

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 23 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

A. N., zam. (...), (...)-(...) M.

przeciwko Gminie M. P., Plac (...), (...)-(...) P.

- o zapłatę

I. Oddała powództwa powoda zarówno co do zapłaty, jak i co do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli.

II. Odstępuje od obciążania stron nie uiszczoną opłatą sądową oraz zwrotem wydatków poniesionych na przeprowadzony w tej sprawie dowód z opinii biegłego.

III. Kosztem procesowego zastępstwa powoda obciąża go we własnym zakresie.

IV. Zasada od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 września 2015 r. wniesionym do Sądu Okręgowego w Poznaniu w dniu 11 września 2015 r., **powód A. N.**, działający przez pełnomocnika procesowego, zażądał zobowiązania **pozwanej Gminy M. P.** do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„**Gmina M. P.** kupuje od powoda **A. N.** nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za kwotę **1.168.000,- zł**, płatną w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku w tej sprawie wraz z odsetkami od dnia 28 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty.”, wskazując przy tym, że wyraża on zgodę na jej sprzedaż na powyższych warunkach; jednocześnie wniósł o obciążenie jej kosztami niniejszego postępowania (k. 1 – 2 akt).

Uzasadniając powyższe wyjaśnił, że jest jej właścicielem; a prawo to uzyskał wraz z wszelkimi roszczeniami ją obciążającymi w drodze umowy darowizny od swojego ojca **H. N.**, który nabył ją w dniu 7 lutego 1956 r. Nadto wskazał, że wówczas nie była ona objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ww mógł z niej korzystać w dowolny sposób, w tym także wystąpić o decyzję o warunkach jej zabudowy. Z dniem 26 maja 2011 r. zaczął obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wschodni K. Z. A (dalej „plan”), w którym została ona zakwalifikowana jako tereny leśne - wobec powyższego na podstawie **art. 36 ustawy z dnia 27 maja 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (dalej „u.p.z.p.”) zaktualizowało się roszczenie cyt. **H. N.**, a przeniesione na niego w drodze cesji, o jej wykup przez pozwaną. Dalej podniósł, iż z uwagi na

fakt, że przed uchwaleniem tego planu mógł uzyskać decyzję o warunkach jej zabudowy, wartość tego wykupu winna być określona według ceny dotyczącej jej statusu jako działki zabudowanej. Podał, więc, że aktualna cena za 1 m⁽²⁾ działki budowlanej w rejonie P. - (...) wynosi ok. **700,- zł** i dlatego ustalił ją na kwotę po **500 zł,- za m⁽²⁾**. Ma ona powierzchnię 2.336 m⁽²⁾ - stąd żądana przez niego ma poziom kwoty **1.168.000,- zł**. Ponadto podał, że ww pismem z dnia 27 lipca 2012 r. zawezwał ją do próby ugodowej na tym tle - pozwana jednak odmówiła spełnienia jego żądania, wobec czego na posiedzeniu w dniu 24 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w sprawie o sygn. akt (...) uznał, że do ugody między nimi nie doszło. Pismem z dnia 24 czerwca 2015 r. powód wezwał ją do tego ponownie, jednakże do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie wezwanie to pozostało bez odpowiedzi. W konkluzji wskazał, że nastąpiło po jego stronie ograniczenie co do możliwości korzystania z niej powstałe między datą jej zakupu przez ww, a uchwaleniem cyt. planu. Uzasadniając roszczenie odsetkowe powołał się na przepis **art. 37 ust. 9 u.p.z.p.**, podając, iż powyższe wezwanie zostało przez niego nadane do pozwanej w dniu 27 lipca 2012 r. (k. 2 – 4 akt).

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 26 listopada 2016 r. **pozwana Gmina M. P.**, reprezentowana także przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o:

1. oddalenie powództwa powoda;
2. zasądzenie od niego na jej rzecz zwrotu kosztów tego procesu, w tym kosztu jej zastępstwa procesowego - według norm przepisanych (k. 66 akt).

Uzasadniając powyższe:

- zgłosiła zarzut braku istnienia po jego stronie w niniejszej sprawie legitymacji czynnej do zgłoszenia żądań na podstawie **art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.** z uwagi na niedysponowanie przez niego prawem własności do przedmiotowej nieruchomości w chwili wejścia w życie opisanego planu;
- wskazała na nieważność przeniesienia wierzytelności (roszczeń), których normatywną podstawę stanowi powyższy przepis, kwestionując skuteczność jej cesji dokonanej przez **H. N.** na rzecz powoda;
- zwróciła uwagę na konieczność zbadania czy w okolicznościach tej sprawy doszło do ziszczenia się przesłanek z **art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.**;
- wyjaśniła, jak zmieniał się przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości od chwili nabycia jej przez ww do uchwalenia powyższego planu tj. w latach 1956 -2011;
- podniosła, że jego wejście w życie w żaden sposób nie ograniczyło powodowi możliwości korzystania z niej z racji tego, że i tak nie mogłaby zostać wydana decyzja o warunkach jej zabudowy z uwagi na niespełnienie się chociażby warunku, o którym mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.**;
- przedstawiła przebieg negocjacji prowadzonych przez nią z ww **H. N.**, a dotyczących jej propozycji nabycia tej nieruchomości;
- powołała fakt ustalenia przez rzeczoznawcę jej wartości rynkowej na kwotę **58.611,- zł** oraz fakt niedojścia do skutku umowy jej sprzedaży z uwagi na brak jego zgody na tą transakcję,

- zaakcentowała brak możliwości uzyskania przez nich decyzji o warunkach jej zabudowy z uwagi na jej przeznaczenie w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego pod tereny zielone;

- zakwestionowała jej wartość wskazaną przez powoda z uwagi na fakt, iż nie jest ona ani nigdy nie była przeznaczona pod zabudowę lub w tenże sposób wykorzystywana;

-zakwestionowała początkowy termin naliczania przez niego odsetek od żądanej przez niego kwoty(k. 66-78 akt).

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 r. wydanym w niniejszej sprawie powód został zwolniony od obowiązku ponoszenia jej kosztów sądowych (k. 139 akt).

Pismem procesowym z dnia 16 marca 2016 r. podtrzymał on żądanie pozwu oraz wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów jego zastępstwa procesowego - według norm przepisanych (k. 147 – 154 akt).

W odpowiedzi na jego propozycję skierowania przedmiotowego sporu do postępowania mediacyjnego pozwana w piśmie procesowym z dnia 18 maja 2016 r. nie wyraziła na to zgody (k. 193 akt).

W piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2017 r., złożonym na rozprawie w dniu 27 lipca 2016 r., powód zgłosił roszczenie ewentualne domagając się w nim o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty **440.778,- zł** tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lipca 2017 r. do dnia zapłaty (k. 200 – 202 akt). W odpowiedzi na to pozwana, pismem procesowym z dnia 29 sierpnia 2016 r., wniosła o jego oddalenie; także o oddalenie jego wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego, jako bezprzedmiotowego dla tej sprawy (k. 246 – 251 akt).

Do chwili wydania w tej sprawie wyroku strony nie zmieniły swoich stanowisk ani nie zawarły ugody.

Ustalenia stanu faktycznego:

I. H. N. – ojciec powoda **A. N.** - w dniu 7 lutego 1956 r. nabył nieruchomość położoną w obrębie ewidencyjnym K., usytuowaną przy ul. (...) w P., w dzielnicy (...), składającą się z działki o numerze (...) ,o powierzchni 0,2336 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). W jej dziale I w rubryce dotyczącej sposobu korzystania wpisano las (niesporne, odpis księgi wieczystej). Wówczas nie była ona objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

II.A. W planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta P. , zatwierdzonego Uchwałą Prezydium Rady Narodowej miasta P. o numerze(...) z dnia 13 lipca 1962 r. teren ten przeznaczony został pod zalesienie. Sąsiadujące ze sporną zalesioną parcelę oznaczone numerami (...)położone w P. przy ul. (...) w planie i opisie geodezyjnym z dnia 29 września 1956 r. początkowo mylnie zapisano jako: ogród, pastwisko, rolę; w związku z czym w dniu 30 kwietnia 1958 r. Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miasta P. wydał ich posiadaczom decyzje o zezwoleniach na ich zabudowę mieszkalną i gospodarczą. Pismem z dnia 28 grudnia 1959 r. Wydział (...) i Leśnictwa Urzędu Miasta P. wstrzymał jednak takie ich, w tym ogrodnicze, zagospodarowanie akceptując podjętą w roku 1945 przez Zarząd Zieleni Miejskiej w P. decyzję administracji lasów komunalnych. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, w 1959 r. włączono – graficznie i statystycznie w obręb lasów komunalnych. Jednocześnie plan ten przewidywał przedłużenie ul. (...) w P. wzdłuż południowej jego granicy, co miało być wzięte pod uwagę przy czynnościach związanych z gospodarką leśną.

B. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miastaPoznania z 1966 r. zatwierdzonego Uchwałą o numerze (...)z 9 września 1966 r. Prezydium Rady Narodowej miasta P. ww nieruchomość wyłączona została spod zabudowy i umieszczona na terenie zieleni leśnej.

C. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzonym przez Wojewodę (...) w dniu 22 sierpnia 1975 r. stanowiącym integralną część planu zagospodarowania przestrzennego województwa (...)

zatwierdzonego Uchwałą o numerze (...) Wojewódzkiej Rady Narodowej miasta P. z dnia 21 października 1977 r. wyłączona została ponownie spod zabudowy i umieszczona na terenie zieleni intensywnego użytkowania.

D. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 1999 r. znalazła się ona w ramach terenów wyłączonych z zabudowy oznaczonych symbolem III. zo, tj. terenów lasów, dolin rzek, strumieni, terenów nadjeziornych i jezior, łąk w rejonie klinu zieleni.

E. W obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta P. o numerze (...) z dnia 6 grudnia 1994 r. położona była ona na terenie oznaczonym symbolem (...) tj. terenach przestrzeni otwartych; lasów komunalnych, dolin rzek, strumieni, terenów nadjeziornych i nad jeziorami, łąk i pastwisk w rejonie strukturalnych klinów zieleni w strefie peryferyjnej ekstensywnego zagospodarowania rolniczego.

F. W okresie od 1 stycznia 2003 r. do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2011 r. istniała, tzw. „luka planistyczna”. W spornej nieruchomości znajduje się kilkusetletni las; nigdy nie została wydana decyzja o warunkach jej zabudowy.

G. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 2008 r. znalazła się ona w ramach terenów wyłączonych z zabudowy oznaczonych symbolem (...), tj. terenów otwartych cennych przyrodniczo - współtworzących klinowo-pierścieniowy systemu zieleni.

H. Rozporządzeniem o numerze 22/8/08Wojewody (...) z dnia 4 września 2008 r. w sprawie ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu D. C. w P. (Dz.Urz. Woj. W.. z 2008 r., Nr 168, poz. 2813) wyznaczono go – w związku z czym obowiązuje na nim zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; wschodnie granice przedmiotowej nieruchomości znajdują się w odległości od 100 m do 110 m od strumienia o nazwie D..

I. Uchwałą o numerze (...) Rady Miasta P. z dnia 22 lutego 2011 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wschodni K. Z. A w P., zgodnie z którym położona jest ona na obszarze chronionego krajobrazu D. C. w P., symbol 2Kz-ZL/WS oznaczający tereny lasów i wód powierzchniowych śródlądowych w klinie zieleni.

J. Decyzją z dnia 9 marca 2011 r., o znaku (...). (...) -1/11 Prezydent Miasta P. dokonał zmiany danych w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta P., dotyczących oznaczenia użytku gruntowego w granicach działki ewidencyjnej o numerze (...) na arkuszu mapy o numerze 18 w obrębie ewidencyjnym K., stanowiącej ówczesnie własność ww **H. N.**, w ten sposób, że w miejsce figurującego zapisu zurbanizowane tereny zabudowane – BP wpisano użytki las klasy (...)

K. Zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu na okres od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. przedmiotowa nieruchomość weszła w skład kompleksu leśnego stanowiącego las ochronny.

III. Przez cały okres władania nią ww **H. N.** z niej nie korzystał; znajdował się na niej wyłącznie las; nie była nigdy zabudowana. W składanych w przebiegu tego postępowania zeznaniach twierdził on, co prawda, że planował on jej zagospodarowanie, ale żadnych działań w tym kierunku nie podejmował, w tym starań o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę; decyzji o warunkach jej zabudowy – co słów tych, m.in. z racji długiego czasu jego posiadania jej, nie czyniło wiarygodnymi. Takich działań nie podjął także powód, który w 2013 r. otrzymał od niego w drodze umowy darowizny jej prawo własności.

IV. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 7 listopada 2016 r., przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, na którym jest położona, zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 22 lutego 2011 r., wynosi kwotę **81.643,20, - zł.**; jej wartość rynkowa – natomiast - na tą samą datę., przy uwzględnieniu jej przeznaczenia obowiązującego przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego z cyt. dnia., wynosiła kwotę **79.143,68,- zł**. Z kolei jej wartość rynkowa na ten dzień, przy założeniu, że posiadała charakter budowlany, wynosiła kwotę **524.899,20,- zł**.

V. Zarząd Zieleni Miejskiej pozwanej w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt (...) uznał, że przedmiotowa nieruchomość jest działką leśną porośniętą 120 - letnim starodrzewem sosnowym stanowiącym integralną część dużego kompleksu leśnego – i, że w związku z tym jej włączenie do zasobów lasów komunalnych miasta P. jest pod każdym względem korzystne.

- Wobec powyższego w piśmie z dnia 3 września 2010 r. skierowanym do ww **H. N.** zgłosił on mu ofertę jej nabycia za cenę **48.300,- zł** tj. według wartości określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego przez niego do tego celu rzeczoznawcę majątkowego. Nadto wskazał, że koszty dotyczące zawarcia takiej umowy poniesienie Miasto P. oraz, że pisemna zgoda na to wyrażona przez jej właściciela pozwoli Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami Miasta P. na opracowanie stosownego projektu zarządzenia tego dotyczącego dla Prezydenta Miasta P. - nie skorzystał on z niej jednak.

- Pismem z dnia 27 lipca 2012 r. zawezwał on natomiast pozwaną przed Sądem Rejonowym Poznań Stare Miasto w Poznaniu w sprawie o sygn. akt (...) do próby ugodowej i zawarcia przez nich ugody na tym tle, ale nie wyraziła ona na to zgody.

V. W dniu 4 marca 2013 r. przed notariuszem **M. O.** prowadzącym Kancelarię Notarialną w M. zawarł on umowę jej darowizny z powodem, co stwierdzone zostało aktem notarialnym z tego dnia o oznaczeniu Repertorium A nr (...).

- Z kolei w piśmie z dnia 2 marca 2013 roku zatytułowanym „Przelew wierzytelności”, oświadczył on, że: „W związku z dokonaniem w dniu 4.03.2013 r. umowy darowizny na rzecz mojego syna **A. N.** ur. (...) przelewam na niego wszelkie moje roszczenia wobec Miasta P. związane ze zmianą przeznaczenia nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb K., działka nr (...), KW nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.” (bezsporne, dokument na k. 10 akt).

- W następstwie tego pismem z dnia 24 czerwca 2015 r. powód wezwał pozwaną do jej wykupienia; wezwanie to jednak pozostało bez odpowiedzi.

Naprowadzony stan faktyczny znalazł oparcie w treści:

- zeznań świadka: **H. N.** (adnotacja 00:05:02 e-protokołu rozprawy z dnia 4 maja 2016 r. - k. 190 akt),
- dokumentów zgromadzonych na kartach: 5 - 9 (odpis księgi wieczystej), 10 (pismo o tytule przelew wierzytelności), 11 - 12, 88 - 117, 155 - 173 (dokumenty dotyczące spornej nieruchomości), 13 (korespondencja stron),
- opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego **M. C.** z dnia 7 listopada 2016 r. (k. 298 - 374) oraz sporządzonej przez niego opinii uzupełniającej z dnia 17 stycznia 2017 r. (k. 398 – 419 akt);
- dokumentów zawartych w aktach sprawy Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto o sygn. (...)
- dokumentów zawartych w aktach administracyjnych - dołączonych do akt tej sprawy.

Analiza i ocena zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego:

W jego skład w niniejszym postępowaniu weszły dokumenty i to zarówno o charakterze urzędowym, jak i o charakterze prywatnym; zeznania świadka **H. N.** oraz opinia biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego.

A. Definicja dotycząca dokumentu urzędowego zawarta jest w normie **art. 244 k.p.c.** mówiącej, że...stanowią one dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone...- w niniejszej sprawie były nimi decyzje administracyjne i

uchwały organów pozwanej, szczegółowo wymienione w poczynionych w trakcie tego postępowania ustaleniach stanu faktycznego; odpis księgi wieczystej; odpis aktu notarialnego oraz orzeczenie sądowe.

B. O dokumencie prywatnym - natomiast - mowa jest w normie **art. 245k.p.c.** ...stanowiącym dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła zawarte w nim oświadczenie...; - w niniejszym postępowaniu były nimi wszystkie pozostałe opisane wyżej.

Warunki zaprzeczenia ich prawdziwości uregulowane zostały odpowiednio w normach **art. 252 k.p.c.** i **253 k.p.c.** – żadna ze stron przy udziale **art. 232 k.p.c.** z tego nie skorzystała; brak było też przesłanek ku temu, by inicjatywę taką podjąć z urzędu.

1. W roli świadka w przebiegu tego procesu wystąpił z inicjatywy powoda **H. N.**, z przesłuchania którego przeprowadzono dowód celem ustalenia okoliczności towarzyszących umowom dotyczącym nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, zgodnie z postanowieniem dowodowym wydanym na rozprawie w dniu 4 maja 2016 r. (k. 190 akt). Jego zeznania ocenić należało jako wiarygodne w części, w której opisał on okoliczności związane z nabyciem jej przez niego w latach 50-tych XX wieku; zawarcia przez niego z powodem opisanej umowy darowizny; prowadzenia przez niego z pozwaną rozmów na temat ewentualnego zawarcia przez nich umowy jej sprzedaży bądź jej zamiany; nie podejmowania ani przez niego, ani przez powoda kroków zmierzających do uzyskania decyzji o pozwoleniu na jej zabudowę. Nie były one kontestowane przez pozwaną; znajdując pełne oparcie w pozostałym pochodzącym z tej sprawy materiale dowodowym W świetle tej ostatniej okoliczności za wątpliwe uznać natomiast należało, że zyskanie przez nich prawa do niej miało takie docelowe założenie i to zwłaszcza, gdy powiąże się to z faktem, że ich centrum życiowe skoncentrowane było i jest z prowadzonym przez nich w znacznej odległości od niej gospodarstwem rolnym. Trudno wyobrazić sobie przyczyny, dla których – przy przyjęciu, iż ta jego relacja odpowiadała rzeczywistości – wykazał on, a potem powód przez tyle lat żadnej aktywności w tym kierunku. Oczywiście nie można było wykluczyć tego, że taki wątek pojawiał się w ich rodzinnych relacjach; w końcu musiała istnieć jakaś motywacja towarzysząca zawarciu przez niego tej umowy – niemniej na bazie powyższego można było zbudować przekonanie tylko o tym, że granicami tych planów były tylko ich rozmowy.

Taki sam stosunek zaprezentować należało do tego fragmentu jego wypowiedzi, w której deklarował, że sprzedający mu ją okazywał mu dokument stanowiący o zyskaniu przez niego takiej decyzji. Fakt ten nie znalazł oparcia w żadnej części zebranego w tej sprawie materiału dowodowego; w tym – co najistotniejsze – w wywiadzie w stosownych organach.

Zapewne te dwie kwestie eksponował on w tym postępowaniu w zamiarze udzielenia powodowi – jego synowi – pomocy w korzystnym rozstrzygnięciu tego sporu; nie bez znaczenia dla tego na pewno pozostawał fakt wartości jego roszczeń.

2. W wielu sprawach zachodzi konieczność skorzystania z wiadomości specjalnych – naprzeciw tej potrzebie ustawodawca wychodzi w normach **art. 232 k.p.c.** w powiązaniu z normą **art. 278 par. 1 k.p.c.** Sytuacja taka powstała i w niniejszej w związku z dopuszczeniem wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii wyceniającej sporną nieruchomość – zrozumiałe było, że do tego celu zaangażowano biegłego sądowego z dziedziny do tego adekwatnej (k. 227 akt); jej opracowanie zlecono **M. C.** (k. 298 – 374 akt).

Przystępując do jej zbadania zaznaczyć należało, iż zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r. (I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64) ...opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu **art. 233 § 1 k.p.c.** – a więc w oparciu o właściwe dla jej przedmiotu kryteria zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, jej podstawy teoretyczne, a także sposób motywowania i stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków... Podlega ona zatem; tak, jak i inne dowody, analizie według dyspozycji cytowanego przepisu, choć odróżniają ją szczególne kwalifikacje. Przedmiotem jej nie jest, bowiem, przedstawianie faktów, ale wyłącznie ich ocena dokonywana na podstawie fachowej wiedzy i specjalnych wiadomości. Nie podlega więc ona, jak dowód

na stwierdzenie faktów - weryfikacji na podstawie kryteriów prawdy i fałszu, lecz na pozytywnym lub negatywnym uznaniu wartości rozumowania zawartego w niej; oczywiście może być ona kwestionowana.

W niniejszym procesie żadnej ze stron nie udało się skutecznie podważyć sporządzonej przez ww biegłego sądowego, choć powód w piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2016 r. zgłosił do jej treści szereg zarzutów, wnosząc jednocześnie o powołanie innego, ewentualnie o jej uzupełnienie (k. 383-385 akt).

W piśmie z dnia 27 grudnia 2016 r. ustosunkował się on do jego zarzutów; nadto wniósł o wyznaczenie mu dodatkowego terminu do sporządzenie opinii uzupełniającej. (k. 389 verte akt w zw. z k. 391 akt w zw. z k. 387 akt verte).

W dniu 18 stycznia 2017 r., złożył on ją podtrzymując w jej zawartości wnioski zawarte w opinii zasadniczej; poza tym określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości przy hipotetycznym założeniu, że przed wejściem w życie miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. posiadała ona charakter budowlany, ustalając ją w kontekście z tym na poziomie kwoty **524.899,20,- zł** (k. 417 – 418 akt).

Mając na uwadze przedstawione wyżej kryteria oceny opinii biegłego – sporządzone w przedmiotowej sprawie uznano za rzetelne i zrozumiałe. Powstały one w oparciu o zebrany w jej trakcie materiał dowodowy, w tym zgromadzoną dokumentację; dokonane przez niego analizy oraz przeprowadzone w dniu 17 października 2016 r. jej oględziny. Nie zawierały one niejasności, sprzeczności i luk, będąc w pełni przydatnymi dla istoty tego sporu. W orzecznictwie podkreśla się, iż ...Sąd nie ma obowiązku przeprowadzania dowodu z opinii dalszych biegłych czy z opinii instytutu naukowego lub naukowo-badawczego tylko dlatego, że złożona przez biegłego jest dla strony niekorzystna... (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2000 r., I CKN 962/98, LEX nr 50823);... dowód taki, jak i dowód z opinii instytutu ma szczególny charakter, skoro korzysta się z niego tylko w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych....w konsekwencji nie można przyjąć, że Sąd obowiązany jest dopuścić takie dowody w każdym wypadku, gdy złożona jest niekorzystna dla strony...

Rozpatrywana autorstwa biegłego sądowego **M. C.** sporządzona została w zakresie przysługujących mu kompetencji; nie budziła wątpliwości pod względem merytorycznym - i jako taka okazała się w pełni przydatna dla potrzeb tej sprawy. Akcentacji w kontekście z tym wymagało, że uzasadnił on zawarte ww niej wnioski w sposób logiczny, a zaprezentowana przez niego argumentacja poddawała się weryfikacji.; w żadnym momencie nie były one oderwane od pozostałego zgromadzonego w trakcie tego procesu materiału dowodowego; pozbawione były wewnętrznych sprzeczności jednoznacznie wynikając z poprzedzających je zrozumiałe opisanych rozważań.

Brak było, więc, podstaw do kwestionowania przedstawionych w niej ustaleń i tym samym powoływania kolejnych z tej samej lub innej specjalności. Słuszność powyższego stanowiska potwierdza orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r. (II CR 638/74, OSPiKA 1975/5/108), zgodnie z którym ...jeżeli opinia biegłego specjalisty jest na tyle kategoryczna i jednoznaczna, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych, to powoływanie kolejnego biegłego jest zbędne...

Dla określenia zasadności wywiedzionego przez powoda powództwa wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, zanalizowanych i ocenionych; z tej przyczyny na rozprawie w dniu 28 marca 2017 r. oddalono dalsze wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika powoda (k. 457 akt). Za bezprzedmiotowe uznano w szczególności przeprowadzanie dowodu z zeznań stron, który miał zostać ograniczony do przesłuchania powoda; skoro nie wniósłby on niczego nowego - poza tym, co ustalono na podstawie zeznań świadka **H. N.**. Zasadniczo okoliczności stojące u stóp poczynionych ustaleń faktycznych pozostawały między stronami bezsporne; istota niniejszego sporu sprowadzała się do kwestii prawnych, a nie kwestii faktycznych. Podkreślenia wymagało przy tym, że zgodnie z dyspozycją przepisu **art. 299 k.p.c.** dowód ten przeprowadza się wyłącznie dla wyjaśnienia faktów, które po wyczerpaniu już przeprowadzonych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione; co w tej sprawie nie miało miejsca. Ustawodawca zresztą sprecyzował, że dotyczy to istotnych dla rozstrzygnięcia konkretnego sporu - zatem

przeprowadzanie kolejnych służyłoby jedynie przewlekaniu toczącego się procesu, czemu stosownie do treści **art. 6 k.p.c.**, winno się przeciwdziałać.

Żadna ze stron postępowania przed zamknięciem rozprawy, nie zgłosiła nowych wniosków dowodowych; nadto ani powód, ani pozwany nie zażądali uzupełnienia przeprowadzonego do tego momentu postępowania dowodowego.

Zważeniu podległo, co następuje:

A. Powód domagał się w niniejszym postępowaniu nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli o przedstawionej przez niego treści mającej doprowadzić do tego, że nabędzie ona od niego prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i to za kwotę **1.168.000,- zł** płatną w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku wydanego w tej sprawie wraz z odsetkami od dnia 28 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty. Zrealizować on chciał w ten sposób roszczenie przewidziane w **art. 36 ust. 1 pkt 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199) - stanowiącym jego podstawę prawną. Stosownie do treści tego przepisu, 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, z zastrzeżeniem **ust. 2**, żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części... Roszczenie to jest jednym z dwu alternatywnie przysługujących w takim przypadku właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) danej nieruchomości – obok roszczenia o odszkodowanie. W myśl jego **ust. 2** ich spełnienie może nastąpić również w drodze zaoferowania im przez gminę nieruchomości zamiennej; z dniem zawarcia umowy na tym tle pozostałe wygasają. Cytowany przepis - jak wskazuje się w orzecnictwie i w literaturze przedmiotu - pełnić ma funkcję łagodzenia negatywnego skutku uchwalenia niekorzystnego dla nich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

B. Punktem wyjścia rozważań w sporze opartym o wskazane unormowanie jest, więc, dotyczący tego, czy na skutek wejścia w życie opisanego planu zaistniała zredagowania w nim przesłanka. W odniesieniu do powoda zważyć należało:

-Od dnia 26 maja 2011 r. obowiązywać zaczął uchwalony przez Radę Miasta P. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wschodni K. Z. A, którym objęta została związana z tym sporem nieruchomość, należąca wówczas do ojca powoda - świadka **H. N.**; w planie tym została ona przeznaczona pod tereny leśne.

-Z jego twierdzeń i z twierdzeń powoda zawartych w jego pozwie i w jego pismach procesowych wynikało, że zamierzali oni w różnych momentach wykorzystać ją pod zabudowę mieszkaniową - wejście w życie powyższego planu wykluczyło oczywiście taką możliwość. W tak naprowadzonych okolicznościach w pierwszej kolejności, zbadać było trzeba, czy takie jej wykorzystanie przed tym faktem było w ogóle możliwe; tylko wówczas bowiem, w świetle przepisu **art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.**, roszczenie o jej wykup uznać można by było za zasadne.

1. W kontekście z tym nie można było pominąć, że w obowiązującym do dnia 31 grudnia 2002 r. planie miejscowym położona była ona na terenie oznaczonym symbolem (...) – stanowiącym o terenach przestrzeni otwartych, lasach komunalnych, dolinach rzek, strumieniach, terenach nadjeziornych i nad jeziorami, łąkach i pastwiskach w rejonie strukturalnych klinów zieleni w strefie peryferyjnej ekstensywnego zagospodarowania rolniczego. W tzw. okresie bezplanowym, tj. od dnia 1 stycznia 2003 r. do chwili uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2011 r. istniała tam tzw. luka planistyczna – przez cały czas znajdował się w niej kilkusetletni las. W tym okresie objęta była ona studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 2008 r., według którego wchodziła w skład terenów wyłączonych z zabudowy i oznaczonych symbolem (...), tj. terenów otwartych cennych przyrodniczo - współtworzących klinowo-pierścieniowy system zieleni.

-Zastanawiając się nad zasadnością roszczenia powoda w świetle kryteriów zredagowanych w przywołanym unormowaniu nie można było nie brać pod uwagę tego, że ocena czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna opierać się nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz także na potencjalnych możliwościach w tym zakresie. Pojęcie korzystania z niej

obejmuje, bowiem, możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do tego celu. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z niej traktuje się sposób korzystania z niej potencjalnie dopuszczalny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14). Poglądy te znalazły wyraźne oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyrokach z dnia 19 grudnia 2006 r. (V CSK 332/06), z dnia 8 stycznia 2009 r. (I CNP 82/08), z dnia 9 września 2009 r. (V CSK 46/09), z dnia 5 lipca 2012 r. (IV CSK 619/11) i z dnia 9 kwietnia 2015 r. (II CSK 336/14) nie łączy znaczenia tego pojęcia tylko z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy w jakiegokolwiek części już je zrealizowano.

2. Przy analizie faktu, czy przed wejściem w życie opisanego planu miejscowego Wschodni K. Z. A istniała szansa wykorzystania objętej tym postępowaniem nieruchomości w sposób sugerowany przez powoda nie można było stracić z pola widzenia tego, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym... jeżeli nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym - jej zabudowa jest możliwa wyłącznie po uprzednim uzyskaniu decyzji o warunkach jej zabudowy...; zgodnie z jej **art. 61 ust. 1**, zaś, wydanie jej jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia się następujących przesłanek:

a. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w obszarze kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

b. teren ma dostęp do drogi publicznej;

c. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem **ust. 5** powołanej normy, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

d. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie **art. 67** ww ustawy, o której mowa w jej **art. 88 ust. 1**;

e. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należało, że w dacie wejścia w życie cyt. planu miejscowego Wschodni K. Z. A dla spornej nieruchomości nie funkcjonowała w obrocie decyzja o powyższej treści; nie była też objęta wcześniej taką decyzją przewidującą dla niej zabudowę mieszkaniową. Świadek **H. N.** wskazywał wprawdzie na to, że kupił ją w podanej dacie w celu budowania się utrzymując, iż poprzedni właściciel okazał mu wówczas taką, ale twierdzenia te nie znalazły poparcia w pozostałym zgromadzonym w tej sprawie materiale dowodowym, w szczególności dotyczącej jej dokumentach. Nadto - Urząd Miasta P. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego (...) podał, że w państwowym zasobie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej brak jest mapy przedstawiającej stan przedmiotowego obszaru w tamtym czasie (k. 277 akt).

3. Jak już wcześniej zasygnalizowano – ocenę tego, czy konkretna nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem - powinno opierać się nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, ale i na potencjalnych możliwościach w tym zakresie. Dlatego też analiza roszczenia opartego na normie **art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.** nie może abstrahować od cyt. normy jej **art. 61 ust. 1**. przy braku ingerencji w działania organu administracji, dla którego zastrzeżona jest wyłączna kompetencja do wydawania takich decyzji. Jednakże – w świetle powyższego – kierując się zasadami doświadczenia życiowego nie sposób było przyjąć, by powód miał szansę ją uzyskać dla terenu porośniętego kilkusetletnim lasem, którego przeznaczenie od lat 50-tych ubiegłego wieku jest praktycznie takie samo. Jak wynika, bowiem, z treści zgromadzonych w przebiegu tego postępowania dokumentów nieruchomość ta już w planie zagospodarowania przestrzennego miasta P. zatwierdzonego Uchwałą z dnia 13 lipca 1962 r. przeznaczona została pod zalesienie - miało to odzwierciedlenie

w uchwale administracji komunalnej lasu podjętej przez Zarząd Zielenie Miejskiej miasta P. w roku 1945 r. ; została ona zresztą włączona w obręb lasów komunalnych graficznie i statystycznie już w 1959 r., zatem zaledwie kilka lat po nabyciu jej przez ww świadka. W kontekście z tymi faktami zbudować było trzeba przekonanie o tym, że nie wykazał on, by faktycznie takie jej przeznaczenie było w ogóle możliwe.

Naprowadzone wyżej okoliczności doprowadziły do konstatacji, że w przyczynowym związku z uchwaleniem wskazanego planu korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem nie stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Pogląd ten wzmacniał fakt, że od obowiązujących w latach 50 - tych ubiegłego wieku ogólnych planów zagospodarowania do chwili uchwalenia obecnie obowiązującego teren obejmujący ją przeznaczony był w zasadzie zawsze w całości pod tereny leśne. Stan taki wynikał również z obowiązującego przed wejściem w życie tego planu - miejscowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 2008 r., według którego znajdował się on w ramach terenów wyłączonych z zabudowy, oznaczonych symbolem (...), dotyczącym terenów otwartych cennych przyrodniczo - współtworzących klinowo-pierścieniowy system zieleni. Nie doszło zatem do zmiany jego przeznaczenia, a co za tym idzie nie została spełniona przesłanka z **art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Sąd Najwyższy w jednym ze swych orzeczeń zwrócił uwagę na to, że...właściciel działki nie może żądać jej odkupienia przez gminę, jeżeli przez lata w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego była ona przeznaczona pod tereny zielone... w tej sytuacji niewłaściwe jest powoływanie się na przepis o zmianach uniemożliwiających korzystanie ze swojej własności...(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 2014 r., II CSK 775/13). Ma to zastosowanie do poczynionych w tej sprawie ustaleń faktycznych.

W tym miejscu nie można było też pominąć poglądu judykatury, mówiącego o tym, że uchybienia gminy w zakresie wykonywania przez nią obowiązków planistycznych nie zawsze powodują negatywne następstwa dla właścicieli (użytkowników wieczystych) danych nieruchomości, w konsekwencji czego okresy tzw. luk planistycznych, w których nie obowiązywały wcześniejsze ograniczenia ich praw własności, muszą być odpowiednio uwzględniane przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą podstawy do ubiegania się przez nich o odszkodowania za tzw. szkody planistyczne. Przesłankę odpowiedzialności gminy przewidzianą w powoływanym **art. 36 ust. 1 u.p.z.p.**, jaką stanowi wystąpienie różnicy stanu faktycznego (korzystanie) lub prawnego (przeznaczenie) określonej nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, odnieść, więc, należy do ...potencjalnych możliwości jej wykorzystania istniejących w okresie takiej luki , a czego pozbawiło ich właściciele wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego... (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 7 lipca 2016 r., III CSK 317/15, Legalis nr 1515103). Na bazie niniejszej sprawy zaprezentować było trzeba stanowisko, że również w chwili istnienia jej w latach 2003-2011 r. m.in. co do spornej nieruchomości, brak było możliwości uzyskania przez świadka **H. N.**, a potem przez powoda decyzji o warunkach jej zabudowy.

Poza marginesem zastrzeżeń pozostawało, iż stosownie do dyspozycji **art. 6 k.c.** ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z przyjętym poglądem judykatury przepis ten formułuje podstawową regułę rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnoprawnym wskazując przede wszystkim, kogo obciążają skutki niepowodzenia tych inicjatyw (tak zwany ciężar dowodu w znaczeniu materialnoprawnym). W świetle tej reguły,... za prawdziwe mogą być w takim sporze przyjęte jedynie te fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać te fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały w sposób należyty wykazane... (:por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2013 r., I ACa 1163/12, www.orzeczenia.ms.gov.pl). Jego strona, bowiem, nie może liczyć na to, że obowiązek ten przejmie inna lub organ prowadzący go - sytuacje, w których Sąd dopuszcza i przeprowadza dowód z urzędu należą do wyjątków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 lutego 2015 r., I ACa 1425/14, Legalis nr 1241946). Przedstawiciele doktryny wskazują ponadto, iż...rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia ich twierdzeń i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia danej sprawy... (**art. 232 k.p.c. art. 227 k.p.c.**), (K. Pietrzykowski „Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449. Tom I”, wyd. 8, 2015 r., Legalis).

W myśl **art. 217 § 1 k.p.c.** strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej - stosownie natomiast do jego **§ 2** pomija się spóźnione, chyba że uprawdopodobni, iż nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub, że ich uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu konkretnej sprawy; albo, że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Powód mógł, więc, uczynić zadość powyższemu - żadna ze stron tego postępowania przed zamknięciem rozprawy nie wniosła poza tym o uzupełnienie przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007 r.... stosownie do **art. 6 k.c.** ciężar udowodnienia faktu rozumieć należy z jednej strony jako obarczenie strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami poniechania realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu... (II CSK 293/07, Legalis nr 162518).

Z przedstawionych w wyższej partii tego uzasadnienia przyczyn na uwzględnienie nie zasługiwało także zgłoszone przez powoda roszczenie ewentualne zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty **440.780,- zł** tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2016 r. do dnia zapłaty (k. 200 -202 akt). Jego podstawę prawną stanowił przepis **art. 36 ust 1. pkt 1 u.p.z.p.**, według treści którego...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, z zastrzeżeniem **ust. 2**, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę... Jest ono alternatywne w stosunku do żądania wykupu konkretnej nieruchomości całej bądź jej części albo jej zamiany; jednakże obarczone tożsamymi wymogami, jak powyższe. Użyte w **art. 36 ust. 1 pkt 1** powołanej ustawy pojęcie rzeczywista szkoda, z uwzględnieniem jego wykładni funkcjonującego na tle **art. 361 k.c.**, obejmuje obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Sprowadzało się to, zatem, do ustalenia wpływu... działań planistycznych na jej wartość z uwagi na ograniczenie celów możliwych do realizacji mających przełożenie na nią...(por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08 i z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07). Niewątpliwie szkoda taka będzie miała miejsce,... jeżeli na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego utrącona zostanie definitywnie możliwość zabudowy nieruchomości, potwierdzona uprzednio decyzją o warunkach zabudowy... (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2016 r., III CSK 271/15, Legalis nr 1472914).

W okolicznościach niniejszej sprawy brak było asumptu do uznania zaistnienia po stronie powoda szkody, która wystąpiła na skutek wejścia w życie w dniu 26 maja 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wschodni K. Z. A. – skoro możliwość zabudowy przedmiotowej nieruchomości została utracona już wcześniej tj. jeszcze w czasie, gdy władał nią świadek **H. N.**, bowiem już w ubiegłym wieku organy gminy dążyły do jej przeznaczenia pod zalesienie, przy czym ani on, ani powód nie podejmowali działań mających na celu uniemożliwienie tego.

B. Niezależnie od powyższego - podzielono stanowisko pozwanej twierdzącej, że powód nie ma legitymacji czynnej do występowania przeciwko niej z analizowanymi roszczeniami. Ich podstawą prawną – co już wielokrotnie wcześniej zaznaczano - jest **art. 36 u.p.z.p.**, w treści którego ustawodawca wyraźnie zastrzegł prawa nim przewidziane wyłącznie dla właściciela albo użytkownika wieczystego danej nieruchomości. Poza granicami zastrzeżeń pozostawało, że w jego **ust.1** chodzi wyłącznie o będących nimi w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 6 października 2014 r., (...) SA/Gl (...), Legalis nr 1118000). Przenosząc powyższe na kanwę rozpatrywanej sprawy wskazać należało, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wschodni K. Z. A wszedł w życie w dniu 26 maja 2011 r., a został uchwalony Uchwałą o numerze (...) Rady Miasta P. z dnia 22 lutego 2011 r. Data ta jest zatem wiążąca w zakresie ustalania legitymacji czynnej uprawnionego. Powód, wywodząc p-ko pozwanej roszczenia zasadnicze i ewentualne, powołał się na dwa dokumenty - odpis księgi wieczystej obejmującej sporną nieruchomość oraz dokument zatytułowany przelew wierzytelności. Z

treści pierwszego z nich wynika, że w dniu 4 marca 2013 r. na podstawie umowy w/opisanej darowizny zawartej przed notariuszem **M. O.** prawo jej własności świadek **H. N.** przekazał mu; natomiast z treści drugiego z nich, datowanego na dzień 2 marca 2013 r., iż :... W związku z dokonaniem w dniu 4.03.2013 r. umowy darowizny na rzecz mojego syna **A. N.** ur. (...) przelewam na niego wszelkie moje roszczenia wobec **Miasta P.** związane ze zmianą przeznaczenia nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb K., działka nr (...), KW nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego...(bezsporne, dokument na k. 10 akt). Miało to przesądzać w jego ocenie o istnieniu po jego stronie legitymacji czynnej do wytoczenia niniejszego powództwa – argumentacji tej jednak nie można było podzielić, bowiem w chwili uchwalenia istotnego dla tej sprawy planu nie był on jeszcze właścicielem ani użytkownikiem wieczystym ww nieruchomości.

Podsumowując - powództwo podlegało oddaleniu z uwagi po pierwsze na nie wykazanie przez niego zasadności roszczeń ani głównego, ani ewentualnego dochodzonych niniejszym pozwem; po drugie z uwagi na brak istnienia w niniejszym postępowaniu po jego stronie legitymacji czynnej.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie **I** wydanego w tej sprawie wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie **art. 108 par. 1 k.p.c.; art. 98 par. 1 i par. 3 k.p.c.** zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości powoda jako stronę, która przegrała niniejszą sprawę. Jednakże, mając na uwadze treść **art. 102 k.p.c.** oraz okoliczność, że postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 r. został on zwolniony od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości (k. 139 akt), które w niniejszej sprawie obejmowały opłatę od pozwu oraz wydatki na przeprowadzone dowody z opinii biegłego odstąpiono od obciążania stron tymi kosztami – w punkcie **II** wyroku wydanego w tej sprawie.

W jego punkcie **III** i **IV** rozstrzygnięto o kosztach zastępstwa procesowego stron, których wysokość ustalono na podstawie **§ 6 pkt 7** rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu obowiązujących w chwili wytoczenia powództwa (11 września 2015 r.) - mając na uwadze powyższą zasadę, obciążono powoda kosztem jego procesowego zastępstwa we własnym zakresie (punkt **III** wyroku), a nadto zasądzone od niego na rzecz pozwanej kwotę **7.200 zł** tytułu zwrotu poniesionego przez nią kosztu jej procesowego zastępstwa .

(-) Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie w kontrolce uzasadnień, uwzględniając przedłużenie terminu do sporządzenia uzasadnienia i urlop sędziego referenta;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikom stron;
3. Proszę przedłożyć za 14 dni od doręczenia lub do postępowania apelacyjnego.

P., dnia 22 sierpnia 2017 r.

(-) Zofia Lehmann