Sygn. akt I A Ca 285/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa ***J. K.***

przeciwko ***Miastu Ł.***

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji ***pozwanego***

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 22 lutego 2013 r. sygn. akt I C 254/10

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.***

UZASADNIENIE

Powód J. K. wnosił o zobowiązanie Miasta Ł. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina M. Ł. kupuje od J. K. własność części działek nr (...) o łącznej powierzchni 1.513 $m^{((2))}$położonych w Ł. przy ulicy (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Łomży urządzone są księgi wieczyste nr (...),(...) i nr (...), (oznaczonych na sporządzonej przez biegłego geodetę mapie ewidencyjnej) – za cenę 121.040 zł" oraz o zasądzenie od Miasta Ł. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 4.162 m^2, oznaczonej ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w

Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...), sklasyfikowanej w rejestrze gruntów jako teren przemysłowy. Nadto jest właścicielem następujących, zlokalizowanych w Ł. przy ulicy (...) nieruchomości gruntowych o powierzchni:

- ***1.997 m^2 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...)/,***
- ***2.015 m^2 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...),***
- ***2.153 m^2 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...),***

sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane poza częściami, na których planowane jest przeprowadzenie drogi oraz stanowiącymi grunty rolne.

Powód wskazał, że działki znajdują się w strefie zabudowy przemysłowej, w okolicy, w której zlokalizowanych jest wiele zakładów o różnym profilu działalności. Na wskazanych powyżej działkach usytuowany jest zakład produkcyjny mebli łazienkowych powoda (...), który na przestrzeni lat był systematycznie rozbudowywany, stosownie do potrzeb prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej. W 1998 roku powód zakupił budynek o powierzchni użytkowej 1.630 m2 w Ł. przy ulicy (...), na działce o powierzchni 4.162 m^2. Jednym z powodów zakupu tej posesji była jej lokalizacja na terenie przeznaczonym na cele przemysłowe w planie zagospodarowania przestrzennego Ł., co miało umożliwić dalszy rozwój firmy. W związku z dynamicznym rozwojem firmy, w 2002 r. powód nabył celem dalszej rozbudowy zakładu produkcyjnego, trzy sąsiednie działki przy ul. (...) o łącznej powierzchni ok. 6.165 m^2. W 2003 roku powód uzyskał pozwolenie na rozbudowę zakładu o powierzchnię zabudowy 2600 m^2. Z powodów finansowych inwestycja została rozpoczęta dopiero w 2005 r. i podzielona na 3 etapy. W lipcu 2010 r. zakończono I etap – rozbudowano powierzchnię magazynowo – produkcyjną, w II kwartale roku 2010 planowano rozbudowę budynku biurowego. III etap rozbudowy o powierzchnię na cele produkcyjne do chwili wniesienia pozwu jeszcze nie został rozpoczęty.

W dniu 24 czerwca 2009 r. Rada Miejska w Ł. uchwałą nr (...) wprowadziła nowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów, w obrębie których znajdują się nieruchomości powoda. W myśl § 27.3.5.b przedmiotowego planu wprowadzono strefę zakazu zabudowy 50 mb wokół (...) przylegającego do wschodniej strony posesji powoda, obejmujący 3.300 $m^{((2))}$ powierzchni, czyli trzecią część całej powierzchni posesji. W strefie zakazu budowy znalazło się także około 120 $m^{((2))}$ powierzchni budynku produkcyjnego, planowanego w III etapie rozbudowy. Jednak ze względu na wydane wcześniej pozwolenie na rozbudowę (z 2003 r.) ten etap zostanie zrealizowany.

Powód zaznaczył, że w czerwcu 2009 r. złożył wniosek o dotację w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej na zakup nowych maszyn produkcyjnych oraz dywersyfikację działalności jego firmy poprzez wprowadzenie usługowej produkcji mebli na zamówienie. Uruchomienie nowego profilu usługowego wymaga dodatkowej powierzchni produkcyjnej ok. 1000 m^2. Ze względu na brak możliwości dalszej rozbudowy zakładu przy ul. (...) na skutek uchwalonego planu zagospodarowania, powód we wniosku wskazał lokalizację przy ul. (...) w Ł.. Decyzją (...) Urzędu Marszałkowskiego w październiku 2009 firma powoda otrzymała dotację w wysokości 2.500.000 złotych. Cały projekt ma wartość netto 3.500.000 złotych oraz zapewni zatrudnienie dodatkowo 42 osób, przy aktualnym stanie zatrudnienia 28 osób. Jednakże, dalsze możliwości rozwojowe firmy powoda na

skutek zakazu zabudowy nieruchomości przy ul. (...) zostały zablokowane. Działalność wytwórcza w zakresie meblarstwa wymaga powierzchni zadaszonych. Dlatego powód musi zlokalizować inwestycję na innej nieruchomości, co spowoduje konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, których nie musiałby ponosić gdyby mógł rozbudować istniejący zakład.

Pismem z 7 grudnia 2009 r. powód zwrócił się do pozwanego Miasta Ł. z żądaniem wykupienia części nieruchomości, gdyż nie może z niej korzystać zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Pozwane Miasto odmówiło wykupienia wskazanej części działek, powołując się na brak możliwości zabudowy nieruchomości powoda na skutek znajdujących się tam linii energetycznych, niezależnie od planu zagospodarowania przestrzennego. Powód przecząc powyższemu podał, że nie ma aktualnie przepisów i norm zakazujących zabudowy budynkami stref w pobliżu linii energetycznych. Istnieją jedynie przepisy i normy określające poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku (1,5 m odległości od linii 15 kV dla miejsc dopuszczalnych dla ludzi) oraz strefy działania maszyn (5m w poziomie i 6,1 m w pionie od linii 15 kV) w obrębie linii, a także organizacji stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych (5 m w poziomie i 6,1 m w pionie od linii 15 kV). (...) Sp. z o. o. Zakład (...) przyznało możliwość przebudowy linii energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu np. poprzez tzw. skablowanie linii.

Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późn zm.) z którego wynika, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywiście szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Na tej podstawie powód stwierdził, że na skutek uchwały Rady Miasta Ł. został pozbawiony możliwości korzystania z części swojej nieruchomości, stosownie do swoich potrzeb, co uprawnia go do żądania od gminy wykupu wskazanej jej części.

Pozwane Miasto Ł. powództwa nie uznało i wniosło o jego oddalenie. Pozwany podkreślił konieczność ustalenia przesłanek z art. 36 ustawy, tj. w jaki sposób powód korzystał z nieruchomości do czasu uchwalenia planu miejscowego, w szczególności czy po uchwaleniu planu miejscowego korzystanie z nieruchomości powoda lub jej części stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, jak również czy przed uchwaleniem planu, istniały okoliczności mające wpływ na ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości. Pozwany zaznaczył, że sposób korzystania z nieruchomości powoda przed uchwaleniem planu miejscowego był określony w innym opracowaniu planistycznych, obejmującym przedmiotową nieruchomość, wynikał bowiem z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy. Na wniosek powoda w 2002 r. wydano decyzję nr (...)z 14 czerwca 2002 r. (...) o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego zakładu produkcji mebli o część biurową i magazynową na działkach nr (...), położonych w Ł. przy ul. (...). Na tej podstawie właściciel nieruchomości uzyskał decyzję nr (...) z 6 stycznia 2003 r., znak (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na rozbudowę zakładu produkcji mebli o część biurowo – magazynową, usytuowaną na działkach nr (...) położonych w Ł. przy ul. (...).

Powód na podstawie posiadanego pozwolenia rozpoczął rozbudowę zakładu, ale nie zrealizował jej do końca, jak również nie zgłosił przerwy w realizacji inwestycji. Prawo rozbudowy nabyte na podstawie decyzji nr (...)z dnia 6 stycznia 2003 r. znak (...) jest skuteczne również po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie i dalsza rozbudowa zakładu jest możliwa zgodnie z projektem zagospodarowania oraz projektami budowlanymi

zatwierdzonymi przedmiotową decyzją, a więc również na obszarze, objętym zakazem zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dlatego przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej – zdaniem pozwanego, nie ograniczyła właściciela nieruchomości w jego możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Możliwości te faktycznie ograniczane są przez elektroenergetyczne napowietrzne sieci wysokiego napięcia (WN 110 kV relacji Ł. – O. oraz linię sieci elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia (SN 15kV (...) relacji (...) – (...) w kierunku ul. (...)). Nadto, pozwany podał, że możliwości powoda w korzystaniu z nieruchomości jeszcze przed podjęciem przedmiotowej uchwały były ograniczone pobliską lokalizacją F. nr(...) (kompleksu (...) w Ł.), wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w B. z 30 lipca 2001 r., nr (...). Podkreślił, że zabytki wpisane do rejestru objęte zostały ochroną konserwatorską, przez co wszelkie prace wykonywane przy obiektach i na terenach zabytkowych, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

We wniosku ewentualnym na wypadek uwzględnienia roszczenia został wskazany wariant III opinii biegłego geodety T. B. z 20 września 2012 r.

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Łomży:

- zobowiązał Miasto Ł. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„Miasto Ł. oświadcza, że kupuje od J. K. nowo utworzoną, niezabudowaną nieruchomość położoną w Ł., o łącznej powierzchni 0,0762 ha, oznaczona numerami (...), (...) i (...), zaznaczona jako wariant III na planie geodety T. B. z dnia 20 września 2012 roku, zaewidencjonowanym w (...) Ośrodku (...) Starostwa Powiatowego w Ł. pod nr (...), wydzieloną z zabudowanej nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), (...) o powierzchni łącznej 0,6165 ha, objetej księga wieczystą prowadzona przez Sąd rejonowy w Łomży nr (...), za zapłatą kwoty 25.626,06 złotych;

- oddalił powództwo w pozostałej części;

- zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.661,42 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powód J. K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), na którą składają się działki: nr (...), o powierzchni 1.997 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...); nr (...), o powierzchni 2.015 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...); nr (...), o powierzchni 2.153 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Działki te zostały sklasyfikowane jako inne tereny zabudowane, poza częściami, na których planowane jest przeprowadzenie drogi oraz sklasyfikowanymi jako grunty rolne. Składająca się także na tę nieruchomość działka nr (...) o powierzchni 4.162 m^2 (Kw nr (...)) jest współwłasnością J. K. i jego żony A. K.. Działkę tę w rejestrze gruntów sklasyfikowano jako teren przemysłowy.

Nieruchomość przy ulicy (...) znajduje się w strefie zabudowy przemysłowej, w okolicy w której zlokalizowano wiele zakładów produkcyjnych o różnym profilu działalności. Znajduje się tam także zakład produkcyjny mebli łazienkowych (...), prowadzony przez powoda od 1998 r., który na przestrzeni kilku ostatnich lat był, stosownie do potrzeb, systematycznie rozbudowywany. Początkowo zakład był prowadzony w budynku posadowionym na działce nr (...). W roku 2002

celem rozbudowy zakładu produkcyjnego powód nabył trzy działki o nr (...) przy ul. (...) o łącznej powierzchni ok. 6.165 $m^{2.}$

Decyzją z dnia 14 czerwca 2002 r. nr (...) ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego zakładu produkcji mebli o część biurową i magazynową na działkach nr: (...) położonych przy ulicy (...). Decyzją z 6 stycznia 2003 r. nr (...) zatwierdzono projekt budowlany i wydano pozwolenie na rozbudowę istniejącego zakładu produkcji mebli o część biurowo-magazynową, usytuowaną na działkach nr (...) położonych przy ul. (...) w Ł.. Na tej podstawie od 2005 r. powód systematycznie rozbudowywał swój zakład. Obecnie zakończono dwa etapy rozbudowy: zwiększono powierzchnię magazynowo – produkcyjną (1550 $m^{((2))}$) oraz zbudowano budynek biurowy (400 $m^{((2))}$).

W dniu 24 czerwca 2009 r. Rada Miejska w Ł. uchwałą nr (...) wprowadziła nowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów, w obrębie których znajdują się nieruchomości powoda. W myśl § 27.3.5.b przedmiotowego planu wprowadzono strefę zakazu zabudowy 50 mb wokół (...), przylegającego do wschodniej strony posesji powoda.

Pismem z 7 grudnia 2009 r. powód wystąpił do pozwanego Miasta Ł. z żądaniem wykupienia części nieruchomości wskazując, że nie może z niej korzystać zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Pozwana odmówiła wykupienia wskazanej części działek powoda, powołując się na brak możliwości zabudowy na skutek przebiegających przez nieruchomość linii energetycznych oraz z uprzedniego wpisania fortów do rejestru zabytków.

Na obszarze działek nr (...) znajdują się następujące linie energetyczne: linia WN 110 kV relacji (...) Ł. I – (...) Ł. II (na skraju działki nr (...)), linia (...) Ł. I – (...) (dz. nr (...)).

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w pobliżu F. nr (...)kompleksu (...)w Ł., wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w B. z 30 lipca 2001 pod nr (...). Fort w wyznaczonej w nim strefie (...), obejmującej jego otoczenie i teren pomiędzy fortem a drogą do O., podlega ochronie konserwatorskiej. Dlatego zakazana jest zabudowa tej strefy w pasie o szerokości 50 m wokół fortu, a prowadzenie w jej obszarze robót budowlanych winno być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Oceniając tak ustalany stan faktyczny, Sąd wskazał, że ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012, nr 647 z poźn. zm.) kształtuje zasady polityki przestrzennej, określa przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Powyższy akt prawny przyznaje podstawowe kompetencje gminom jako zadanie własne, obejmujące tzw. władztwo planistyczne,. Jednym z uprawnień gmin jest stanowienie norm prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia są powszechnie wiążące dla terenów nimi objętych. Plany te wyznaczają zakres korzystania z prawa własności, określają charakter prawny nieruchomości, przeznaczenie na określony cel, determinujący dopuszczalny sposób użytkowania oraz wpływają na wartość nieruchomości. Dla usuwania bądź łagodzenia skutków tych władczych ingerencji, wyznaczanych interesem publicznym, w konstytucyjnie chronione prawo własności co do ograniczenia dotyczącego zmiany przeznaczenia terenu, ustawa przewiduje w art. 36 – 37 szczególne środki prawne.

Dalej Sąd wskazał, że zasadność roszczenia powoda należało ocenić w świetle art. 36 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p.

Podkreślił, że możliwość wykorzystania roszczenia z art. 36 ust.1pkt 2 zdeterminowana jest przesłanką inną niż obniżenie 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. Przy czym niemożliwość lub istotne ograniczenia oznaczają zmianę sytuacji właściciela, która nie musi mieć charakteru obiektywnego pogorszenia, gdyż jej cechą przedmiotowo istotną jest różnica, która może dotyczyć stanu faktycznego (korzystanie) lub prawnego (przeznaczenie). Niemniej przesłanki tego roszczenia – niemożliwość, istotne ograniczenia – wskazują, że roszczenie przyznane zostało na zasadzie wyjątku i dotyczy sytuacji szczególnych, w szczególności w wypadku wprowadzenia zakazów i znaczących utrudnień. Innymi słowy, jeżeli możliwe jest kontynuowanie przez właściciela dotychczasowego faktycznego (lub potencjalnie dopuszczalnego) sposobu korzystania z nieruchomości bez istotnych ograniczeń roszczenie nie przysługuje. Istotna jest także konieczność tożsamości między częścią nieruchomości, której dotyczy wskazana niemożliwość (istotne ograniczenia) a tą, której wykupu żąda właściciel, przy czym jeżeli dotykają one całości nieruchomości możliwe jest dochodzenie roszczenia co do jej części.

Sąd wskazał, że przy dokonywaniu subsumcji normy art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. pod ustalony w sprawie stan faktyczny należało ocenić, czy dotychczasowe korzystanie lub przeznaczenie nieruchomości powoda – części działek nr (...) - stało się niemożliwe (znacznie utrudnione) w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 5 lipca 2012 r., sygn. IV CSK 619/11,(publ. LEX nr 1228453). Sąd wskazał, że istota przewidzianej w art. 36 u.p.z.p. instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą sprzed wejścia planu w życie. Przemawia za tym jej cel, zmierzający poprzez zapewnienie ekwiwalentu do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności, odnoszonego do wcześniejszego sposobu korzystania z nieruchomości – faktycznego lub potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem.

Dalej Sąd wywiódł, że w toku postępowania nie było sporu co do dotychczasowego wykorzystywania przedmiotowych działek przez powoda oraz co do ich ewentualnego przeznaczenia. Przed podjęciem przedmiotowej uchwały Rady Miasta przedmiotowa nieruchomość powoda objęta była ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. i na podstawie tego planu powód uzyskał decyzję z 14 czerwca 2002 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego nr (...). Zgodnie z tą decyzją działki nr (...) przeznaczono pod rozbudowę istniejącego zakładu produkcji mebli o część biurową i magazynową.

Przeprowadzony w sprawie dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości pozwolił ustalić, że – zgodnie z twierdzeniami powoda – działki te zostały zabudowane budynkami składającymi się na prowadzony przez powoda zakład produkcji mebli. W chwili oględzin, tj. 2 marca 2011 r. istniał tam budynek produkcyjny oraz wykopy rozpoczynające budowę budynku biurowo – magazynowego, stosownie do pozwolenia na budowę z 6 stycznia 2003 r. (decyzja nr (...)). Rozwój zakładu wymaga nowych powierzchni biurowych, produkcyjnych i magazynowych. Względnie duża powierzchnia posiadanych przez powoda działek pozwalała mu na sukcesywną rozbudowę budynków zakładu lub budowę nowych obiektów budowlanych.

Przedmiotową uchwałą z 24 czerwca 2009 r. Rada Miejska w Ł. wprowadziła nowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów, w obrębie których znajdują się nieruchomości powoda. W myśl § 27.3.5.b przedmiotowego planu wprowadzono strefę zakazu zabudowy 50 mb wokół Fortu (...), przylegającego do wschodniej granicy posesji powoda. Linia strefy zakazu budowy przebiega przez budynek, mający powstać na działce powoda zgodnie z projektem.

Aktualnie jest możliwa rozbudowa zakładu na podstawie uprzednio wydanych decyzji budowlanych, w tym decyzji nr 5/2003, również na obszarze objętym zakazem zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powód nie będzie jednak mógł w przyszłości w podobny sposób wykorzystywać tych części swojej nieruchomości, których nie dotyczy aktualna decyzja o pozwoleniu na budowę. Ustanowiona w planie zagospodarowania przestrzennego strefą ochronna oznacza zakaz wznoszenia budynków w jej obrębie.

Rozważając zarzut pozwanego dotyczący ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wynikających z usytuowania na nich linii energetycznych, Sąd w oparciu o opinię biegłego z zakresu instalacji i urządzeń energetycznych stwierdził, że istniejąca możliwość skablowania linii energetycznych na działce powoda, a przede wszystkim linii 15 kV, pozwoliła przyjąć, że powód mógłby zagospodarować dalszą część posiadanych gruntów poprzez ich zabudowę, gdyby nie wdrożono zakazu zabudowy wokół zabytkowego F. nr(...), przewidzianego uchwałą z 24 czerwca 2009 r..

Badając w jakim zakresie roszczenie powoda było usprawiedliwione, tj. jaki obszar gruntu winien stać się przedmiotem wykupu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu geodezji i budownictwa (z uprawnieniami do projektowania) celem: zaznaczenia na planie zakresu strefy ochronnej na nieruchomości powoda, spornego gruntu z naniesieniem usytuowania budynków rzeczywiście istniejących, wykonanego wykopu, budynków, które powód zamierza wznieść zgodnie z posiadanym pozwoleniem budowlanym, przebiegu linii energetycznych napowietrznych i posadowienia słupów, jak również usytuowania dróg i ciągów komunikacyjnych rzeczywiście istniejących i projektowanych zgodnie z posiadaną przez powoda dokumentacją projektową oraz ogrodzeń, jak też wypowiedzenia się na okoliczność możliwości posadowienia na gruncie dalszych budynków magazynowo - produkcyjnych (jako przedłużenia istniejącej i planowo powiększanej zabudowy) na części działki objętej strefą ochronną przy założeniu braku takiej strefy oraz możliwości skablowania przynajmniej jednej linii energetycznej (o napięciu 15 kV), a także czy istnieje konieczność urządzenia zaprojektowanych dróg komunikacyjnych wokół budynków istniejących i powstających zgodnie z pozwoleniem, dlaczego ewentualnie powinny one zostać urządzone oraz jaki obszar winny zajmować.

Opierając się na powyższych opiniach Sąd stwierdził, że powód został ograniczony w możliwości korzystania z posiadanych przez niego działek nr (...) w zakresie zbliżonym do popieranego przez niego wariantu I opinii biegłego geodety inż. T. B. z dnia 21 marca 2012 r, sprecyzowanego w opinii z dnia 20 września 2012 r.. Na skutek podjęcia uchwały z 24 czerwca 2009 r. nr (...) został on pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotowych działek w sposób przez siebie planowany i zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Nie znalazło potwierdzenia stanowisko strony pozwanej, że rzeczywiste przyczyną tego ograniczenia są obowiązujące normy prawa energetycznego.

Przedmiotowe działki – jeśliby uchwała z 24 czerwca 2009 r. Rady Miasta Ł. nie wprowadziła strefy ochronnej dla zlokalizowanego w pobliżu działek powoda zabytkowego F. nr (...)– mogłyby zostać wykorzystane na cele rozbudowy prowadzonego przez powoda zakładu produkcyjnego. Ustalono, że możliwe jest przesunięcie linii napięcia 15 kV lub też skablowanie linii napięcia 15 kV oraz 110 kV. Istnienie tych linii na działkach powoda nie mogło być uznane za przeszkodę w zagospodarowaniu ich zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Dlatego roszczenia powoda należało uznać za trafne co do zasady.

W ocenie Sądu, niemożliwe było jednak uwzględnienie żądania w zakresie przewidzianym w wariancie I opinii biegłego geodety z 20 września 2012 r.. Jak wskazał biegły z zakresu budownictwa, do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojście umożliwiające dostęp do drogi publicznej zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej określonymi w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza od 3 m. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy także urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym dla osób niepełnosprawnych. Urządzenie terenu wokół projektowanego przez powoda budynku winno być wykonane zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa budowlanego z 7 lipca 1994 r. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690) w tym dotyczące urządzenia dojścia i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych oraz miejsc postojowych dla samochodów.

Na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę T. B. (opinia z dnia 28 kwietnia 2011 r., k. 185) drogi dojazdowe do budynków już zaprojektowanych przebiegają przez obszar działek, który na skutek uchwalonej strefy ochronnej nie może być wykorzystany dla posadowienia na nich nowych budynków. Pomimo istnienia na działkach powoda strefy ochronnej dla wpisanego do rejestru zabytków F. nr(...), powód teren ten może nadal wykorzystywać w sposób przewidziany w zatwierdzonym projekcie. (...) ta nie jest przeszkodą do usytuowania w jej obrębie zaprojektowanej drogi dojazdowej i innych związanych z tym obiektów, niebędących budynkami. Z tych przyczyn jedynie teren położony w głąb działki powoda należało uznać za bezużyteczny dla jego planów inwestycyjnych. W tym też zakresie możliwe było uwzględnienie żądania pozwu.

Cenę wykupu Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. D.. Stosując akceptowane przez Sąd metody pracy, w tym podejście porównawcze i metodę porównania parami, biegły określił wartość rynkową hipotetyczną nieruchomości gruntowej niezabudowanej według wariantu I opinii geodezyjnej na kwotę 62.182 złotych, przyjmując średnią skorygowaną ceny na 33,63 zł/m^2. Dla wariantu III hipotetyczną wartość rynkową nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu biegły wyliczył na kwotę 33.798 złotych. Służebność drogi koniecznej biegły określił na kwotę 10.862 złotych.

Wskazał Sąd, że przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. roszczenia o wykup gruntu oznacza nabycie odpłatne. Istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą sprzed wejścia planu w życie. Zapłata ceny wykupu ma być ekwiwalentem służącym do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (faktycznego lub potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem), brak jednak w ustawie kryterium spadku/wzrostu bądź różnicy wartości nieruchomości. Cena ma wyrównać wskazaną różnicę a nie być źródłem dochodu albo straty wynikających z aktualnego statusu nieruchomości. Co do zamierzonego wykorzystywania decydujące znaczenie należało przypisać postanowieniom planu miejscowego, a nie późniejszym zdarzeniom lub czynnościom prawnym, w tym zmierzającym do wydzielenia terenu pod nowe drogi publiczne lub drogi wewnętrzne. Pośrednim argumentem przemawiającym za tym stanowiskiem jest dopuszczalność zastąpienia wykupu przyznaniem nieruchomości zamiennej, która ma zapewnić możliwość korzystania z innej nieruchomości na dotychczasowych zasadach, co przewidziano w art. 36 ust. 2 u.p.z.p. (wyrok Sądu Najwyższego z 5 lipca 2012 r., sygn. IV CSK 619/11, publ. LEX nr 1228453).

Zdaniem Sądu, wskazana przez biegłego średnia cena skorygowana stanowi cenę właściwą. Jak podkreślono cena wykupu gruntów w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. nie może stanowić źródła wzbogacenia dla domagającego się takiego wykupu właściciela. W świetle okoliczności niniejszej sprawy należało uznać, że wskazana w wyroku cena wykupu równoważy powodowi doznane przez niego ograniczenia w sposobie korzystania z będących jego własnością działek i związaną z tym utratą prawa własności do ich części.

Wobec tego, że w ocenie Sądu Okręgowego, ostatecznie żądanie pozwu było zasadne jedynie w zakresie obszaru działek wskazanego w wersji III opinii geodety z dnia 20 września 2012 r., o łącznej powierzchni 0,0762 ha, w treści oświadczenia woli, do złożenia którego zobowiązano pozwaną, zawarto cenę w wysokości 25.626,06 zł.

W ocenie Sądu nie było natomiast konieczne wyodrębnienie drogi dojazdowej do nowowydzielonych działek. Przedmiot wykupu przylega bowiem do nieruchomości stanowiącej zabytkowy F. nr (...), stanowiącej własność Miasta. Nieruchomość ta ma połączenie z siecią dróg publicznych. Sposób korzystania z wykupionej nieruchomości nie będzie odbiegał od sposobu korzystania z F.. Wystarczający więc będzie dostęp do gruntu stanowiącego przedmiot rozstrzygnięcia poprzez nieruchomość forteczną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z wyrażoną w nim zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W sprawie powód poniósł koszty procesu w postaci uiszczonej w kwocie 6.052 zł opłaty od pozwu, kosztów zastępstwa procesowego oraz zaliczek wpłacanych na wynagrodzenie biegłego, z tym, że co do kosztów sporządzenia opinii geodezyjnej i oszacowania nieruchomości Sąd koszty te rozdzielił po połowie, biorąc pod uwagę

zakres uwzględnionego roszczenia. Pozostałymi kosztami Sąd obciążył stronę pozwaną, gdyż nie zostały uwzględnione argumenty dotyczące niezasadności roszczenia ze względu na niemożność zabudowy działki niezależnie od wprowadzonej strefy ochronnej zabytku w postaci F. nr (...). W zakresie zwrotu opłaty od pozwu Sąd obciążył pozwanego kwotą 1.281 złotych, stosownie do stopnia w jakim pozwany uległ.

Od wyroku tego apelację wywiódł pozwany. Zaskarżając wyrok w punkcie I i III, zarzucił:

- naruszenie art. 36 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) poprzez przyjęcie, że uchwała nr 332Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ł. spowodowała, że korzystanie przez powoda w dotychczasowy sposób z działek oznaczonych numerami (...) stało się niemożliwe, mimo że z okoliczności sprawy wynika, że przyczyna ograniczenia korzystania z nieruchomości wynika z innych uwarunkowań, w tym z położenia tych działek;

- poczynienie ustaleń, w myśl których zabytkowy FOR nr (...), jako stanowiący własność Miasta, umożliwi dojazd z nowoutworzonych działek do drogi publicznej, podczas gdy F. nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa , co w konsekwencji prowadzi do naruszenia art. 93 ust. 3 zdanie 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 102, poz. 651 ze zm.) poprzez pozbawienia wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej, co czyni niedopuszczalnym dokonany podział.

W oparciu o wymienione zarzuty, skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Łomży do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Tranie skarżący zarzuca w apelacji, że wadliwie Sąd pierwszej instancji ustalił, iż właścicielem nieruchomości, na której usytuowany jest F. nr (...) jest Miasto Ł.. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje jednoznaczne odpowiedzi na pytanie jaki jest aktualny stan prawny tej nieruchomości, a treść decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ł. z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie wpisania do rejestru zabytków województwa (...) F. nr(...)wskazuje na to, że ówcześnie działka oznaczona nr geodezyjnym (...), na której usytuowany jest podlegający ochronie konserwatorskiej fort, stanowiła własność Skarbu Państwa.

W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowo poczynione i skarżący ich nie kwestionuje. Sąd Apelacyjny przyjmuje je zatem za własne, aprobując jednocześnie dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną.

Argumentację skarżącego przytoczoną w uzasadnieniu naruszenia art. 36 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można sprowadzić - w dużym skrócie - do twierdzenia, że korzystanie z nieruchomości powoda w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe wskutek położenia tej nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, na której usytuowana jest zabytkowa budowla i objecie tej budowli ochrona konserwatorską, a nie uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem skarżącego ograniczenie to wynika z przepisów artykułów 4, 7 pkt 4, 18 i 20 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a „przybrało tylko wyraz normatywny (przepis prawa miejscowego) w uchwalonym planie".

Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

Jak trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji, przewidziane w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno

kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 roku, sygn. V CSK 332/06, LEX nr 421051). Innymi słowy, musi zachodzić związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego), polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, przy czym chodzi o korzystanie faktyczne lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa.

W świetle ustalonych w sprawie okoliczności nie budzi wątpliwości, że wprowadzona w uchwalonym przez Radę Miejską w Ł. w dniu 24 czerwca 2009 roku nowym planie zagospodarowania przestrzennego strefa zakazu zabudowy 50 mb wokół Fortu (...) obejmuje cześć nieruchomości powoda, graniczącej bezpośrednio z nieruchomością, na której usytuowany jest ów fort. Nie budzi zatem wątpliwości istnienie związku pomiędzy zakazem zabudowy określonej części nieruchomości powoda a uchwaleniem wymienionego wyżej planu miejscowego.

Nie są kwestionowane także przez skarżącego ustalenia Sądu pierwszej instancji dotyczące wcześniejszego (tj. przed uchwaleniem planu) tak faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i przeznaczenia nieruchomości. Z ustaleń tych zaś wynika m. in. , że przed podjęciem uchwały z dnia 24 czerwca 2009 roku , nieruchomość powoda objęta była ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., na podstawie którego powód uzyskał decyzję z dnia 14 czerwca 2002 roku o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego zakładu produkcji mebli , na działkach oznaczonych nr: (...), (...), (...) i (...). Dodać trzeba, że z warunków realizacji inwestycji, stanowiących załącznik nr 1 do wymienionej decyzji, wynika, że zgodnie z warunkami wynikającymi z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie (obszarze oznaczonym symbolem (...)) dopuszcza się realizacje zabudowy przemysłowo - składowej (k.139). Pozwala to, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wnioskować że zabudowa przemysłowo składowa była dopuszczalna także w strefie objętej obecnie zakazem zabudowy, a w konsekwencji na przyjęcie, że istnieje bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy ustanowionym w planie zagospodarowania przestrzennego zakazem budowy w promieniu 50 metrów wokół nieruchomości, na której usytuowany jest Fort(...), a pozbawieniem powoda potencjalnego sposobu wykorzystania tej części nieruchomości. W materiale dowodowym brak jest w każdym razie podstaw do wniosku przeciwnego.

Ustalenie przeznaczenia nieruchomości zostało zastrzeżone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Oczywiście rację ma skarżący, że na treść planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miały wpływ także regulacje zawarte w ustawie z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2003/162/1568 ze zm.). Art. 20 tej ustawy, ustanawia mianowicie obowiązek uzgadniania projektów i zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest też - w świetle zebranego w sprawie materiału - niewątpliwym , że w procedurze uchwalania planu z czerwca 2009 roku uczestniczył Wojewódzki Konserwator Zabytków w Ł., który określił warunki na jakich uzgodnienie może nastąpić (pismo z dnia 23 stycznia 2008 roku - k.38), a następnie wydał postanowienie w przedmiocie uzgodnienia projektu planu (k. 41). Niewątpliwym jest też, że określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunki zadecydowały o ustanowieniu w planie strefy objętej zakazem zabudowy. Nie prowadzi to jednak - wbrew przekonaniu skarżącego - do wniosku, że brak jest związku przyczynowego w znaczeniu przyjmowanym w prawie cywilnym pomiędzy uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego a pozbawieniem powoda możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak również dostatecznie usprawiedliwionych podstaw do postawienia tezy (co zdaje się czynić skarżący), że już samo położenie nieruchomości powoda w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt objęty ochroną konserwatorską, przesądzało o potencjalnym przeznaczeniu spornej części nieruchomości powoda. Takiej tezy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie usprawiedliwiają zwłaszcza uregulowania zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ustalenie

przeznaczenia nieruchomości - o czym już była mowa - zostało zastrzeżone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przywołany przez skarżącego przepis art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadza zamknięty katalog prawnych form ochrony konserwatorskiej. Oznacza to, że jedynie w stosunku do obiektów objętych jedną z tych form dopuszczalne jest stosowanie instrumentów nadzoru konserwatorskiego (instrumentów o charakterze władczym). Względem zaś obiektów nie objętych prawnymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 u.o.z., niedopuszczalne jest dokonywanie uzgodnień konserwatorskich. Zgodnie z brzmieniem wymienionego przepisu, w dacie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2009 roku prawnymi formami ochrony konserwatorskiej były: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii i utworzenie parku kulturowego (pkt.1,2,3 art. 7). Z dniem 5 czerwca 2010 roku wszedł w życie przepis art. 7 pkt 4, zgodnie z którym formami ochrony konserwatorskiej są m.in. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także decyzji o warunkach zabudowy. Wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku (art. 36 ust. 1 pkt 2) wymaga zatem istotnie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nie jest to jednak równoznaczne - przy założeniu, że zakaz ten nie wynika z wcześniej uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - z istnieniem generalnego zakazu zabudowy spornej części nieruchomości, determinującego przeznaczenie nieruchomości.

Chybiony jest także, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zarzut naruszenia art. 93 ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Wstępnie zwrócić należy uwagę, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 roku, III CZP 32/66 , OSNC 1968/12/199).

W rozpoznawanej sprawie powództwo zostało w części oddalone, co oznacza, że zaskarżony wyrok nie zastępuje umowy i do przeniesienia własności nieruchomości niezbędne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego.

Na obecnym etapie postępowania można zatem mówić jedynie o podziale ewidencyjnym. Podział prawny nieruchomości nastąpi dopiero z chwilą zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Z tą też chwilą zaktualizuje się potrzeba zapewnienia nowoutworzonym (w wyniku podziału nieruchomości) działkom dostępu do drogi publicznej, w drodze akceptowanego przez stronę pozwaną ustanowienia służebności drogowej. Dopóki wydzielone wskutek ewidencyjnego podziału działki gruntu, niemające dostępu do drogi publicznej, będą pozostawały własnością powoda ustanowienie służebności drogowej jest niemożliwe. Ustawową gwarancję zapewnienia pozwanej dostępu do drogi publicznej stanowi art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 145 k.c.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania odwoławczego postanawiając w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c.