

*Sygn. akt I ACa 740/17*

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Grzegorz Krężolek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Marek Boniecki</b> <b>SSA Paweł Czepiel</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. M. (1)

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 marca 2017 r. sygn. akt I C 1624/15

**1. oddala apelację ;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel

Sygn. akt : I ACa 740 / 17

## UZASADNIENIE

W uwzględnieniu roszczenia G. M. (1) , skierowanego przeciwko Gminie Miejskiej K. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na pozwaną prawa własności nieruchomości za równoczesną zapłatą na rzecz powoda sumy odpowiadającej jej wartości , dla którego podstawą jest art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [ jedn. tekst DzU z 2016 poz. 778] , Sąd Okręgowy w Krakowie , wyrokiem z dnia 3 marca 2017r :

- zobowiązał Gminę Miejską K. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz strony pozwanej własności nieruchomości składającej się z działek nr (...) o powierzchni 0,0545 ha i nr (...) o powierzchni 0,0502 ha, położonych w K., dla których Sąd Rejonowy dla K. (...) w K. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz udziału wynoszącego 1/7 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0382 ha, położonej w K., dla której Sąd Rejonowy dla K. (...) w K. prowadzi księgę wieczystą (...) za kwotę 140 184 zł [ pkt I ],

- zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda G. M. (1) kwotę 12 127 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu [ pkt II]

- nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 771,39 zł tytułem wydatków związanych z postępowaniem [ pkt III sentencji wyroku ]

Sąd I instancji uznał za niesporne pomiędzy stronami , że G. M. (1) jest następcą prawnym S. P. (1), która była właścicielem nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,0396 ha położonej w K., obr. 18 jedn. ewid.(...). W 2009 r. została ona podzielona na działki o nr: (...).

W zakresie okoliczności spornych , Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty doniosłe dla rozstrzygnięcia :

S. P. (1) planowała zbudować tę nieruchomość.

Decyzją Prezydenta Miasta K. nr (...) (...) z dnia 6 maja 2008 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. (...) na dz. nr (...), obr. 18(...), wjazdu z działki nr (...) obr. 18 (...) oraz drogi dojazdowej wewnętrznej przy ul. (...) w K.”.

Teren, na którym znajdowała się ta realność nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dopuszczalna była na nim inwestycja polegająca na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budowie dróg wewnętrznych.

Decyzją Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 16 marca 2009 r., wydaną na rzecz ówczesnej właścicielki , został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie dwóch domów jednorodzinnych [oznaczonych jako 1a, 1b – z wewnętrznymi instalacjami wod-kan-gaz-elektryczną i c.o. wraz z wjazdem i wewnętrzną drogą dojazdową], jako I etap inwestycji na działce nr (...) obr. 18 j. ewid.(...) (dla budynków) i na działce nr (...) obr. 18 j. ewid. (...) (dla wjazdu).

Powód od 2002 r. przebywał za granicą. Chciał powrócić do Polski i tu wybudować dom. Realizując to zamierzenie , w dniu 14 maja 2009 r. zawarł ze S. P. (1) umowę sprzedaży, Rep. A nr(...) na mocy której stał się właścicielem nieruchomości składającej się z działek o nr (...) o pow. 0,0545 ha, obr. ewid. (...) i o nr(...) o pow. 0,0502, obr. ewid. (...) położonej w K., dla której Sąd Rejonowy dla K. (...) w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), które powstały z podziału działki nr (...), oraz udziału w wysokości 1/7 we własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...) o pow. 0,0382 ha, obr. ewid. (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy dla K. (...) w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

G. M. (1) wrócił do kraju w 2010 r., a w 2011 r. rozpoczął przygotowania do budowy , których jednym z etapów było dokonanie zmian , w projekcie, który otrzymał od poprzedniej właścicielki nieruchomości. W tym celu załatwiał formalności związane z przyłączeniem mediów. W chwili zakupu miał świadomość, iż na nieruchomości możliwa jest zabudowa, co wynikało z uprzednio wydanych decyzji o(...) oraz pozwolenia na budowę.

Rada Miasta K. w dniu 3 listopada 2010 r. podjęła uchwałę Nr (...) , w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...).

W wyniku objęcia terenu, na obszarze którego znajdują się nieruchomości powoda , tym miejscowym planem , działki nr (...) znalazły się na terenach rolniczych [oznaczonych na załączniku graficznym do planu symbolem R] oraz na terenach drogi publicznej zbiorczej [oznaczenie symbolem (...), a działka nr (...), w której powód nabył udział ,

znalazła się na terenach rolniczych [oznaczenie symbolem R], terenach drogi publicznej zbiorczej [symbol (...)] oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – skrawek działki [symbol MU].

Plan wszedł w życie z dniem 7 stycznia 2011 r.

Wcześniej na terenie, na którym znajdują się działki powoda plan taki nie obowiązywał, a zgodnie ze Studium (...) przestrzennego M. K. (uchwała nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą nr (...) z dnia 3 marca 2010 r., znajdowały się w: korytarzu podstawowego układu drogowo – ulicznego (droga zbiorcza), oznaczonym na planszy (...) ( (...) transportu. Kierunki i zasady rozwoju) symbolem (...) – działka nr (...) oraz zasadnicza część działek (...) oraz terenach otwartych, w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna, oznaczonych symbolem (...) – południowa część działki (...).

W chwili wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego możliwa była na nich zabudowa, w tym jednorodzinna. Jego postanowienia taką zabudowę wykluczyły.

Z dalszych ustaleń Sądu, opartych na wnioskach przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, wynika, że łączna wartość rynkowa nieruchomości powoda, według stanu na dzień poprzedzający wejście w życie planu wynosiła 140.184 zł, w tym: prawa własności do nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr (...), położonej w K. przy ul. (...), w jednostce ewidencyjnej (...), obręb ewidencyjny 18, - 72.605 zł, wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr (...), położonej w K. przy ul. (...), w jednostce ewidencyjnej (...), obręb 18 - 67.579 zł.

Sąd wskazał przy tym, że wartość udziału wynoszącego 1/7 części w działce stanowiącej drogę o numerze (...) została natomiast uwzględniona przy ustalaniu wartości działek w zakresie ich dostępu do drogi publicznej poprzez działkę nr (...).

Wnioskiem z dnia 30 stycznia 2014 r. G. M. (1) zwrócił się do strony pozwanej o wykupienie od niego wskazanych wyżej realności, powołując się na treść art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W jego motywach wskazywał, iż korzystanie z należących do niego nieruchomości w sposób zgodny z ich dotychczasowym przeznaczeniem stało się, na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niemożliwe, a co najmniej istotnie ograniczone.

Pozwana odmówiła spełnienia postulatu powoda, argumentując, że po jego stronie roszczenie o wykup, wskazane w normie do której G. M. (1) odwoływał się, nie powstało. Podobne stanowisko zajęła przy ponowieniu żądania, datowanym na 10 grudnia 2014 r. Pozwana wskazywała drogę sądową jako właściwą dla jego dochodzenia.

W ramach oceny prawnej żądania G. M. (1), uznając je za usprawiedliwione, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności, odwołując się do brzmienia normy art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazał na to jakie roszczenia służą właścicielowi nieruchomości, który na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utracił możliwość zagospodarowania działki zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem bądź doznał istotnych ograniczeń w sposobie wykonywania władztwa nad nią w dotychczasowy sposób.

W drugim elemencie wypowiedzi zawierającej ocenę prawną, roszczenia powoda oparte na art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, w tym w szczególności na judykat z 30 czerwca 2010 r., sygn. V CSK 452/09, wskazał, że roszczenie to po stronie właściciela nieruchomości powstaje wówczas, gdy następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, jest niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym [jej] przeznaczeniem.

Odwołując się do poczynionych ustaleń, Sąd argumentował, że powód jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek o nr (...) i o nr (...) (objętych księgą wieczystą nr (...)) oraz udziału w wysokości 1/7 w prawie własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...) (objętej księgą wieczystą nr (...)).

Na rzecz jego poprzednika prawnego S. P. (1) zostały wydane, uzyskując walor ostateczności: decyzja nr (...) z dnia 6 maja 2008 r. w przedmiocie warunków zabudowy na działce o nr (...) (która następnie uległa podziałowi na mniejsze działki, w tym ww. nabyte przez powoda) oraz decyzja nr (...) z dnia 16 marca 2009 r. w przedmiocie pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych.

Realizacja inwestycji w oparciu o te decyzje administracyjne w tym w szczególności pozwolenie na budowę, nie została rozpoczęta. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez R. K., obowiązujący od 7 stycznia 2011 objął teren na którym położone są b nieruchomości nabyte w maju 2009r przez powoda.

Treść jego postanowień uniemożliwiła w zupełności zabudowę nieruchomości G. M. (1), w warunkach takich, gdy wcześniej była ona możliwa, co więcej, w takim celu, będąc świadomym takiego ich przeznaczenia, nabywał je powód.

Jakkolwiek, co podnosił Sąd I instancji, decyzje, na podstawie których możliwa była zabudowa nieruchomości wydane zostały na rzecz poprzednika prawnego powoda, a on nie wystąpił o przeniesienie na swoją rzecz uprawnień z nich wynikających, jednakże to zaniechanie nie wpływa na ocenę zgłoszonego przezeń roszczenia jako uzasadnionego.

Oto bowiem poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości powoda w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Zdaniem Sądu zawarte w przypisie art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r sformułowanie „w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” oznacza, iż wystarczającym dla powstania po stronie właściciela nieruchomości roszczenia o wykup jest sama potencjalna możliwość dotychczasowego korzystania z nieruchomości, w poprzez zabudowę, która będąc możliwa wcześniej została w przypadku G. M. zniweczona wejściem w życie uchwały Rady Miasta K. nr (...) z dnia 3 listopada 2010 r.

Osoba która występuje z takim roszczeniem, jakie sformułował powód nie musi faktycznie wykorzystywać nieruchomości w celu i w sposób, który następnie uniemożliwiło uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wystarczającym jest, aby istniała, przed wejściem w życie miejscowego planu, potencjalna możliwość takiego korzystania. Dla powstania po stronie powoda tego roszczenia nie było wobec tego doniosłe to, czy przed tą datą przystąpił on do realizacji zaplanowanej przez siebie zabudowy przedmiotu swojej własności.

Dla poparcia swojej oceny Sąd Okręgowy przytoczył, w tym fragmencie wypowiedzi, kilka orzeczeń Sądu Najwyższego wyrażających takie samo zapatrywanie.

Zaakcentował także, iż oceny żądania powoda, jako uzasadnionego, nie może zmienić to [na co nietrafnie, podobnie jak i na inne zarzuty, powoływała się pozwana gmina], iż decyzje, najpierw o warunkach zabudowy a potem o pozwoleniu na budowę wydane zostały na rzecz innej osoby – poprzednika prawnego powoda. Fakt ten nie zmieniał niczego dla wynikającego z tych decyzji przeznaczenia nieruchomości.

Wobec tego, za chybiony uznał Sąd I instancji argument gminy, iż nie zabiegając o przeniesienie uprawnień z tych decyzji na siebie G. M. (1) zamknął sobie drogę do uprawnionego formułowania roszczenia, którego obecnie wobec strony przeciwnej dochodzi.

Dowiadując się, iż na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest możliwa zabudowa zakupionych przez niego działek, w ocenie Sądu Okręgowego, bezprzedmiotowe byłyby starania o przeniesienie uprawnień z powyższych decyzji, bo i tak nie mógłby skutecznie realizować zamierzeń budowlanych na nieruchomościach, które w tym celu zakupił.

W konkluzji swojej oceny Sąd uznał, że wszystkie przesłanki roszczenia o wykup zostały przez powoda w postępowaniu wykazane.

W odniesieniu do kwoty, za którą ma on nastąpić, wskazywał, że została ona ustalona na podstawie opinii biegłego, której po uzupełnieniu ustnym, żadna ze stron, ostatecznie, nie negowała.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 i 3 kpc i wynikająca z niej zasada odpowiedzialności za wynik sprawy. Reguła ta została odniesiona także do obowiązku pokrycia wydatków związanych z postępowaniem, wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

W apelacji od tego orzeczenia Gmina Miejska K., zaskarżając je w całości, w jej wniosku domagała się wydania rozstrzygnięcia reformatoryjnego i oddalenia powództwa oraz obciążenia powoda kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach:

- naruszenia prawa procesowego, w sposób mający dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie, a to art. 233 §1 kpc, w następstwie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów.

Nieprawidłowości tej pozwana upatrywała w wyciągnięciu przez Sąd z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nielogicznych wniosków i na ich podstawie poczynienie wadliwego ustalenia, iż G. M. (1) wykazała przesłanki zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- naruszenia prawa materialnego, wobec nieprawidłowego zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 2 oraz 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r i uwzględnienia żądania pozwu mimo, że przesłanki powstania roszczenia, którego powód dochodzi nie zostały, w okolicznościach ustalonych w sprawie, wykazane.

W szczególności powód, wbrew stanowisku prawnemu Sądu niższej instancji nie dowiódł, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) korzystanie z jego nieruchomości, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, okazało się niemożliwe.

Zdaniem skarżącej w warunkach nie ubiegania się przez G. M. (1) o przeniesienie na swoją rzecz uprawnień do zabudowy nieruchomości wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, a potem o pozwoleniu na budowę, tylko ono zdecydowało o tym, że zabudowa ta nie mogła mieć miejsca, wobec wejścia w życie planu. Gdyby bowiem powód takie przeniesienie uzyskał, to nawet późniejsze wejście w życie planu nie stałoby na przeszkodzie takiej zabudowie, która nawet pomimo postanowień planu, wykluczających ją, byłaby, w tych warunkach dopuszczalną, co wynika z art. 65 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r

W konsekwencji Sąd powinien był, przy prawidłowym zastosowaniu powołanej normy i art. 36 ust. 1 pkt 2 uznać roszczenie zgłoszone w pozwie za niezasadne, dla braku związku pomiędzy uchwaleniem planu, a możliwością kontynuacji przez właściciela korzystania z nieruchomości w zgodzie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Odpowiadając na apelację G. M. (1) domagał się jej oddalenia, jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia gminy kosztami postępowania apelacyjnego.

### ***Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył:***

Środek odwoławczy strony pozwanej jest niezasadny i podlega oddaleniu.

W szczególności nie można podzielić żadnego z zarzutów, na których opiera się jej konstrukcja.

Nie ma racji pozwana stawiając zarzut naruszenia prawa procesowego w następstwie przekroczenia przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów.

Na wstępie przypomnieć należy , odwołując się do utrwalonego i podzielanego przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę , stanowiska Sądu Najwyższego , wypracowanego na tle wykładni art. 233 §1 kpc , iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga od strony wykazania na czym , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [ lub ] zasadami logicznego rozumowania , czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach , wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną , nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii , wyrażające podobne stanowisko , powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005 , sygn. III CK 3/05 , obydwie powołane za zbiorem Lex/

Ponadto nie można tracić z pola widzenia również , że swobodna ocena dowodów stanowi jeden z podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję Sadu , który dowody bezpośrednio przeprowadza.

Ma to m. in. i takie następstwo , że nawet w sytuacji w której z treści dowodów można , w zakresie ustaleń , wyprowadzić równie logiczne , chociaż przeciwne do przyjętych przez Sąd I instancji wnioski , to zarzut naruszenia normy art. 233 §1 kpc , pomimo to , nie zostanie uznany za usprawiedliwiony.

Dopóty , dopóki ocena przeprowadzona przez Sąd ocena mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria , Sąd Odwoławczy obowiązany jest oceną tę , a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych , aprobować .

Gdy weźmie się pod rozwagę te generalne założenia stosowania przepisu , który skarżąca, w ramach omawianego zarzutu uznaje za naruszony i skonfrontuje się je z motywami do których pozwana gmina odwołała się aby zarzut uzasadnić , to wynik tej konfrontacji wyklucza podzielenie stawianego zarzutu , odnoszącego się pośrednio także do faktów , które Sąd I instancji uczynił podstawą faktyczną wydanego wyroku.

W istocie bowiem skarżąca nawet nie stara się prowadzić polemiki ze sposobem w jaki Sąd Okręgowy ocenił poszczególne środki dowodowe i nie wskazuje dlaczego, jej zdaniem , ocena ta nie da się pogodzić z kryteriami wskazanymi w tej normie procesowej . Nie przeciwstawia jej również oceny przeciwnej , która te kryteria , jej zdaniem , wypełnia.

Analiza treści uzasadnienia zarzutu przekonuje natomiast , że w istocie zarzut ten ma jedynie wzmocnić argumenty za pomocą których pozwana zwalcza sposób , w jaki Sąd I instancji zastosował normę art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można bowiem inaczej odczytać tezy apelującej , że nieprawidłowe jest ustalenie , że powód na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ W. - W. „ utracił możliwość dalszego korzystania z przedmiotu swojej własności , w sposób zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem , a wobec tego bezzasadna jest ocena Sądu I instancji , iż zostały zrealizowane przesłanki normatywne wskazane w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003r i powód może zasadnie dochodzić wobec pozwanej roszczenia , które sformułował w pozwie.

Zagadnienie poprawności takiej oceny z całą pewnością nie przynależy do sfery oceny dowodów czy ustaleń ale oceny prawnej , w tym w szczególności poprawności procesu subsumpcji ustalonych w sprawie faktów pod mające zastosowanie przepisy prawno - materialne.

Z tych dwóch, niezależnych od siebie przyczyn, zarzut procesowy nie może zostać uznany za uzasadniony.

Wobec jego odparcia, ustalenia dokonane przez Sąd I instancji , jako poczynione poprawnie , niesprzecznie ze zgromadzonym materiałem dowodowym i w sposób kompletny dla wydania rozstrzygnięcia , Sąd II instancji aprobuje i przyjmuje za własne.

Nietrafnie podnoszony jest przez apelującą również zarzut naruszenia prawa materialnego pod postacią nieprawidłowego zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 2 w zw z art. 65 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak wynika z motywów , które mają ten zarzut wspierać , jest on usprawiedliwiony zdaniem apelującej dlatego , iż Sąd Okręgowy nietrafnie uznał przesłanki zastosowania tej normy , w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, po stronie powoda , za spełnione , nie dostrzegając , iż :

po pierwsze , na rzecz poprzedniczki prawnej G. M. (1) zostały wydane najpierw ostateczna decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu , a następnie także ostateczna , przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i zezwalająca na budowę , na podstawie których możliwa była zabudowa nabytych później przez powoda działek ,

po wtóre , mimo że stał się właścicielem nieruchomości z dniem 14 maja 2009r , a zatem przed wejściem w życie planu, nie uczynił nic aby doszło do przejścia nań uprawnień wynikających , w szczególności z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę , którą dla działki nr (...), obręb 18 , jednostka ewidencyjna (...) otrzymała jego poprzedniczka S. P. (1).

Po trzecie , nie podjął , do czasu w jakim decyzja ta uprawniała do tego, prac budowlanych na przedmiocie swojej własności , mimo , że miał taka możliwość , nawet w warunkach obowiązującego już planu dla tego terenu , który wykluczał zabudowę .

Takie uprawnienie jest bowiem konsekwencją obowiązywania art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , która wykluczając w takim przypadku wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę , daje prymat uprawnieniom nabytym na jej podstawie do zagospodarowania terenu , w sposób wybrany przez inwestora , bez względu na treść postanowień planu , które są rozbieżne z treścią uprzedniej , mającej walor ostateczności , decyzji administracyjnej.

W konkluzji motywów weryfikowanego zarzutu apelująca stanęła na stanowisku , iż w tych okolicznościach, nie można mówić o powstaniu po stronie G. M. (1) roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy albowiem wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym znajdowały się nieruchomości stanowiące jego własność , nie ograniczył , a tym bardziej nie wykluczył możliwości wykorzystania ich przez powoda zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

To opisane zaniechanie powoda , nie treść postanowień uchwalonego planu spowodowało , że po dniu w którym upłynął trzyletni okres w którym zachowywała swój skutek w zakresie uprawnienia dla inwestora do rozpoczęcia budowy, decyzja o pozwoleniu na nią , nie była ona już możliwa zabudowa jego realności.

Wobec tego roszczenie o wykup nie może być , zdaniem apelującej , skutecznie wobec niej kierowane.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko strony pozwanej nie jest uzasadnione , a uwzględnienie roszczenia G. M. (1) przez Sąd Okręgowy odpowiada prawu , wykluczając trafność zarzutu błędu w zakresie zastawania normy art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003r [ w brzmieniu doniosłym dla rozstrzygnięcia].

Formułując taki wniosek, na wstępie odwołując się do poczynionych w sprawie ustaleń wskazać należy , że przebywający zagranicą powód zamierzał powrócić do Polski. Realizując ten zamiar poszukiwał , a następnie nabył od S. P. (1) własność dwóch jednej i udział w prawie własności trzeciej nieruchomości , których praznaczenie do zabudowy było już w dacie zawierania umowy ich kupna - sprzedaży z 14 maja 2009r, przesądzone , będąc potwierdzonym przez

ostateczne decyzje , najpierw o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu , a potem o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, wydanymi na rzecz S. P. (1) przez prezydenta Miasta K.. Miało to miejsce przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu , który tego rodzaju zabudowę wykluczył.

Przypomnieć także należy , że obydwie decyzje wydane na rzecz poprzedniczki prawnej powoda , dotyczyły jeszcze naówczas niepodzielonej nieruchomości , składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 1, 0396 ha [oraz działki nr (...) z tego samego obrębu , mającej zapewniać wjazd] , na której ówczesna właścicielka planowała prowadzić inwestycję budowlaną o większych rozmiarach , w postaci budowy sześciu domów jednorodzinnych.

Elementem przygotowania tej inwestycji , pozostając następstwem , ukształtowanego tymi decyzjami , przeznaczenia tego gruntu był podział działki nr (...) na kilka mniejszych z których dwie [ w raz z udziałem w działce zapewniającej wjazd ] kupił powód.

Z ustaleń tych wynika także , że pozwolenie na budowę wydane na rzecz S. P. uprawniało do wzniesienia dwóch domów jednorodzinnych , przy czym był to pierwszy etap inwestycji , która w planach poprzedniczki prawnej powoda w przyszłości miała doprowadzić do wzniesienia wspomnianych sześciu budynków przy zapewnieniu im dojazdu do drogi publicznej.

S. P. (1) nie rozpoczęła planowanej zabudowy , a zbywając część działek powodowi przekazała mu także , zatwierdzony wskazaną wyżej decyzją, projekt budowlany, który powód mógłby wykorzystać jako punkt wyjścia, dla własnego opracowania projektowego dostosowanego do planowanego przezeń zamierzenia inwestycyjnego , na nabytym w tym celu gruncie.

Wynika z nich także , iż wejście w życie planu zagospodarowania wykluczyło możliwość zabudowy nieruchomości powoda , a przed tą datą [ 7 stycznia 2011] powód nie rozpoczął budowy , nie występował też o przeniesienie na swoją rzecz uprawnień z decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla jego poprzedniczki prawnej.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozróżnia pojęcia „ przeznaczenia terenu „ oraz „ sposobu korzystania” z niego.

Przepis art. 36 ust. 1 ustawy , stanowiący podstawę dla formułowania roszczeń , w tym takiego z jakim wystąpił w rozstrzyganej sprawie G. M. (1) , znajduje zastosowanie zarówno wówczas , gdy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianą, właściciel nieruchomości utraci możliwość [ lub dozna istotnego ograniczenia ] korzystania z niej , w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem.

Korzystanie zgodne z praznaczeniem oznacza wykorzystywanie nieruchomości w sposób przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego , a w jego braku , w ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, której następstwem, w ramach kolejnego etapu planowanego procesu inwestycyjnego podjętego przez właściciela, może być / ostateczna / decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę.

Natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania.

Wydanie na rzecz poprzedniczki prawnej powoda w dniu 6 maja 2008r decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr (...) [ oraz działki zapewniającej dojazd ] , wobec nie obowiązywania wówczas miejscowego planu zagospodarowania dla tego obszaru , potwierdziła prawnie dopuszczalny sposób korzystania z tej nieruchomości , pozostając równocześnie jedynym sposobem wykazania , że ten sposób jej zagospodarowania [ w tym dopuszczona nimi zabudowa ] jest zgodny z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



/ por także w tej materii , wypowiadający podobne stanowisko, judykant Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2013, sygn. IV CSK 680/12 / nie publ./ a także pogląd zawarty w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z 20 stycznia 2011r , sygn.. (...) SA / Gd 723/10 / nie publ/

Decyzja o (...) przesądziła zatem o tym jakie jest przeznaczenie nieruchomości , które nabył od S. P. (1) powód.

Potwierdziła je dodatkowo , wydana później ale także przez dniem 14 maja 2009r, w którym G. M. (1) jej kupił , ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę , uzyskana przez zbywającą .

Treść postanowień planu , który wszedł życie 7 stycznia 2011r , to przeznaczenie zupełnie zmieniła , wykluczając możliwość zabudowy działek powoda.

Tego rodzaju zmiana , wpłynęła w sposób bezpośredni na sposób w jaki właściciel mógł zadysponować nią także co do przyszłego / potencjalnego / wykorzystania , wyłączając ten , który był możliwy przed wejściem w życie aktu prawa miejscowego i do którego powód , już przez zakup nieruchomości zmierzał .

Ta konsekwencja wejścia w życie planu dla terenu na którym położone nieruchomości powoda , przesądza o realizacji przesłanek normatywnych roszczenia powoda , określonego przez art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003r.

Zwracając dodatkowo uwagę , że obydwie strony postępowania , ostatecznie zaaprobowaly określona za pośrednictwem opinii biegłego kwotę za która wykup ma być przez pozwana dokonany , uznać należy za chybione te argumenty apelującej , które nawiązując do treści art. 65 ust. 2 ustawy , mają , jej zdaniem, potwierdzić niezasadność rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej.

Formułując tezę , że G. M. (1) poprzez swoje zaniechanie w zakresie przeniesienia uprawnień z decyzji o pozwoleniu na budowę z poprzedniczki prawnej na siebie , w konsekwencji sam doprowadził do sytuacji , iż nie mógł realizować zabudowy nieruchomości , dla której to możliwości, do czasu w jakim pozwolenie wywoływało skutek, uprawniając do niej , postanowienia planu pozostawały pozbawionymi znaczenia , strona pozwana nie bierze pod uwagę , że :

a/ to , w jaki sposób chciała zagospodarowywać nieruchomość składającą się z działki (...) z obrębu 18 , jednostka ewidencyjna N. Huta, S. P. (1) był bardzo istotnie różny od tego, jak zamierzał to uczynić , po nabyciu jedynie jej części / dwóch i udziału w trzeciej , działek powstałych z jej podziału / G. M. (1),

b/ to do zamierzenia inwestycyjnego poprzedniczki prawnej powoda były dostosowane postanowienia decyzji o warunkach zabudowy , które dotyczyły warunków wzniesienia [ wraz z organizacją dojazdu do nich ] sześciu domów jednorodzinnych ,

c/ do tego zamierzenia był dostosowany także projekt budowlany , który jakkolwiek powód od zbywającej nieruchomości otrzymał ale , co oczywiste , mógł go wykorzystać do planowanej budowy jednego domu o cechach , które zaspokoilyby jego indywidualne potrzeby, jedynie jako punkt wyjścia dla odrębnego opracowania projektowego, własnego zamierzenia inwestycyjnego , prowadzonego na części terenu przeznaczzonego uprzednio na inwestycję S. P. o bardzo istotnie różniących się od planów powoda , rozmiarach,

d/ ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę wydana na rzecz poprzedniczki G. M. (1) , obejmując budowę dwóch budynków mieszkalnych , na / co nie było pomiędzy stronami przedmiotem sporu / innym fragmencie nieruchomości niż ta , która stała się później własnością powoda , traktowała tę budowę jako jedynie pierwszy etap szerszego zakresowo zamierzenia inwestycyjnego , o jakim stanowiły (...) [ budowa 6 budynków jednorodzinnych] .

W tych okolicznościach , w odwołaniu się do art. 65 ust. 2 ustawy , pozostanie w obrocie prawnym , pomimo wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , który wykluczał zabudowę , ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, pozostaje faktem , który nie wpływa na ocenę poprawności prawnej rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Odmienne ocena skarżącej opiera się na założeniu , że G. M. (1) mógł prowadzić zabudowę swojej nieruchomości , niezależnie od postanowień planu , który takie przeznaczenie tego gruntu w zupełności wyłączył , na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę , która uzyskała jego poprzedniczka prawna.

U podstaw tego założenia znalazło się stwierdzenie apelującej , iż powód powinien był przenieść na swoją rzecz uprawnienia wynikające z tej decyzji, która to możliwość jest przewidziana przez przepisy prawa budowlanego.

Jest ono nieuzasadnione albowiem niepoprawną jest jego przesłanka wynikająca z tego punktu widzenia przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r prawo budowlane [ jedn. tekst DzU z 2017 poz. 1332]

Ich wykładnia wyklucza bowiem nie tylko to, aby to G. M. mógł się z własnej inicjatywy ubiegać o tego rodzaju przeniesienie ale także , zwrzywszy na to, w jakim kształcie uprawnień inwestycyjnych mogłyby potencjalnie stać się ich beneficjentem, na podstawie uwzględnionego przez organ administracyjny wniosek dotychczasowej inwestorki S. P. (1), nie miały w istocie interesu tak prawnego jak i faktycznego w ich uzyskaniu.

Należy bowiem , po pierwsze zwrócić uwagę , że z normy art. 40 ust. 1 ustawy prawo budowlane , który określa warunki na jakich może dojść do przeniesienia przez organ administracyjny uprawnień wynikających z ostatecznej decyzji na inny podmiot niż pierwotny jej adresat , można bronić stanowiska zgodnie z którym z inicjatywą takiego przeniesienia może wystąpić tylko beneficjent w ten sposób stwierdzonych uprawnień.

/ por. bliżej w tej kwestii uwagi G. Kuźmy w komentarzu do prawa budowlanego pod redakcją R. Okolskiego - wydawnictwo CH Beck 2017 oraz Z. Niewiadomskiego w komentarzu do art. 40 ustawy prawo budowlane , wydawnictwo CH Beck 2016. /

Strona pozwana nie starała się w postępowaniu dowodzić , że poprzedniczka powoda taka inicjatywę podjęła.

Ale nawet, ku czemu w ocenie Sądu II instancji brak podstaw normatywnych , przyjąć , że z taką inicjatywą może wystąpić samodzielnie, podmiot zainteresowany uzyskaniem tych uprawnień , na podstawie mechanizmu przeniesienia to mogłoby do tego dojść przy spełnieniu dwóch dodatkowych warunków.

Pierwszym jest zgoda dotychczasowego beneficjenta tych uprawnień a drugim to , że nowy ich adresat [ w rozstrzyganej sprawie inwestor ] musi zaakceptować treść uprzednio wydanej decyzji w całości ]. Instytucja statutowana przez przepis art. 40 prawa budowlanego służy bowiem tylko do tego aby zmienić się adresat ostatecznej decyzji administracyjnej a nie jej treść.

/ por także w tej kwestii , wskazane jedynie przykładowo , wypowiedające podobne stanowisko orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 7 września 2016 , sygn. VIII SA/ Wa 1053/15b , powołane za zbiorem L./

W okolicznościach ustalonych w sprawie, w warunkach takich , kiedy skarżąca nie starała się nawet dowodzić , że zgoda o jakiej mowa wyżej , była przez S. P. wobec organu administracyjnego, wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę wyrażona , nie można w sposób usprawiedliwiony mówić o tym , iż powód mógł być rzeczywiście zainteresowany , biorąc pod uwagę własne zamierzenie inwestycyjne i jego charakter w wykorzystaniu mechanizmu przeniesienia uprawnień. Zamierzał przecież wybudować tylko jeden o indywidualnych rozwiązaniach projektowo - architektonicznych , dostosowanych do własnych potrzeb i upodobań estetyczno - użytkowych , a nie dwa domy jednorodzinne. Jego zamierzenie , co do zabudowy nabytych nieruchomości wyczerpywało się na tym , podczas gdy pozwolenie wydane na rzecz S. P. było w swoich postanowieniach dostosowane do tego , że miało stanowić element - pierwszy etap , mającej być kontynuowaną w przyszłości inwestycji o większych rozmiarach [realizacji pozostałych budynków mieszkalnych w liczbie sześciu wraz z zapewnieniem do nich dojazdu.

Tak bardzo istotna rozbieżność musiała decydować o tym , że wykluczone było by powód był zainteresowany tym, aby skorzystać z instytucji przeniesienia uprawnień , skoro treść tychże, tak bardzo rozmiągających się z jego własnym

zamierzeniem inwestycyjnym, tak co rozmiarów i charakteru , musiałyby bez zastrzeżeń i możliwości korekty , zaaprobować.

Do tego doda należy, iż projekt budowlany , który został zatwierdzony w ramach tej decyzji , a przekazany później G. M. przez poprzedniczkę, byłby , bez bardzo istotnych zmian , zaaprobowaną przez władzę budowlaną podstawą do rozpoczęcia inwestycji przez powoda.

Skala tych różnic , także musiałyby się przełożyć na wyjściowe założenia projektowe , prowadząc do konieczności byłoby przygotowanie nowego , lub co najmniej bardzo zmienionego projektu podlegającego odrębnemu zatwierdzeniu./ argument z art. 36 a w ustawy /

W konsekwencji , dla podjęcia przez powoda realizacji planowanej przezeń inwestycji konieczne byłoby także wydanie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę / argument z art. 28 ustawy , które wykluczają postanowienia obowiązującego planu miejscowego, wyłączające na tym terenie zabudowę.

Z tych przyczyn , w uznaniu , że żaden z argumentów na których opierają się zarzuty skarżącej nie są uzasadnione , zbudowana na nich apelacja stronny pozwanej podlega oddaleniu , o którym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [ jedn. tekst DzU z 2016 poz.778 ]

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 §1 i 391§1 kpc i wynikająca z niej , dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Uwzględniając wartość przedmiotu zaskarżenia oraz to , że koszty te, po stronie powoda, wyczerpują się w wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika ustanowionego z wyboru , będącego adwokatem , kwota należna G. M. (1) od przeciwniczki procesowej , została ustalona na podstawie §2 pkt 6 w zw z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 [ DzU z 2015 poz. 1800 z późn. zm. ]

SSA Marek Boniecki SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel