wydając wyrok, powinien brać za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

II. naruszenia prawa materialnego tj. art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przez jego niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym sprawy, co doprowadziło do uznania powództwa przez Sąd.

W związku z tymi zarzutami pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części objętej zaskarżeniem, tj. o oddalenie powództwa co do kwoty 669060 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

**W odpowiedzi na apelację** powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania wywołanego wniesieniem apelacji.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 22 września 2017 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1013/16 zmienił zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, drugim, trzecim i piątym w ten sposób, że powództwo oddalił i obciążył powodów kosztami postępowania.**

**Sąd Najwyższy – po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powodów – wyrokiem z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie o sygn. I CSK 52/18 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.**

**W motywach swego orzeczenia Sąd Najwyższy przyjął, że sedno zarzutów kasacyjnych sprowadzało się do kwestionowania tezy, iż w okolicznościach sprawy warunkiem wykazania przez powodów przesłanek roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Sąd Najwyższy przypomniał, że na tle tego przepisu dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości określa się przez pryzmat faktycznego, rzeczywistego sposobu korzystania z nieruchomości, a przy ocenie, czy określony sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, uwzględnienia wymaga nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej, zgodne z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, bez względu na to, czy uprawniony czynił z nich użytek lub przewidywał taką możliwość. Sąd Najwyższy zajął tu stanowisko, że w judykaturze przeważa zarazem pogląd, że nieobowiązywanie miejscowego planu w okresie tzw. luki planistycznej nie oznacza, że sposób**

**korzystania z nieruchomości jest w tym czasie niczym nieograniczony. Określenie tego sposobu powinno nastąpić z uwzględnieniem postanowień planu miejscowego obowiązującego uprzednio, względnie faktycznie podejmowanych przez właściciela działań w ramach uzyskanych przezeń decyzji i zezwoleń, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**Odnosząc te uwagi do okoliczności sprawy Sąd Najwyższy zauważył, że nieruchomość, której użytkownikami wieczystymi są powodowie, zarówno w dacie wydania decyzji o ustanowieniu na ich rzecz użytkowania wieczystego, jak i w dacie zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste, nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stan ten odzwierciedlała wprost decyzja o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego z dnia 11 sierpnia 2009 r., jak i umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 10 listopada 2009 r. Wejście w życie obowiązującego planu miejscowego nastąpiło pod koniec marca 2010 r., a zatem dwa miesiące po wpisaniu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego na rzecz powodów. W realiach tej sprawy, zarówno miejscowy plan obowiązujący do roku 2004, jak i studium, dopuszczały na terenie obejmującym nieruchomość zabudowę mieszkaniową. W ocenie Sądu Najwyższego, powodowie nabyli w związku z tym prawo wieczystego użytkowania, którego potencjalny sposób wykonywania nie był ograniczony pod kątem możliwości zabudowy nieruchomości aktami planistycznymi obowiązującymi w chwili jego uzyskania. To, czy powodowie uzyskali decyzję o warunkach zabudowy nie mogło mieć w tym przypadku rozstrzygającego znaczenia, zważywszy, że ani poprzedni plan miejscowy ani też obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące wyraz polityki przestrzennej gminy, nie wykluczały potencjalnego przeznaczenia nieruchomości na zabudowę. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. In casu powodowie nie mogli zatem, sięgając do uprzednich i obowiązujących aktów planistycznych, oczekiwać, że wykonywanie uzyskiwanego przez nich prawa będzie w tak istotny sposób ograniczone, iż zabudowa nieruchomości - uprzednio mieszcząca się w założeniach planistycznych - stanie się niemożliwa.**

W ocenie Sądu Najwyższego przeciwko wiązaniu potencjalnego przeznaczenia nieruchomości na zabudowę z uzyskaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przemawiały także te okoliczności sprawy, które podważały realną możliwość uzyskania tej decyzji ze względu na krótki czas między nabyciem przez powodów prawa użytkowania wieczystego (w rezultacie postępowania z wniosku o przyznanie prawa własności czasowej), a wejściem w życie nowego planu. Z drugiej strony, z materiału sprawy nie wynikały okoliczności, które mogłyby wskazywać na to, że powodowie - w braku miejscowego planu - nie uzyskaliby pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, gdyby o nią wystąpili.

Sąd Najwyższy wskazał na szeroki umowny zakres uprawnień powodów wobec nieruchomości, ograniczony jedynie treścią miejscowego planu jeśliby obowiązywał - względnie uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy. Na szerokie określenie uprawnień powodów nie wpływał § 8 lit. c umowy. Postanowienie to miało w istocie wyłącznie deklaratorywny charakter i nie uprawniało do stwierdzenia, że w umowie niejako antycypowano przyszłe ograniczenia w zabudowie nieruchomości.

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Badając wykładnię przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. i w rezultacie uchylając poprzedni wyrok sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że nieruchomość, której użytkownikami wieczystymi są powodowie, zarówno w dacie wydania decyzji o ustanowieniu na ich rzecz użytkowania wieczystego, jak i dacie zawierania umowy o oddaniu gruntu w użytkowaniu wieczyste, nie była

objęta miejscowym planem zagospodarowania i zostało to odnotowane w ww. decyzji i umowie. Dodatkowo w umowie przedstawiciele pozwanego oświadczyli, że teren według obowiązującego studium jest położony w strefie terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej. Wejście w życie aktualnego planu miejscowego przewidującego przeznaczenie nieruchomości na tereny zielone nastąpiło dwa miesiące po wpisaniu prawa użytkownika wieczystego w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy uznał, że plan miejscowy obowiązujący do 2004 r. oraz studium dopuszczały na przedmiotowym terenie zabudowę mieszkaniową, toteż powodowie nabyli prawo, którego potencjalny sposób wykonywania nie był ograniczony pod kątem możliwości zabudowy tej nieruchomości, a to czy powodowie uzyskali decyzję o warunkach zabudowy nie mogło mieć w tym przypadku rozstrzygającego znaczenia. W ocenie Sądu Najwyższego powodowie nie mogli oczekiwać, że wykonywanie uzyskiwanego przez nich prawa będzie w tak istotny sposób ograniczone. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że postanowienia umowy były ogólne, zatem tym większy jest zakres swobody użytkownika wieczystego.

Mając między innymi na względzie rozważania Sądu Najwyższego, nie można było podzielić w przeważającej części zarzutów pozwanego, w szczególności dotyczących sfery samej zasady odpowiedzialności gminy, tj. podstaw wniosku o istotnym pogorszeniu sytuacji powodów jako użytkowników wieczystych spornej nieruchomości, na skutek wprowadzenia nowego planu miejscowego. Sąd Najwyższy wykluczył, aby dla porównania tej sytuacji z okresu przed i po dniu wejścia w życie planu, za rozstrzygające uznać takie okoliczności jak brak decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości, czy też wzmiankę w dokumentach wymienianych między stronami o konieczności poszanowania w przyszłości postanowień ewentualnego nowego planu miejscowego.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Zarzut błędnej oceny dowodów jest chybiony, bowiem w istocie pozwany kwestionował interpretację zdarzeń stwierdzonych zebranymi dowodami, a nie same dowody lub fakty. Skuteczne sformułowanie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. uzależnione jest od wskazania, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową (bądź wręcz przeciwnie), a ponadto – w czym przejawia się owe naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, przy czym nie jest wystarczające ograniczenie się przez skarżącego do zaprezentowania jego własnych ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie subiektywnej oceny materiału dowodowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r. sygn. akt I CKN 132/01, Lex nr 53144 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. sygn. akt II CKN 572/99, Lex nr 53136).

Zgłoszony zarzut jest niekonkretny i jawi się jako czysto polemiczny. Rekonstruując zawartość zarzutu w oparciu o uzasadnienie apelacji, można stwierdzić, że pozwany kwestionuje w pierwszej kolejności nieuwzględnienie wiedzy powodów o założeniach przyszłego planu miejscowego. Natomiast jak już wyżej wspomniano, jest to irrelevantne dla wyniku procesu i mogło zostać pominięte zgodnie z art. 227 k.p.c. Można też zauważyć, że gdyby sama świadomość właściciela/użytkownika wieczystego o tym, że w niedalekiej przyszłości – na skutek wejścia w życie projektowanego planu miejscowego – może niekorzystnie zmienić się przeznaczenie gruntu objętego jego prawem, miała pozbawiać go uprawnień z art. 36 u.p.z.p., to ów przepis byłby praktycznie bezużyteczny.

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na obowiązek uwzględnienia obowiązujących w okresie „luki planistycznej” wytycznych zawartych w studium, które w tym przypadku nie zawierały ograniczeń blokujących możliwość zabudowy działki. Dalej należy podkreślić, że organ wydający hipotetyczną decyzję o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości w okresie „bezplanowym” dysponowałby w warstwie planistycznej tylko wskazaniem studium i nie mógłby wydać decyzji odmownej z powołaniem się na nieobowiązujące ograniczenia. Gdyby zaś zawiesił postępowanie administracyjne w oczekiwaniu na nowy plan miejscowy i ostatecznie umorzył tę sprawę, to zauważyć trzeba, iż byłby to również jak najbardziej skutek uchwalenia nowego planu. Sąd Najwyższy zastrzegł zaś jeszcze, że w realiach niniejszej sprawy powodowie przed wejściem w życie nowego planu nie mieli szansy przeprowadzić procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy ze względów obiektywnych, tj. braku czasu pomiędzy nabyciem prawa a wejściem planu w życie. Stanowisko Sądu Najwyższego w tym punkcie przemawia za tym, że powodów nie należy obciążać konsekwencjami tych obiektywnych okoliczności.

Błąd konstrukcji zarzutu naruszenia prawa procesowego w niniejszym przypadku polega również na tym, że za jego pośrednictwem apelant próbuje kontestować zasadność ocen i wniosków wyprowadzonych przez Sąd Okręgowy na podstawie uprzednio ustalonych okoliczności faktycznych. Zarzut ten de facto zmierza do podważenia prawidłowości procesu subsumpcji.

Sąd Apelacyjny uznał za niezasadny zarzut odnoszący się do opinii biegłego z zakresu gospodarowania przestrzennego, również przez pryzmat art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i 278 § 1 k.p.c., dzieląc konkluzję Sądu pierwszej instancji, że niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić podstawy do ponawiania opinii, a wniosek pozwanego prowadził do przedłużenia postępowania, podczas gdy okoliczności, na które dowód miałby być dopuszczony zostały już dostatecznie wyjaśnione. Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd odwoławczy nie doszukał się w zarzutach pozwanego wskazania uchybień dyskwalifikujących opinię sporządzoną w sprawie. W świetle rozważań Sądu Najwyższego, zarzuty te należy uznać za niezasadną polemikę z trafnym stanowiskiem Sądu Okręgowego. Fakt sformułowania oceny prawnej roszczenia lub poruszenie wątków pobocznych przez biegłego pozostaje tu bez znaczenia, bowiem nie uchybia w żaden sposób rzeczowości podstawowych wniosków opinii, czyli że faktyczny sposób zagospodarowania i wykorzystywania działki przed 2010 r. oraz zapisy studium z tego okresu nie wykluczały całkowicie możliwości inwestycyjnych.

Biegły wypunktował ograniczenia wynikające z sytuacji faktycznej (odległość od sąsiednich budynków, infrastrukturę) i wskazał, że pomimo tego, przykładowo posadowienie na tym gruncie budynku nie było wykluczone. Stało się bezspornie w ogóle wykluczone po wejściu w życie nowego planu. Zadaniem biegłego nie było zaprojektowanie optymalnej inwestycji budowlanej dla tej nieruchomości z okresu przed uchwaleniem planu, ani nie było to potrzebne w niniejszej sprawie. Wystarczające jest stwierdzenie, że nastąpiła realna zmiana na niekorzyść w potencjale inwestycyjnym nieruchomości, a taką zmianą jest bez wątpienia wyłączenie wszelkich możliwości potencjalnej zabudowy, jakie do tej pory istniały, a na które zwrócił uwagę Sąd Najwyższy.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do wzruszenia zaskarżonego wyroku w oparciu o zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. Ten przepis procesowy nie ustanawia reguł materialnoprawnych obowiązków stron, a zatem i obliczenia ceny sprzedaży nieruchomości/prawa użytkowania wieczystego. Ponadto, zauważyć należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługuje na aprobatę praktyka, w której zawodowy pełnomocnik procesowy w toku procesu nie zgłasza zastrzeżeń pod adresem tezy dowodowej dotyczącej opinii biegłego rzeczoznawcy, gdzie wskazano datę, na jaką wycena ma być sporządzona, następnie nie formułuje zarzutów do opinii biegłego w tym zakresie, nie wnosi o ewentualne sporządzenie opinii uzupełniającej rzeczoznawcy majątkowego w innym wariantcie, lecz dopiero podnosi tę kwestię w środku odwoławczym. Niemniej jednak, ponieważ zagadnienie dotyka kwestii materialnoprawnych, należało się do niego odnieść. Faktem jest, że w cytowanym przez skarżącego orzeczeniu Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. I CSK 224/14 przyjęto, iż sąd ustala rynkową wartość wykupowanej nieruchomości z daty orzekania. U podstaw tego stanowiska legło przekonanie, że nie należy dopuszczać do sytuacji gdy wynagrodzenie za wykup nie będzie odpowiadało rynkowej wartości nieruchomości tylko z tej przyczyny, że gmina przez wiele lat dobrowolnie nie realizuje obowiązku wykupu. Zwrócić należy uwagę, że w realiach wspomnianej sprawy sąd pierwszej instancji (co zatwierdził sąd apelacyjny) ustalił cenę wykupu na 10 lat wstecz w stosunku do daty orzekania (2002-2012). Zarazem uzasadnienie tego wyroku zawiera stwierdzenie, że źródłem wzbogacenia uprawnionego byłoby uwzględnienie odsetek na podstawie art. 37 ust. 9 u.p.z.p. od kwoty wynagrodzenia ustalonej przez sąd według aktualnej wartości nieruchomości.

Apelujący, podnosząc zarzut co do daty ustalenia ceny wykupu, nie podjął nawet próby wskazania w czym upatruje naruszenia jego interesu prawnego, tj. czy w jego przekonaniu np. przeliczenie ceny według cen aktualnych w czasie wyrokowania dałoby niższy wynik. Na żadnym etapie postępowania nie były zgłaszane argumenty w przedmiocie hipotetycznego spadku cen na rynku nieruchomości gruntowych (użytkowania wieczystego) w W. od roku 2012. Stanowisko apelującego jawi się jako w pewnej mierze zaskakujące, biorąc pod uwagę, że ponowne oszacowanie wartości prawa według aktualnego poziomu cen mogłoby prowadzić do swoistego „podwójnego” obciążenia go skutkami zwłoki w realizacji roszczenia o wykup – poprzez zapłatę należności odpowiadającej dzisiejszej wartości

gruntu i zapłatę odsetek za cały okres zwłoki, czyli począwszy od 2012 r., przy czym zasądzenie tych odsetek od daty upływu terminu na wykup w sytuacji zasadności roszczenia co do istoty jest obligatoryjne i z mocy art. 39 ust. 7 u.p.z.p. właściwie niemożliwe jest przyjęcie przez sąd innej daty początkowej tego obowiązku, np. daty wyrokowania.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał apelację pozwanego za chybioną w całości, oddalając ją na podstawie art. 385 k.p.c.

Na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. pozwanego należało obciążyć kosztami postępowania apelacyjnego oraz kasacyjnego na rzecz każdego z powodów w sposób odpowiadający ich udziałom. Na koszty składała się opłata od kasacji uiszczona przez powodów i koszty zastępstwa pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Małgorzata Sławińska Roman Dzięczek Katarzyna Polańska - Farion