

***Sygn. akt I ACa 577/16***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO (del.) Katarzyna Kisiel

Protokolant: sekr. sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. Ż.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 23 października 2015 r., sygn. akt II C 127/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) W. na rzecz M. Ż. kwotę 10800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Katarzyna Kisiel Katarzyna Polańska-Farion Beata Byszewska

. Sygn. akt I ACa 577/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 października 2015 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie zobowiązał pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „(...) W. nabywa od M. Ż. prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w W. w dzielnicy (...) w obrębie (...) stanowiącej działki ewidencyjnej o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...), za cenę w kwocie 364 000 zł (trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)”, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz rozstrzygnął o kosztach procesu obciążając nimi pozwanego.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Umową z dnia 9 marca 2007 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) sprzedała M. Ż. nieruchomość położoną w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 20 113m<sup>(2)</sup> wraz z naniesieniami w postaci fundamentów budynków mieszkalnych, objętą księgą wieczystą nr (...), pod warunkiem iż Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona przysługującego jej prawa

pierwokupu. Dnia 27 marca 2007 roku zawarta została umowa przeniesienia własności w/w nieruchomości oraz umowa przeniesienia na M. Ż. praw wynikających z prawomocnej decyzji nr (...) wydanej przez Burmistrza Gminy W. (...)dnia 9 sierpnia 2002 roku zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojących obejmujących budynki mieszkalne jednorodzinne stanowiące segmenty w zabudowie mieszkaniowej na terenie działek o nr ew. (...) (tj. późniejszej działce (...)) z obrębu(...). Jedną z konsekwencji powyższych czynności było wydanie w dniu 5 kwietnia 2007 roku przez Prezydenta (...) decyzji o przeniesieniu na rzecz M. Ż. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) w/w decyzji nr (...) o pozwoleniu na budowę.

Na wniosek powoda, decyzją Prezydenta (...) z dnia 8 grudnia 2008 roku nabyta działka ewidencyjna nr (...) została podzielona na działki ewidencyjne o numerach od (...) do (...), w tym sporną działkę (...) , stosownie do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy tego terenu, wydanej 16.10.2001r. Na nowopowstałych działkach w 2008 roku powód zakończył budowę 41 domów mieszkalnych i stopniowo sprzedawał te działki. Na budowę domu na działce (...) była zawarta umowa przedwstępna i wpłacony zadatek, budowa ta została zakończona w 2010 roku, przy czym nabywcy nie byli zainteresowani nabyciem terenu przylegającego do terenu zabudowanego domem (tj. spornych działek).

Nowopowstała działka ewidencyjna (...) została podzielona na działki ewidencyjne nr (...), (...), (...) i (...) decyzją z dnia 10 marca 2011 roku. Działka (...) zaprojektowana została jako teren przeznaczony pod przyszłą drogę, przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, działki (...) zostały wydzielone dla istniejącego już na nich budynku w zabudowie bliźniaczej, a działka (...), jako pozostała część dzielonej działki (...) powstała jako niespełniająca wymagań planu co do minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie mogąc stanowić działki budowlanej.

Uchwałą Rady (...) nr (...) z dnia 22 października 2009 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr (...) z dnia 19 listopada 2009 roku zatwierdzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru K.. Zgodnie z jego ustaleniami nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną (...) znajduje się na terenie oznaczonym symbolami (...) (ulica dojazdowa) oraz (...) i (...) (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), gdzie minimalna wielkość nowo tworzonej lub nowo wydzielanej działki pod zabudowę wynosić ma  $700m^{(2)}$ . Przed uchwaleniem w/w planu dla spornego terenu obowiązywało studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone przez Radę Miasta (...) uchwałą z dnia 10 października 2006 roku, przewidujące iż sporne działki leżą w strefie objętej funkcją (...)– tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powód przed powzięciem w/w uchwały wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce (...). Postępowania te zostały umorzone w 2010 roku, jako że w następstwie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane wydawanie tego typu decyzji. Wcześniej, dla gruntu stanowiącego pierwotnie działkę nr (...), do której odnosiła się decyzja nr (...) o pozwoleniu na budowę, były wydawane kolejne decyzje o warunkach zabudowy i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu.

Pismem z dnia 27 grudnia 2012 roku M. Ż. i A. Ż. wezwali (...) W. do wykupu nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne (...) na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (...) W. odmówiło zakupu nieruchomości.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości stanowiących działki (...), opisane w księdze wieczystej (...), przy uwzględnieniu stanu nieruchomości i sposobu jej użytkowania istniejącego przed datą wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta (...) z dnia 22 października 2009 roku, wynosi 364 000zł.

Obecnie księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo okazało się w przeważającej części uzasadnione.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą powództwa w niniejszej sprawie jest art. 64 k.c. i art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powód domagał się nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o wykupie części, stanowiącej jego własność, nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, tj. działek ewidencyjnych (...), twierdząc iż w następstwie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystanie w/w części nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Sąd Okręgowy podzielił sposób wykładni omawianego przepisu, przedstawionej przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lipca 2012 roku w sprawie IV CSK 619/11, zgodnie z którą: - przesłanką powstania roszczenia o nakazanie wykupu nieruchomości jest wyłącznie zdarzenie prawne polegające na uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego następstwem (choć nie koniecznie o charakterze bezpośredniego związku przyczynowego czy jednoczłonowym) jest niemożliwość lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, - z roszczeniem tym wystąpić może osoba będąca właścicielem czy użytkownikiem wieczystym gruntu w dacie uchwalenia czy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, - można żądać wykupienia nieruchomości w całości lub części także wówczas, gdy nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości, - można żądać wykupienia nieruchomości jeśli doszło do zmiany sytuacji właściciela czy użytkownika wieczystego polegającej na niemożliwości lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, nawet jeśli zmiana ta nie ma charakteru obiektywnego pogorszenia, - prawo domagania się wykupu ogranicza się do tej części nieruchomości, której dotyczy niemożliwość czy istotne ograniczenie korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, - cena wykupu powinna być ustalana z uwzględnieniem charakteru i sposobu użytkowania nieruchomości istniejącego przed datą wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie przesłanki powstania roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione. Wobec ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta (...) z dnia 22 października 2009 roku, iż na części tej nieruchomości ma być przeprowadzona droga publiczna oraz iż pozostały teren ma być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie minimalna wielkość nowo tworzonej lub nowo wydzielanej działki pod zabudowę wynosić musi minimum 700m<sup>(2)</sup>, niemożliwe okazało się korzystanie przez powoda z części jego nieruchomości (ograniczającej się do działek ewidencyjnych (...)) zgodnie z dotychczasowym potencjalnie dopuszczalnym sposobem korzystania. Przed uchwaleniem w/w planu dla omawianego terenu obowiązywało jedynie studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego, przewidujące funkcją (...), tj. tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej oraz że powód od nabycia nieruchomości stanowiącej pierwotnie działkę nr (...), której częścią są sporne działki, systematycznie realizował na niej budowę osiedla domów jednorodzinnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku pozwanego, dla oceny dotychczasowego sposobu korzystania ze spornych nieruchomości czy dotychczasowego potencjalnie możliwego sposobu korzystania ze spornych nieruchomości (zgodnego z przeznaczeniem) nie ma znaczenia treść decyzji nr (...) wydanej przez Burmistrza Gminy W. dnia 9 sierpnia 2002 roku zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę osiedla domów mieszkaniowych jednorodzinnych, w której, co niesporne, na terenie stanowiącym obecne działki (...) nie przewidziano pierwotnie zlokalizowania budynków mieszkalnych. Trafnie wskazuje powód, iż mimo istnienia w/w decyzji nadal potencjalnie możliwe było wykorzystanie spornej części terenu na cele mieszkaniowe i powód podejmował takie starania w 2008 i 2009 roku, bowiem skoro decyzja nr (...) nie przewidywała w tym miejscu zabudowy możliwe było ubieganie się o kolejne pozwolenie na budowę na tym terenie. Dobitym tego dowodem jest przedłożona przez powoda decyzja nr (...) z 22 października 2009 roku o warunkach zabudowy dla działki (...), której przecież dotyczyła decyzja nr (...). Części gruntu należącego do powoda, tj. działek ewidencyjnych (...), dotyczyły zmiany wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgromadzone w sprawie

dowody wykazują iż niemożność wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową działki (...) nie jest konsekwencją dokonanego podziału geodezyjnego działki (...), lecz zmiany planistycznej wprowadzonej przez stronę pozwaną.

Wartość nieruchomości – w części podlegającej wykupowi, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego G. S., którą ocenił jako wiarygodną i przekonującą, albowiem była jednoznaczna, spójna i – po uzupełnieniu na rozprawie – logicznie, szczegółowo i obszernie uzasadniona oraz sporządzona przez osobę której wiedzy fachowej nie sposób kwestionować. W oparciu o opinię biegłego Sąd Okręgowy ustalił wartość podlegających wykupowi działek na kwotę 364 000zł.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił w przeważającej części powództwo, oddalając je jedynie w zakresie żądanie zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli i za powoda (o treści „sprzedający oświadcza, iż wyraża na powyższe zgodę”).

Uznając powoda za stronę wygrywającą spór, Sąd Okręgowy obciążył całością kosztów postępowania pozwanego.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w punktach I i III, wnosząc o jego zmianę w punktach I oraz III i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w punktach I i III, i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z zasądzeniem kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym oraz nie dokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz oparcie rozstrzygnięcia na okolicznościach nieudowodnionych poprzez:

a) nie wzięcie pod uwagę decyzji nr (...) z dnia 9 sierpnia 2002 r. o pozwoleniu na budowę, której wydanie uniemożliwiało wydanie kolejnej decyzji o pozwoleniu na budowę dot. działek nr (...) - bez usunięcia wcześniej wydanej decyzji z obrotu prawnego oraz na podstawie której możliwe było odtworzenie, jakie było przeznaczenie nieruchomości w momencie wejścia w życie planu miejscowego i w której nie przewidziano zlokalizowania budynków mieszkalnych na aktualnych działkach n:r (...),

b) nadanie mocy dowodowej i oparcie rozstrzygnięcia na podstawie decyzji z 8.02.2010 r. i 12.04.2010 r. o umorzeniu postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczących odpowiednio działek ewid. nr: (...), i uznanie na ich podstawie, iż potencjalnie możliwe było wykorzystanie spornej części nieruchomości na cele mieszkaniowe, a tym samym ustalenie, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru K.wystąpił brak możliwości wykorzystania działek nr (...) z obrębu (...) w dotychczasowy sposób, gdy tymczasem decyzje umarzające postępowanie nie mogą stanowić podstawy do ustalenia sposobu dotychczasowego wykorzystywania nieruchomości,

c) nadanie mocy dowodowej i oparcie rozstrzygnięcia na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie może stanowić podstawy do ustalenia sposobu dotychczasowego wykorzystywania nieruchomości, gdyż nie jest aktem prawa miejscowego, a więc nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą do wydania decyzji administracyjnych,

d) uznanie za udowodnione, że potencjalnie możliwe było wykorzystanie działki ewidencyjnej nr (...) na cele mieszkaniowe, na moment wejścia w życie planu miejscowego, pomimo braku ku temu podstaw, bowiem nie została przedłożona decyzja ustalająca warunki zabudowy dla tej części nieruchomości, a tym samym brak było podstaw do uznania za spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) dokonanie oceny dowodów w sposób nieobiektywny, przez oparcie się na twierdzeniach powoda o planach związanych z zabudowaniem działek nr (...) z obrębu (...) budynkami mieszkalnymi, pomimo tego, że ma on interes w rozstrzygnięciu sprawy na jego korzyść, a brak jest innych dowodów na poparcie tych twierdzeń,

f) brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego, albowiem z pominięciem powoływanych przez powoda okoliczności faktycznych (działki pozostawały niezabudowane) i dokumentów (decyzja nr (...)) wskazujących na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, sąd prawidłowo nie zbadał, jak mogła być i jak faktycznie była wykorzystywana nieruchomość w części dotyczącej działek ewid. nr (...), przed wejściem w życie planu miejscowego, a jak potem;

II. naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tj.

1. art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędne zastosowanie i ustalenie, że w niniejszej sprawie wystąpiły przesłanki tam opisane, tj. ustalenie, że na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru K. wystąpił brak możliwości wykorzystania działek nr (...) z obrębu (...) w dotychczasowy sposób;

2. art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego poprzez jego nie zastosowanie i w konsekwencji błędne ustalenie, że pomimo posiadania pozwolenia na budowę dot. działek nr (...) możliwe byłoby uzyskanie kolejnego pozwolenia na budowę dotyczącego tych samych działek.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była nieuzasadniona i podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego ( np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

W związku z powyższym najpierw należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Pozwany zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. zatem wadliwą ocenę dowodów z dokumentów oraz nieobiektywną ocenę dowodu z przesłuchania powoda.

Zarzut powyższy nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew stanowisku apelującego uznać trzeba, że Sąd Okręgowy przeprowadził wnikliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i dokonał trafnych ustaleń

faktycznych. Ustalenia te Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne. Na pełną aprobatę zasługuje także dokonana przez Sąd I instancji prawna ocena powództwa.

Wskazuje się w orzecznictwie, że skuteczne podniesienie zarzutu poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym nie może polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez skarżącego, na podstawie własnej oceny dowodów, stanu faktycznego, a wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurystycznych rażącego naruszenia dyrektyw oceny dowodów wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2004 r. sygn. akt II CK 369/03 LEX nr 174131). Takich naruszeń pozwany nie zdołał wykazać, bowiem skoncentrował się na przedstawieniu subiektywnej oceny dowodów, a następnie przedstawieniu stanu faktycznego wywiezionego z tej subiektywnej oceny.

Podnieść należy, że wszystkie zarzuty naruszenia prawa procesowego koncentrują się na wywiedzeniu z oceny dowodów zgromadzonych w sprawie przez Sąd Okręgowy wniosku, że na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego w październiku 2009 r. niemożliwe stało się korzystanie przez powoda z działek objętych powództwem w dotychczasowy sposób. Zarzuty te powiązane są, co oczywiste, z zarzutami naruszenia prawa materialnego zarówno z zarzutem błędnego zastosowania art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i zarzutem niezastosowania art. 33 ust. 1 prawa budowlanego. Również te zarzuty naruszenia prawa materialnego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Wbrew stanowisku pozwanego w okolicznościach tej sprawy, jak to trafnie ocenił Sąd pierwszej instancji, powód udowodnił, jaki był potencjalnie możliwy sposób korzystania ze spornych działek, udowodnił też, że podjął działania jeszcze przed uchwaleniem planu w 2009 r., aby zabudować część nieruchomości w zakresie spornych działek, a także, że po uchwaleniu planu jest to niemożliwe. Ocena dowodów dokonana w tym zakresie przez Sąd Okręgowy była prawidłowa, a zarzuty apelacji jej skutecznie nie podważają. Przede wszystkim nie można podzielić poglądu skarżącego, że sama okoliczność, że w sprawie zeznaje strona zainteresowana wynikiem postępowania dyskredytuje jej zeznania, bowiem w istocie w każdej sprawie należałoby oceniać dowód z zeznań strony jako niewiarygodny. Zwrócić trzeba uwagę, że w tego typu sprawie dowód z zeznań strony ma o tyle znaczenie, o ile na podstawie innych dowodów nie można byłoby ustalić potencjalnego możliwego sposobu korzystania z nieruchomości. W tej sprawie zeznania powoda, co do zamierzeń odnośnie przedmiotowych działek korelują ze złożonymi w sprawie dokumentami, tj. decyzjami z 8 lutego 2010 r. i 12 kwietnia 2010 r. o umorzeniu postępowań wywołanych wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działek (...) na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego oraz z 22 października 2010 r. o warunkach zabudowy dla działki (...). Słusznie dowody te zostały przez Sąd Okręgowy ocenione jako wiarygodne. Zresztą zwrócić należy uwagę, że pozwany nie wskazał, jakie kryteria oceny dowodów naruszył Sąd pierwszej instancji przy ich ocenie, zatem tak sformułowane zarzuty nie mogą być skuteczne. Jednocześnie wbrew stanowisku pozwanego, Sąd Okręgowy nie pominął decyzji z 9 sierpnia 2002 r. nr (...), bowiem czynił w oparciu o tę decyzję ustalenia faktyczne, jednak nie podzielił stanowiska pozwanego, że istnienie tej decyzji w obrocie uniemożliwiało uzyskanie ewentualnej kolejnej decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie działek objętych pozwem, a wydzielonych z działki o numerze ewidencyjnym (...). Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że odnośnie działki (...) powód uzyskał decyzję o warunkach zabudowy, co w konsekwencji dawało podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę na tej działce. Pozostawanie zatem w obrocie decyzji nr (...) nie uniemożliwiało uzyskanie dalszych decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę w zakresie nowoutworzonych działek. W tym kontekście, w ocenie Sądu Apelacyjnego z art. 33 ust. 1 prawa budowlanego wynika jedynie, że niedopuszczalne jest wydanie kolejnego pozwolenia na budowę jeśli pokrywałyby się zakresy obu tych decyzji, czyli dotyczyłyby tej samej nieruchomości i tego samego zakresu robót. W tej sprawie natomiast poza sporem pozostawało, że powód zrealizował inwestycję objętą pozwoleniem na budowę nr (...), dokonał podziału działki o numerze ewidencyjnym (...), sprzedając poszczególne domy nabywcom, zaś na kolejnych wydzielonych działkach zamierzał kontynuować zabudowę i podjął w tym kierunku działania.

Z tych wszystkich względów zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 33 ust. 1 prawa budowlanego nie były uzasadnione.

Również nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sąd Najwyższy podkreślił, że ocenę, czy nieruchomości może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje 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 ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Poglądy te znajdują 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, 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 analizowanego 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 uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował.

W tej sprawie powód, jak podkreślono wyżej udowodnił, że potencjalny sposób wykorzystania działek polegał na ich zabudowie. Bez znaczenia pozostawało, że przed wejściem w życie planu działki pozostawały niezabudowane, co podkreśla skarżący. Pozwany nie zakwestionował, że na terenie K., na którym usytuowane są sporne działki przed uchwaleniem planu z 2009 r., obowiązywało jedynie studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego, które przewidywało na spornych terenach zabudowę jednorodziną. Nie ulega wątpliwości zarówno wobec powyższego, jak i w świetle innych dowodów-opisanych wyżej decyzji oraz zeznań pozwanego, że przed uchwaleniem planu powód miał potencjalną możliwość wykorzystania działek poprzez posadowienie na nich budynków w zabudowie jednorodzinnej. Poza sporem jest, że po wejściu w życie planu nieruchomości objęte żądaniem wykupu nie mogą zostać zabudowane. Ustalenia w tym zakresie w odniesieniu do poszczególnych działek nie zostały zakwestionowane przez pozwanego.

Wbrew stanowisku apelacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zmiany, które uniemożliwiają powodowi dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, co prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy. Do trafnych wywodów tego Sądu dodać należy, że oceny takiej należy także dokonywać pryzmat art. 140 k.c. Przepis ten wyraża bowiem naturę prawa własności. Ujmuje definicję tego prawa w dwóch aspektach: pozytywnym i negatywnym. Przez stronę pozytywną rozumie się uprawnienia, jakie składają się na prawo własności jako prawo podmiotowe, natomiast strona negatywna własności oznacza możliwość wyłączenia przez właściciela wkraczania innych osób w sferę jego prawa. Uprawnieniu właściciela do korzystania z rzeczy i do rozporządzania rzeczą towarzyszy zatem obowiązek zaniechania ingerencji, z zapewnieniem właścicielowi środków ochrony skierowanych przeciwko naruszytelowi. Z punktu widzenia tak pojmowanej istoty własności jako zasadnicze musi być ocenione przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne- ulicę, jak również takie ustalenie norm powierzchniowych dla działki budowlanej, że zabudowa przez właściciela tej działki staje się niemożliwa.

Zastosowanie przez Sąd Okręgowy prawa materialnego -art. 36 ust.1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie budziło zastrzeżeń.

Apelacja podlegała więc oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Beata Byszewska Katarzyna Polańska-Farion Katarzyna Kisiel