

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2020r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Karol Ratajczak
Sędziowie:	Bogdan Wysocki (spr.) Ewa Staniszevska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. z siedzibą w W.**

przeciwko **M. (...)**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 29 maja 2018 r., sygn. akt I C 152/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) nakazuje pozwanemu złożenie oświadczenia woli o następującej treści:

„G. (...) oświadcza, że kupuje od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr. ewid. (...) o powierzchni 0,1224 ha, położoną w P., przy ulicy (...), w obrębie (...), arkusz mapy (...), dla której ##Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę wykupu 2.011.032 zł (dwa miliony jednaście tysięcy trzydzieści dwa złote)” ;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 960.000 zł (dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych) za okres od dnia 11 września 2017r. do dnia 12 lutego 2020 r.;

3) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 58.817 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 65.100 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Poznaniu kwotę 32,89 zł (trzydzieści dwa złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych powstałych w postępowaniu odwoławczym.

Bogdan Wysocki Karol Ratajczak Ewa Staniszevska

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 stycznia 2018 r. **powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.** domagała się: zobowiązania **pozwanej G. (...)** do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „G. (...) oświadcza, że kupuje od (...) Sp. z o.o. prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew.(...) o powierzchni 0,1224 ha, położoną w P., przy ul. (...), w obrębie (...), arkusz mapy (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział V Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę wykupu 960.000 zł; zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 960.000 zł od dnia 11 września 2017 r. do dnia zapłaty; zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstw procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych

Wyrokiem z dnia 29 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo (pkt 1), kosztami procesu obciążył powódkę w całości i z tego tytułu zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

Powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (wcześniej: (...) Sp. z o.o.) jest właścicielką nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...), arkusz mapy (...), położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dalej też jako: „Nieruchomość”). Wskazaną Nieruchomość powódka nabyła w dniu 22 grudnia 2014 r. w drodze umowy zamiany zawartej z W. (...) (obecnie A. (...)).

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 r. działka nr (...) znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem (...) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, położony w rejonie osiedla mieszkaniowego o różnej formie intensywności w strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno – magazynowego. Powyższy plan obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. Z kolei w miejscowym planie szczegółowym (...) z 1971 roku działka nr (...) oznaczona była:

1) w większej części (...) – park osiedlowy (z uwagą: ochrona zieleni wysokiej, likwidacja istniejącej zabudowy) – ok. $\frac{3}{4}$ powierzchni działki,

2) w mniejszej części (...) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności (z uwagą: według zatwierzonego projektu lokal. (...) częściowa adaptacja istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy (...)) – około $\frac{1}{4}$ powierzchni działki.

Z uwagi na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej P. nr (...) z dnia 6 grudnia 1994 roku obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r., dla obszaru określonego jako rejon G. powstała trwająca przeszło 15 lat luka planistyczna wypełniona wprowadzaniem w życie kolejnych studiów

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rejonu G.. Jako dominujący kierunek wskazywano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Poprzedni właściciel Nieruchomości (W. (...) z siedzibą w P.) wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla działki nr (...) jeszcze pod rządami miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta P. z 1994 roku.

W dniu 26 marca 2003 r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję nr (...), w której ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w P.. Wskazana decyzja została zaskarżona przez Zarząd (...) przy ul. (...).

W treści odwołania stwierdzono, że W. (...) jako właściciel gruntu przy ul. (...) sporządzając podział tego terenu w celu jego sprzedaży wraz z mieszkaniami włączyła wszystkie istniejące dotąd drogi wewnętrzne w działki i sprzedała je nie jako drogi, ale jako grunt przynależny do budynku (m.in. droga wewnętrzna do dz. nr (...)). Po rozpatrzeniu odwołania, decyzja Prezydenta Miasta P. z dnia 26 marca 2003 r. została uchylona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławcze w P. z dnia 6 października 2003 r. (nr sprawy: (...)). W uzasadnieniu swojej decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze za przyczynę uchylenia decyzji podało wadliwe jej uzasadnienie.

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, decyzją nr (...) z dnia 31 grudnia 2003 r. (również w oparciu o plan ogólny z 1994 r.), Prezydent Miasta P. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku wielorodzinnego z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że obsługa komunikacyjna projektowanego budynku powinna odbywać się poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych włączonych do dróg publicznych w uzgodnieniu z właścicielami terenu, na zasadzie służebności przejazdu, potwierdzonym notarialnie.

Odwołanie od powyższej decyzji złożyła tym razem W. (...) stojąca na stanowisku, że dojazd do działki nr (...) powinien zostać urządzony bezpośrednio od ul. (...), przy której położona jest nieruchomość, a negatywne stanowisko (...) w kwestii komunikacji nie może ograniczać prawa Agencji do swobodnego dysponowania nieruchomością.

Kolejno Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzją z dnia 16 lipca 2004 r. (nr sprawy: (...)), na skutek odwołania W. (...)w P. uchyliło decyzję nr (...) i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W swoim rozstrzygnięciu S. jako przyczynę uchylenia podało brak wskazania przepisu prawnego, z którym zamierzenie wnioskodawcy jest niezgodne, brak wskazań pozwalających dokonać ocen zaskarżonego rozstrzygnięcia oraz brak odpowiedzi na zarzut strony odwołującej się.

W trakcie prowadzonego postępowania utracił moc obowiązujący w dacie złożenia wniosku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem. W związku z utratą ważności planu organ (Prezydent Miasta P.) kontynuując postępowanie zastosował przepis art. 44 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jak dla terenu, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan. Zgodnie ze wskazanym przepisem oraz w związku z art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. (...) w P. nastąpiło po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej i przedstawieniu dokumentacji wraz z projektem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu Wojewodzie (...) w celu stwierdzenia jej zgodności z prawem.

Po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej i sporządzeniu projektu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu Prezydent Miasta P. przekazał akta sprawy wraz z projektem decyzji do Wojewody (...).

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2006 r. (nr sprawy: (...)) Wojewoda (...) stwierdził zgodność z prawem projektu decyzji przedłożonego przez Prezydenta Miasta P.. W uzasadnieniu wskazano, że wymogiem koniecznym do uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest wystąpienie inwestora do sądu cywilnego z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Ostatecznie w dniu 31 stycznia 2006 r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję nr (...), w której odmówił ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w P., dz. nr (...), ark. (...), obręb G. z powodu braku dostępu wnioskowanej nieruchomości do drogi publicznej.

W dniu 1 lipca 2016 r. powódka po wyłożeniu do publicznej wiadomości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłosiła w terminie, wynikającym z obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, swoje uwagi wskazując przede wszystkim, że w projekcie działka nr (...) została oznaczona jako teren bez prawa do zabudowy. Powódka zaznaczyła, że projekt planu skutecznie uniemożliwia jej realizację statutowego celu jakim jest budowa wielorodzinnych mieszkalnych służących do zakwaterowania (...) S. (...). Uwagi powódki nie zostały uwzględnione.

6 września 2016 r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. – część (...)” w P.. Działka nr (...) oznaczona została jako teren bez prawa do zabudowy.

Pismem z dnia 6 marca 2016 r. powódka wezwała pozwaną do wykupienia Nieruchomości w terminie 6 miesięcy od daty otrzymania wezwania. Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, że przedmiotem jej działalności jest budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych służących zakwaterowaniu (...) S. (...), a uchwalony przez Radę Miasta P. w dniu 6 września 2016 r. plan skutecznie uniemożliwił Spółce wykorzystanie działki nr (...) na realizację inwestycji mieszkaniowej.

W piśmie z dnia 11 sierpnia 2017 r. pozwana stwierdziła, że brak jest przesłanek do zaistnienia roszczenia powódki w oparciu o przepis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do działki nr (...).

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych żądanie pozwu okazało się nieuzasadnione.

Chybiony okazał się zarzut strony pozwanej, jakoby powódka nie miała legitymacji procesowej do wytoczenia niniejszego powództwa. Pozwana wskazała bowiem, że pozew w sprawie został złożony przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., podczas gdy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej żądaniem w dziale II, figuruje jako właściciel (...) Sp. z o.o. Powódka wyjaśniła jednak tę kwestię i przedłożyła postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2017 roku, z którego wynika, że Sąd dokonał rejestracji zmiany aktu założycielskiego spółki. Zgodnie ze wskazanym postanowieniem nastąpiła zmiana nazwy Spółki. Dotychczasowa firma (...) Sp. z o.o. uległa zmianie i na dzień złożenia pozwu jej brzmienie było następujące: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka wskazała przepis art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 j.t.). Zgodnie z powołanym przepisem ustawy, 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 lub wykupienia nieruchomości lub jej części. W myśl zaś ust. 2 powołanego przepisu ustawy, realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Cytowany przepis ustawy, jak wskazuje się w orzecnictwie i literaturze przedmiotu, pełni funkcję łagodzenia negatywnego skutku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powódka domagała się od pozwanej wykupienia swojej nieruchomości, twierdząc, że wskutek uchwalenia przez Radę Miasta P. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 6.09.2016 r. dotychczasowe korzystanie z jej nieruchomości stało się praktycznie niemożliwe. Inicjatorka procesu podnosiła, że zarówno w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta P. z dnia 6.12.1994 r. (obowiązującym do 31.12.2003 r.), jak i w kolejnych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. obowiązujących w okresie

do dnia wejście w życie aktualnego planu z dnia 6.09.2016 r., tereny, na których położona jest jej działka nr (...) zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Powódka podkreślała, że wskutek uchwalenia planu z dnia 6.09.2016 r. przeznaczenie jej działki diametralnie się zmieniło, gdyż aktualnie posiada ona status terenu bez prawa zabudowy.

Należy podkreślić, że strony były zgodne co do tego, że w myśl aktualnie obowiązującego planu działka powódki praktycznie nie może zostać zabudowana. Taka okoliczność wynika z niewyznaczenia na terenie obejmującym działkę powódki linii zabudowy, w której granicach można by realizować zabudowę mieszkalną. Pozwana wyjaśniła w odpowiedzi na pozew, że brak wyznaczenia linii zabudowy na terenie obejmującym działkę powódki był zabiegiem celowym, gdyż działka ta stanowi część modernistycznego osiedla mieszkaniowego ulic (...), charakteryzującego się punktową, wysoką zabudową mieszkalną, usytuowaną wśród przestrzeni otwartych – zieleni i rekreacji. Działka nr (...), zagospodarowana zielenią, stanowi jedną z takich przestrzeni otwartych, współtworząc strukturę urbanistyczną osiedla i stąd nie została przewidziana pod zabudowę. Pozwana nie kwestionowała również tego, że plan zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. (obowiązujący do końca 2003 r.) przewidywał dla terenu obejmującego działkę powódki możliwość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozwana nie zaprzeczyła ponadto, by taki kierunek potencjalnego zagospodarowania działki powódki wynikał również z kolejnych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obrębu G. obowiązujących w okresie tzw. luki planistycznej (tj. od 1.01.2004 r. do czasu wejścia w życie planu z 6.09.2016 r.).

Przeznaczenie przestrzenne działki nr (...) i jego ewolucja wynikająca z kolejnych zmian prawa miejscowego były zatem między stronami bezsporne, nadto też znajdowały odzwierciedlenie w załączonych przez strony dokumentach. Rozstrzygnięcie sprawy zależało jednakże od oceny, czy aktualny brak możliwości zabudowy mieszkaniowej działki powódki pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z uchwaleniem planu z dnia 6.09.2016 r. Innymi słowy: czy aktualna niemożność zabudowy mieszkaniowej działki nr (...) jest zwykłym (normalnym) następstwem uchwalenia tego planu, czy też niemożność ta zaistniała już wcześniej, tj. niezależnie od wejścia w życie planu z dnia 6.09.2016 r.

W ocenie Sądu, praktyczna niemożliwość zrealizowania zabudowy mieszkaniowej na działce powódki zaistniała jeszcze przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. – część(...)”. Poprzedni właściciel działki (W. (...))z siedziba w P.) wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla działki nr (...) jeszcze pod rządami miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta P. z 1994 r. Pozytywna decyzja została wydana w dniu 26.03.2003 r. Wskutek jej zaskarżenia przez W. (...) przy ul. (...) decyzja ta została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania odmówiono ustalenia warunków zabudowy z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej. Decyzja ta zapadła w dniu 31.12.2003 r. Rozpatrując odwołanie od niej, S. (...)w P. uchyliło decyzję z dnia 31.12.2003 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I Instancji, a to z uwagi na to, że w czasie rozpoznawania sprawy swoją moc utracił dotychczasowy plan miejscowy. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Wojewoda (...) stwierdził zgodność z prawem projektu decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. (...) w P. (tj. na działce powódki). Przyczyną odmowy było stwierdzenie, że warunkiem koniecznym do uzyskania pozytywnej decyzji jest wystąpienie inwestora do sądu z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Postanowienie Wojewody (...) zapadło w dniu 19.01.2006 r., z kolei w dniu 31.01.2006 r. podjęto decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla działki powódki.

Zatem, powódka podejmowała próby uzyskania warunków zabudowy dla planowanej przez siebie inwestycji (budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...)), jednakże bezskutecznie. Pozytywną decyzję uzyskała ona jedynie w dniu 26.03.2003 r., tj. pod rządami poprzedniego planu miejscowego z 1994 r. Decyzja ta nie stała się jednakże ostateczna, bowiem zaskarżyła ją W. (...) przy ul. (...), doprowadzając do jej uchylenia. Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy (decyzja z dnia 31.12.2003 r.) organ I instancji odmówił wydania warunków zabudowy na tej podstawie, że nieruchomości powódki nie ma dostępu do drogi publicznej. Decyzja ta zapadła pod rządami planu miejscowego z 2003 r., a stała się ostateczna już w czasie trwania luki planistycznej, tj. w dniu 30.01.2006 r.

Powódka nabyła nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) w grudniu 2014 r., a zatem po upływie blisko 9 lat od wydania ostatecznej decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Inicjatorka procesu nie twierdziła, by przez ten okres poprzedni właściciel nieruchomości (tudzież ona sama) starali się ponownie o uzyskanie warunków zabudowy. Nie twierdziła również, by poprzedni właściciel (tudzież ona sama) podjęli kroki zmierzające do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Tymczasem z analizy postępowań administracyjnych toczących się w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla działki powódki wynika jednoznacznie, że przyczyną wydania ostatecznej decyzji odmownej był brak dostępu działki powódki do drogi publicznej. Inicjatorka procesu nie mogła zatem zrealizować planowanej przez siebie inwestycji już przed rozpoczęciem obowiązywania planu miejscowego z 2016 r., a przeszkodą w realizacji jej zamierzeń stał się brak dostępu do drogi publicznej.

Przesłanką powstania roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest skutek, jaki musi wyrzucić uchwalenie nowego planu miejscowego. Skutek ten ma polegać na odebraniu lub ograniczeniu właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) możliwości korzystania z jego nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5.07.2012 r. (IV CSK 619/11, L.) wskazał, że relacja między uchwaleniem (zmianą) planu miejscowego a niemożliwością (istotnym ograniczeniem) korzystania musi istnieć, ale nie jest niezbędne aby odpowiadała cechom bezpośredniego związku przyczynowego bądź była jednoczłonowa. Przemawia za tym w szczególności umiejscowiony w części dyspozytywnej normy zwrot „w związku” (a nie „wskutek”). W orzecznictwie podkreśla się ponadto, że na równi z dotychczasowym faktycznym sposobem korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób potencjalnie dopuszczalny (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2006 r., V CSK 332/06, Lex nr 421051, z dnia 5.07.2012 r., IV CSK 619/11, Lex nr 1228453, z dnia 9.04.2015 r., II CSK 336/14, Lex nr 1683406, z dnia 9.09.2015 r., IV CSK 754/14, Lex nr 1789174). Należy więc badać nie tylko to, jaka była, ale też jak mogła być zagospodarowana nieruchomość. W orzecznictwie wskazuje się jednakże również na to, że możliwość korzystania z nieruchomości nie może być tylko hipotetyczna (potencjalna), ale i realna w okolicznościach danej sprawy (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.2016 r., V CSK 117/16, Lex nr 2192629).

Główna (i w zasadzie jedyna) linia obrony pozwanej sprowadzała się natomiast do tego, że powódka nie wykazała, by przed uchwaleniem planu miejscowego z 2016 r. miała faktyczną, realną możliwość wybudowania na działce nr (...) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zarzut pozwanej okazał się uzasadniony. Powódka nie wykazała, by przed uchwaleniem planu miejscowego z 2016 r. mogła rzeczywiście (a nie tylko hipotetycznie) zabudować swoją działkę budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym. Na przeszkodzie w realizacji tego typu inwestycji stał brak dostępu działki do drogi publicznej. Powódka nabyła działkę w 2014 r., a zatem wiedziała, że nie ma dostępu do drogi publicznej i jest problem z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Powódka musiała się ponadto spodziewać zmiany przeznaczenia swej działki – jako towarzystwo budowlane na pewno wiedziała, jakie zmiany są projektowane w nowym planie miejscowym, a mimo to nabyła ową działkę. Powódka nie wszczęła również procedury zmierzającej do ustanowienia drogi koniecznej, biernie oczekując na uchwalenie nowego planu; kroków w tym kierunku nie podejmował też jej poprzednik prawny. Brak podjęcia przez powódkę kroków zmierzających do ustanowienia służebności spowodował, że Sąd nie może przyjąć, że możliwość zabudowy na działce nr (...) była realna. Powódka nie wykazała owej realności również w niniejszej sprawie, mogła zawnioskować o dowód z opinii biegłego na okoliczność, czy ustanowienie drogi koniecznej było możliwe.

Powódka mogła wystąpić z żądaniem odszkodowania za spadek wartości działki, domagając się zaś wykupu naraziła się na ryzyko oddalenia powództwa z uwagi na brak wykazania przesłanek roszczenia z w/w art. 36 ust. 1.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżyła go w całości. Powódka zarzucała rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy:

a) art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego polegającej na pominięciu w tej ocenie istotnej części materiału dowodowego bądź jego wybiórczej ocenie:

- pisma powódki z dnia 1 lipca 2016 r. (uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. - część A w P.”, uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. - część (...)” w P. (dalej jako: (...)) wraz z załącznikami (w szczególności załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta P. o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. – część (...) w P.” w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu), pisma Miejskiej (...) w P. (dalej jako: (...)) z dnia 28 lutego 2017 r., a także wydanych na wniosek poprzedniego właściciela nieruchomości decyzji administracyjnych w przedmiocie warunków zabudowy, z których to dokumentów wynika, że: powódka złożyła uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia go do publicznego wglądu, z wnioskiem o uzyskanie warunków zabudowy występował poprzedni właściciel nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do ustaleń sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym poprzez błędne uznanie, że powódka biernie oczekiwała na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz, że powódka rzekomo występowała o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w latach 2003 - 2006,
- pisma (...) z dnia 28 lutego 2017 r., a także wydanych na wniosek poprzedniego właściciela nieruchomości decyzji administracyjnych w przedmiocie warunków zabudowy, uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. - część (...)” w P. wraz z załącznikami (w szczególności załącznikiem nr 2), operatu szacunkowego z dnia 1 czerwca 2016 r. z których to dokumentów wynika, że: przed uchwaleniem (...) istniała możliwość zabudowy nieruchomości powódki, a brak wyznaczenia w (...) linii zabudowy na nieruchomości powódki był zabiegiem celowym mającym na celu pozbawienie możliwości zabudowy działki nr (...), nieruchomość powódki miała i ma faktyczny dostęp do drogi publicznej po istniejącej, urządzonej drodze osiedlowej, po której odbywa się ruch samochodów i ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości powódki było możliwe w oparciu o zaoferowany materiał dowodowy, bez potrzeby przeprowadzania w tym zakresie dowodu z opinii biegłego geodety co w konsekwencji doprowadziło do błędnych ustaleń, że ustanowienie służebności drogi koniecznej nie było możliwe, ponieważ zaoferowany materiał dowodowy na to nie pozwalał, a także do błędnych ustaleń, że przed uchwaleniem mpzp nie było możliwości zabudowy nieruchomości powódki,
- decyzji administracyjnych w przedmiocie warunków zabudowy, wydanych na wniosek poprzedniego właściciela nieruchomości, uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon G. – część (...)” w P. wraz z załącznikami (w szczególności załącznik nr 2), operatu szacunkowego z dnia 1 czerwca 2016 r. z których to dokumentów wynika, że: wyznaczona w (...) droga wewnętrzna (...) sankcjonuje istniejący stan rzeczy i obejmuje ona swym przebiegiem istniejącą i urządzoną w ubiegłym wieku drogę osiedlową stanowiącą dojazd do sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz stacji transformatorowej, co w konsekwencji doprowadziło do braku rozstrzygnięcia co do żądania powódki w zakresie wprowadzonej w (...) drogi wewnętrznej (...) na nieruchomości powódki,

b) art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a ponadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, a także zebraniem w sprawie materiałem dowodowym tj. że powódka wiedziała nabywając działkę w 2014 roku, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej oraz, że jest problem w uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, oraz że musiała się spodziewać jakie zmiany są projektowane w nowym planie, a mimo to nabyła ową działkę podczas, gdy z treści aktu notarialnego umowy zamiany (str. 49) oraz operatu szacunkowego (str. 6) wynika, że nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a ponadto z treści aktu notarialnego (str. 50) wynika, że nieruchomość jest położona na terenie, na którym brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani też nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

c) art. 207 § 6 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczanie prawidłowo zgłoszonego dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, jako nieprzydatnego oraz pominięcie dowodu z opinii biegłego z dziedziny urbanistyki i architektury z powodu prekluzji, mimo że ich przeprowadzenie nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznawaniu sprawy, a dowody te dotyczą okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie, a sporne okoliczności (potencjalna możliwość zabudowy nieruchomości przed uchwaleniem mpzp, określenie wartości nieruchomości i ceny wykupu) nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione,

d) art. 228 i 229 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu, że wyznaczona w (...) droga wewnętrzna (...) obejmuje istniejącą drogę dojazdową do przedmiotowej nieruchomości, a także do sąsiednich budynków mieszkalnych i stacji trafo, zaś wprowadzenie w (...) drogi wewnętrznej (...) sankcjonuje istniejący stan rzeczy i powoduje, że działki izolowane mają oficjalny dostęp do drogi publicznej, podczas gdy są to fakty powszechnie znane, a także przyznane przez stronę pozwaną oraz znajdujące potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym (uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 6 września 2016 r. wraz z załącznikami, operat szacunkowy, decyzje administracyjne), co w konsekwencji spowodowało, że Sąd I instancji bezzasadnie oddalił powództwo mimo, że istniały podstawy do jego uwzględnienia poprzez ustalenie, że przed uchwaleniem (...) nieruchomość powódka miała zapewniony faktyczny dostęp do drogi publicznej i mogła zostać zabudowana,

e) art. 231 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 145 § 2 k.c. poprzez błędne uznanie, że z ustalonego faktu istnienia urzędzonej drogi dojazdowej, po której odbywa się ruch samochodów, do nieruchomości powódki, istniejącej już przed zatwierdzeniem podziału nieruchomości, (którego dokonano pod warunkiem ustalenia służebności dojazdowej do działek które nie posiadają bezpośredniego dostępu istniejących dróg publicznych), a który to projekt podziału został sporządzony przez uprawnionego geodetę, oraz ustalonego faktu, iż obsługa komunikacyjna projektowanego budynku na działce powódki powinna odbywać się poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych, włączonych do dróg publicznych w uzgodnieniu z właścicielami terenu, na zasadzie służebności przejazdu, potwierdzonym notarialnie lub sądownie, nie można ustalić faktu, że ustanowienie drogi koniecznej do przedmiotowej nieruchomości było możliwe, pomimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale dowodowym, lecz wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego,

f) art. 321 § 1 w zw. z 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy i brak orzeczenia co do żądania powódki w zakresie wprowadzonej przez (...) drogi wewnętrznej (...) na nieruchomości powódki, a także brak orzeczenia merytorycznego o żądaniu powódki poprzez zaniechanie zbadania czy przed uchwaleniem (...) istniała potencjalna możliwość realizacji na nieruchomości powódki inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a także zaniechaniu zbadania możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz oddalenie powództwa z powodu błędnego uznania, że brak ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz brak podjęcia przez powódkę kroków zmierzających do jej ustanowienia niweczy roszczenie powódki, podczas gdy żaden przepis prawa nie nakłada na powódkę takiego obowiązku.

2. naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) błędną wykładnię art. 61 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 2 pkt 14 oraz w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) (dalej jako: (...)) i nieuzasadnione przyjęcie, że wymogiem koniecznym do uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest legitymowanie się przez inwestora tytułem prawnym do nieruchomości przez które ma być realizowany dostęp do drogi publicznej, podczas gdy prawidłowe rozumienie tego przepisu prowadzi do wniosku, że organy wydające decyzję o warunkach zabudowy powinny jedynie ustalić, czy działka przez którą planowane jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną, może być wykorzystywana w tym celu, zaś uzyskanie przez inwestora prawa do przejazdu przez cudzy grunt powinno być jednym z warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy, koniecznych do spełnienia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa z powodu błędnego uznania przez Sąd, że działka powódki nie mogła być zabudowana przed uchwaleniem (...) z uwagi na brak legitymowania się przez powódkę służebnością drogi koniecznej i zaniechaniu przez Sąd zbadania, czy istniejące warunki przed uchwaleniem (...) pozwalały na możliwość zabudowy nieruchomości oraz na uzyskanie przez powódkę

decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym czy ustanowienie takiej służebności było możliwe, pomimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale dowodowym.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Na podstawie art. 380 k.p.c. powódka wniosła o rozpoznanie przez sąd II instancji postanowienia sądu I instancji: z dnia 29.05.2018 r. oddalającego wniosek powódki zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 24.05.2018 r. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury a także o przeprowadzenie tego dowodu przez sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c.; z dnia 29.05.2018 r. oddalającego wniosek powódki zgłoszony w pozwie o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości a także o przeprowadzenie tego dowodu przez sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c..

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 27 grudnia 2019r. (k. 631 – 633) powód zmienił („doprecyzował”) roszczenia powództwa w ten sposób, że wniosł o nakazanie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli o nabyciu opisanej w pozwie nieruchomości za cenę wykupu 2.011.032 zł oraz zasądzenie od pozwanego odsetek ustawowych za opóźnienie: od kwoty 960.000 zł od dnia 11 września 2017r do dnia zapłaty, a od kwoty 1.051.032 zł od dnia doręczenia pozwanemu tego pisma do dnia zapłaty.

Pozwany w piśmie z dnia 20 stycznia 2020r. (k. 636 – 638) wniosł o oddalenie tak zmienionego powództwa, podnosząc m.in., że tego rodzaju zmiana żądania jest niedopuszczalna w świetle przepisu art. 383 kpc.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w przeważającej części okazała się uzasadniona.

Stan faktyczny, leżący u podstaw sporu, nie budził wątpliwości, bowiem wynikał z treści dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwość materialna i formalna nie budziła wątpliwości.

W rzeczywistości, mimo przedstawiania w apelacji rozbudowanych zarzutów o charakterze procesowym, wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne były między stronami niesporne.

Istotna natomiast była interpretacja (ocena) przedstawionych przez strony dowodów z dokumentów z punktu widzenia przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).

Poza sporem było przede wszystkim, że w świetle zapisów nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość powódki, na nieruchomości tej (działka (...)) nie jest możliwe wybudowanie budynku, mimo, że leży ona na terenie oznaczonym w planie jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ((...)). Wynika to z braku ustanowienia w planie dla tej nieruchomości granic (linii) dopuszczalnej zabudowy.

Niewątpliwie zatem po wejściu w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego ((...)), uchwalonego w dniu 6 września 2016 r., przedmiotowa działka nie ma walorów działki budowlanej (art. 2 pkt. 12 u.p.z.p.).

istota sporu sprowadzała się zatem do ustalenia, czy przed wejściem w życie nowego (...). właściciel nieruchomości mógł wykorzystać ją dla celów inwestycji budowlanej (wybudowania budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego).

W ocenie sądu I instancji także przed wejściem w życie p.z.p. z 2016 r. właściciel działki nr (...) nie mógłby zgodnie z prawem wykorzystać jej dla celów budowlanych, co oznacza, że przeznaczenie tej nieruchomości wraz z wprowadzeniem nowego planu nie uległo zmianie.

Ocena taka jednak już *prima facie* nie wytrzymywała krytyki.

Niesporne było, że przed wejściem w życie nowego p.z.p. z 2016r. dla omawianego terenu istniała tzw. luka planistyczna, po wygaśnięciu, z dniem 31 grudnia 2003 r., poprzedniego planu zagospodarowania z 1994 r.

Z kolei zarówno w poprzednim planie, jak i w kolejnych dokumentach w postaci studiów i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym w ostatnim tego rodzaju studium z dnia 23 września 2014r. oznaczono go symbolem (...), czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (por. opinia biegłej L. P.).

Względy planistyczne nie stały zatem na przeszkodzie potencjalnej inwestycji budowlanej na przedmiotowym gruncie.

Nie było też sporu, że działka miała dostęp do niezbędnych mediów.

Natomiast sąd I instancji przyjął za jedyną okoliczność wyłączającą, i to trwale, możliwość zabudowy nieruchomości, brak dostępu do drogi publicznej.

Tymczasem już pobieżne spojrzenie na fragment nowego (...). (k. 321) pozwalało zauważyć, że na terenie tym wydzielony jest obszar przeznaczony pod drogi wewnętrzne (oznaczony jako (...)), do którego dostęp ma także nieruchomość powódki, i który w takim właśnie charakterze wykorzystywany jest przez właścicieli sąsiednich nieruchomości ((...)), służąc im jako połączenie z drogą publiczną.

Z kolei, stosownie do przepisu art. 2 pkt. 14 u.p.z.p., przez dostęp do drogi publicznej rozumie się także dostęp do takiej drogi przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Bez istotnego znaczenia była w tej sytuacji okoliczność, że poszczególne fragmenty dróg wewnętrznych przy podziale nieruchomości zostały przyznane na wyłączną własność właścicielom poszczególnych zabudowanych nieruchomości.

W świetle zasad doświadczenia życiowego oraz obowiązujących przepisów prawa (por. art. 145 kc oraz art. 285 kc) nie mogło budzić bowiem wątpliwości prawo powódki do żądania ustanowienia przez właścicieli władających poszczególnymi fragmentami dróg wewnętrznych na jej rzecz stosownej służebności, polegającej na umożliwieniu dostępu przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej.

Jeżeli jednak w tak opisanym stanie faktycznym Sąd Okręgowy miał wątpliwości co do przeznaczenia nieruchomości przed wprowadzeniem w 2016r. nowego p.z.p., to winien skorzystać z zaoferowanego przez powoda dowodu z opinii biegłego z dziedziny urbanistyki.

Pominięcie tego dowodu wyłącznie z przyczyn formalnych było niedopuszczalne, bowiem czyniło rozstrzygnięcie sądu dowolnym, a przez to sprzecznym z podstawowymi zasadami wymierzania sprawiedliwości.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny dopuścił w postępowaniu odwoławczym dowód z opinii biegłego z dziedziny urbanistyki oraz wyceny nieruchomości na okoliczności, czy w świetle stanu prawnego i faktycznego przed wprowadzeniem nowego(...) nieruchomości powódki mogła być wykorzystana przez wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym, czy możliwe było jej skomunikowanie z drogą publiczną w formie wykorzystania dróg wewnętrznych i (lub) ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej oraz, w przypadku

odpowiedzi twierdzącej, jaka jest aktualna wartość nieruchomości przy założeniu możliwości jej przeznaczenia wynikającego ze stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opinię w sprawie wydała biegła L. P. (2) (k. 549 – 587).

W jej konkluzjach biegła stwierdziła, że przed wejściem w życie w 2016r. nowego p.z.p. przedmiotowa nieruchomość, zarówno z uwagi na ówczesne rozwiązania planistyczne, jak i jej dostęp do mediów oraz sąsiedztwo urbanistyczne mogła być potencjalnie wykorzystana do zabudowy jej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Na przeszkodzie temu nie stał brak dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość bowiem ma połączenie z drogą publiczną poprzez system wyznaczonych w (...) dróg wewnętrznych, a ewentualny sprzeciw właścicieli władających tymi drogami mógł zostać przezwyciężony poprzez żądanie ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej.

Z kolei aktualną wartość rynkową nieruchomości, przy założeniu wykorzystania jej zgodnie z poprzednim przeznaczeniem, biegła ustaliła na kwotę 2.011.032 zł.

Opinię ta należało uznać za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę istotnych w sprawie ustaleń.

W sposób rzeczowy i czytelny przedstawia ona przebieg pracy biegłej, zastosowaną metodologię oraz źródła informacji, z jakich korzystała biegła przy opracowywaniu opinii.

Natomiast na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 stycznia 2020 r. biegła w sposób wyczerpujący i przekonujący ustosunkowała się do wszystkich zastrzeżeń pozwanego do opinii oraz odpowiedziała na wszystkie pytania i wątpliwości, w tym zawarte w piśmie pozwanego z dnia 23 października 2019r.

Dotyczyło to m.in. kwestii doboru nieruchomości porównawczych do wyceny przeprowadzonej w operacie szacunkowym.

Nie ma przy tym podstaw do kwestionowania, że biegła uwzględniła tu wszystkie dostępne w danym okresie transakcje dotyczące tzw. nieruchomości podobnych do wycenianej.

Jeżeli natomiast chodzi o żądanie ze strony pozwanego dokładnych danych dotyczących tych nieruchomości (adresów, danych właścicieli), to słusznie biegła odwołała się w tym zakresie do obowiązującej ją tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, por. też np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012r. w sprawie II CSK 369/11, LEX nr 1170225 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie I OSK (...), LEX nr 2100620).

Inną rzeczą jest, że pozwany ma dostęp do ewidencji wszystkich transakcji nieruchomościami na terenie P. i mógł bez przeszkód we własnym zakresie zweryfikować dane przedstawione w opinii.

W konsekwencji błędne było stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym powódka (czy też jej poprzednik prawny) nie mogła przed wejściem w życie nowego p.z.p., czyli zarówno na podstawie poprzedniego planu, jak i w okresie tzw. luki planistycznej (trwającej od dnia 1 stycznia 2004 r. do 6 września 2016 r.) wykorzystać nieruchomości zgodnie z jej planistycznym przeznaczeniem z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej.

Istotne jest bowiem, że taki dostęp był umożliwiony faktycznie (przez drogi wewnętrzne), a bez problemów mogłby być zabezpieczony także prawnie (poprzez ustanowienie odpowiednich służebności).

Bez znaczenia jest natomiast, czy i w jaki sposób powódka zabezpieczyła sobie w sposób prawny dostęp do drogi publicznej przed wejściem w życie nowego (...)

Nieracjonalne byłoby bowiem podejmowanie w tym zakresie czynności przed podjęciem decyzji o przeprowadzeniu inwestycji.

W konsekwencji przyjęć należy, że w okolicznościach sprawy wyczerpane zostały przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt. 2) (...), uzasadniające roszczenie powódki o wykup nieruchomości.

Stosownie do przepisu art. 37 ust. 11 (...). cenę wykupu określa się na podstawie operatu szacunkowego według wartości nieruchomości na dzień orzekania o tym roszczeniu przez sąd (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie I CSK 224/14, OSNC-ZD, nr 2 z 2016 r., poz. 25).

Jak już powiedziano, aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi, zgodnie z opinią biegłej L. P. **2.011.032 zł**.

W piśmie procesowym z dnia 27 grudnia 2019r. powódka wniosła o określenie w tej wysokości świadczenia wzajemnego pozwanego z tytułu ceny wykupu w orzeczeniu zobowiązującym go do złożenia stosownego oświadczenia woli o nabyciu własności.

Wbrew pogładowi pozwanego takiej korekty żądania nie można uznać za niedopuszczalną zmianę powództwa w postępowaniu apelacyjnym, w rozumieniu przepisu art. 383 kpc.

W istocie bowiem strona powodowa występuje nadal z tym samym żądaniem złożenia przez pozwanego oświadczenia woli o wykupie opisanej w pozwie nieruchomości.

Natomiast, z przyczyn, o których była wyżej mowa, cena wykupu powinna być określona według wartości nieruchomości z daty orzekania przez sąd, przy czym w większości wypadków konieczne będzie w postępowaniu sądowym dokonanie takiej wyceny przez biegłego.

Niejednokrotnie, w tym na skutek błędów sądu I instancji, do takiej wyceny dojdzie, jak w rozpoznawanej sprawie, dopiero na etapie postępowania przed sądem II instancji.

Nieracjonalne w związku z tym i sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości byłoby pozbawianie uprawnionego powoda możliwości dokonania także w postępowaniu apelacyjnym stosownej modyfikacji żądania przez określenie ceny wykupu stosownie do rzeczywistej aktualnej wartości nieruchomości.

W realiach sprawy takie stanowisko jest tym bardziej usprawiedliwione, jeśli zważyć, że już w pozwie powódka zastrzegła sobie prawo do takiej korekty, w zależności od treści opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości, czego z przyczyn oczywistych dokonać nie mogła.

Dodać można, że także w dotychczasowym orzecznictwie dopuszcza się prawo powoda do zmiany roszczenia w postępowaniu odwoławczym w sytuacji, gdy jest to następstwem zmiany wartości przedmiotu powództwa bądź ustalenia jej dopiero na tym etapie postępowania (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie I CK 563/04, LEX nr 523704 oraz z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie II PK 135/09, LEX nr 571924).

Zasadne okazało się także żądanie zasądzenia od pozwanego odsetek za opóźnienie od kwoty **960.000 zł** na podstawie przepisu art. 37 ust. 9 u.p.z.p. za okres od dnia 11 września 2017 r.

Niesporne było bowiem, że w dniu 10 września 2017 r. upłynął sześciomiesięczny termin od otrzymania przez pozwanego wezwania powódki z dnia 6 marca 2017 r. do wykupu nieruchomości (k. 349 – 353).

Z kolei przyjmuje się, że wspomniane odsetki przysługują od kwoty określającej wartość nieruchomości ustaloną na dzień upływu w/w terminu ustawowego do spełnienia przez zobowiązanego obowiązku wykupu i to niezależnie od tego, że ostatecznie cena nabycia zostanie określona w konstytutywnym wyroku sądu, zobowiązującym gminę do nabycia nieruchomości (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 15 lutego 2013r. w sprawie I CSK 305/12, OSNC-

ZD, z.4 z 2013r. poz. 76 i z dnia 22 stycznia 2015r. w sprawie I CSK 224/14, OSNC-ZD, z. 2 z 2016r., poz. 25 oraz postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 20 lutego 2014r. w sprawie IV CSK 505/13, LEX nr 1438807, a także z dnia 29 maja 2018r. w sprawie II CSK 45/18, Legalis 1793738).

Powódka przedstawiła wraz z żądaniem wykupu operat szacunkowy, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę, określający wartość nieruchomości na 960.000 zł.

Z kolei z wyjaśnień biegłej L. P., złożonych na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 stycznia 2020r., wynika, że w okresie ostatnich kilku lat nie było znaczących ruchów cen na rynku nieruchomości.

Należy zatem przyjąć, że w dacie wymagalności roszczenia o odsetki wartość podlegającej wykupowi nieruchomości wynosiła **co najmniej 960.000 zł.**

Natomiast nie ma podstaw zawarte w pozwie żądanie zasądzenia omawianych odsetek za okres „do dnia zapłaty”.

Oczywiste jest, że przysługiwać one mogą tylko do dnia, w którym pozwany wykona obowiązek wykupu nieruchomości, co zniweczy istniejący po jego stronie stan opóźnienia w spełnieniu ciężącego na nim zobowiązania.

W sytuacji, gdy żądanie wykupu realizowane jest na drodze sądowej prawomocne orzeczenie sądu, uwzględniające, jak w rozpoznawanej sprawie, w całości żądanie pozwu o złożenie oświadczenia woli w tym przedmiocie, jest równoznaczne ze złożeniem przez pozwanego oświadczenia woli o nabyciu własności nieruchomości (art. 64 kc, art. 1047 § 1 kpc, por. też. np.: uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. w sprawie III CZP 32/66, OSNCP, z. 12 z 1968 r., poz. 199, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r. w sprawie II CKN 930/00, LEX nr 55569 itp.).

Oznacza to, że powódce przysługiwały odsetki za opóźnienie w spełnieniu obowiązku wykupu nieruchomości tylko do dnia wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny.

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku w omówionym wyżej kierunku, co pociąga za sobą także stosowną korektę zawartego tam rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które w tej sytuacji w całości ponosi strona pozwana (art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc).

Podlegające zwrotowi koszty poniesione przez stronę powodową obejmowały opłatę od pozwu w wysokości 48.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 10.817 zł, czyli razem kwotę **58.817zł.**

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego i procesowego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie co do roszczenia odsetkowego apelacja podlegała natomiast oddaleniu.

Z przyczyn wskazanych wyżej bezzasadne było żądanie zasądzenia odsetek za opóźnienie na podstawie art. 37 ust. 9 u.p.z.p. za okres „do dnia zapłaty”.

Natomiast rozszerzenie żądania odsetkowego w piśmie procesowym z dnia 27 grudnia 2019 r. należało uznać za niedopuszczalną zmianę powództwa, w rozumieniu przepisu art. 383 kpc.

Sytuację w tym zakresie należy ocenić odmiennie, niż omówioną wyżej korektę żądania co do ceny wykupu nieruchomości.

W tym przypadku bowiem chodzi o klasyczne roszczenie pieniężne.

Dodać należy, że w przypadku stwierdzenia niedopuszczalności zmiany żądania powództwa w postępowaniu apelacyjnym sąd II instancji ma obowiązek oddalenia apelacji w tym zakresie (por. postanowienia Sądu Najwyższego:

z dnia 22 czerwca 2001r. w sprawie I PZ 22/01, OSNP, z. 10 z 2003 r., poz. 255 oraz z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie I PZ 3/14, LEX nr 1475233).

Sąd na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II wyroku.

Ponieważ wnioski apelacji uwzględnione zostały prawie w całości pozwany zobowiązany jest do zwrotu powódce poniesionych przez nią kosztów postępowania odwoławczego (art. 100 zd. 1 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc w zw. z art. 391 kpc, punkt III wyroku).

Koszty te obejmowały opłatę od apelacji w wysokości 49.000 zł (48.000 zł + 1.000 zł), wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 8.100 zł oraz uiszczoną zaliczkę na koszty opinii biegłej w wysokości 8.000 zł, czyli razem kwotę **65.100 zł**.

Pozwanego, stosownie do wyników postępowania apelacyjnego, należało też obciążyć obowiązkiem zwrotu pokrytych częściowo ze środków Skarbu Państwa kosztów wydania przez biegłą opinią oraz opinii uzupełniającej w łącznej wysokości **32,89 zł** (art. 113 ust. 1 u.k.s.c., punkt IV wyroku).

Bogdan Wysocki Karol Ratajczak Ewa Staniszevska