

Sygn. akt I ACa 714/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SA Dorota Markiewicz (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J.W. (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Z.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt I C 410/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od J.W. (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Z. na rzecz (...)W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Marzanna Góral Edyta Mroczek Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 714/15

UZASADNIENIE

Powód J.W. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Z. wniósł o zobowiązanie pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „(...) W., reprezentowane przez Prezydenta (...) W., kupuje od J.W. (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z., wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., składającej się z działki ewidencyjnej gruntu o numerze (...), w obrębie ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 3,2605 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł (dziewięćdziesiąt jeden milionów sto trzydzieści tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych)” oraz o zasądzenie od pozwanego, na podstawie art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 t.j. – dalej: (...)), na rzecz powoda odsetek ustawowych za opóźnienie w wykupie nieruchomości od dnia 8 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty. Powód swoje roszczenie wykupu działki nr (...) oparł na art. 36 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, twierdząc, że na skutek uchwalenia w dniu 3 sierpnia 2009 r. Planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą

(...) W. Nr (...) i obejmującego ww. nieruchomości, utracił możliwości skorzystania z działki nr (...) zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa. W ocenie strony pozwanej analiza porównawcza planu zagospodarowania przestrzennego okolic ul. (...) oraz uwarunkowań planistycznych obowiązujących przed wejściem w życie tego planu wskazuje, że możliwości inwestycyjne nieruchomości objętej pozwem nie uległy pogorszeniu, a korzystanie z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Ponadto pozwany wskazał, że ewentualne odsetki od dochodzonego roszczenia można najwcześniej naliczać od dnia 16 kwietnia 2011 r., bowiem żądania o wykup nieruchomości były obciążone brakami uniemożliwiającymi ich rozpoznanie.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą (...) Rady (...) W. z dnia 28 września 1992 r. zatwierdzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) W.. Zgodnie z jego treścią część ówczesnej działki o nr ew. (...) obrębu (...) (obecnie obejmująca swym zakresem działkę ew. o nr (...), która jest przedmiotem niniejszego procesu), przeznaczona została pod projektowaną drogę publiczną, trasę ekspresową – kl. (...), stanowiącą fragment drogi krajowej nr (...). Pozostała część ww. działki, obejmująca po jej podziale aktualną działkę o nr ew. (...) przeznaczona została zaś pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, która bezpośrednio graniczyła z planowaną trasą (...). Plan zagospodarowania przestrzennego na istniejących na tym obszarze terenach przemysłowych, do czasu podjęcia realizacji zaplanowanych w nim inwestycji drogowych i budowlanych, dopuszczał użytkowanie tych terenów zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

W dniu 1 stycznia 2004 r. wygasł powyższy plan zagospodarowania przestrzennego i do dnia 3 sierpnia 2009 r. nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego nieruchomości będącą przedmiotem niniejszego procesu.

Na podstawie umowy z dnia 27 września 2000 r. o użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. oraz przeniesienie prawa własności budynków i budowli posadowionych na ww. nieruchomości, nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) została przez pozwanego oddana w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej: (...) Sp. z o.o.). W momencie podpisywania umowy obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., który część nieruchomości odpowiadającą obecnej działce nr (...) przewidywał pod budowę drogi publicznej z możliwością prowadzenia dotychczasowej działalności do czasu realizacji inwestycji drogowej. Powyższą umową jej strony, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 lit „b” umowy wskazały ponadto, że budowa nowych budynków na terenie całej nieruchomości jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą właściciela gruntu, na zasadach i warunkach szczegółowo określonych w odrębnej umowie.

W dniu 9 lipca 2001 r., uchwałą(...) Rady (...) W. uchwalono plan zagospodarowania (...) W., który pełnił funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W dniu 10 października 2006 r. uchwałą Rady (...) W. nr (...) zatwierdzono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W.. Część nieruchomości oznaczonej nr ew. (...) odpowiadająca obecnej nieruchomości oznaczonej nr ew. w powyższych opracowaniach pozostawała terenem zarezerwowanym na pas planowanej drogi publicznej. Teren ten w dalszym ciągu w ewidencji gruntów pozostawał oznaczony jako tereny przemysłowe.

W dniu 26 września 2005 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję o warunkach zabudowy o nr (...) (...) /05 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego z częścią usługową, pełną infrastrukturą techniczną, dojazdami, drogami wewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu, obejmujące swym zakresem m. in. działkę o nr ew. (...). Część działki o nr ew. (...), z wydzielonej działki o nr (...), znajdowała się w pasie rezerwy terenu przeznaczonych pod budowę planowanej inwestycji drogowej - Trasy (...)

Decyzją Prezydent (...) W. z dnia 11 lipca 2006 r. o nr (...) przeniesiono decyzję o warunkach zabudowy o nr (...) na rzecz powoda J.W. (...) S.A., z zaznaczeniem, że nabywająca uprawnienia spółka przyjmuje wszystkie warunki zawarte w decyzji z dnia 26 września 2005 r.

Na podstawie umowy sprzedaży użytkowania wieczystego z dnia 31 lipca 2006 r., nieruchomość stanowiąca ówczesnie część działki gruntu nr (...) z obrębem (...), została sprzedana przez (...) Sp. z o.o. na rzecz J.W. (...) S.A. W akcie tym powodowa spółka oświadczyła, że stan prawny przedmiotowej nieruchomości jest jej znany.

Na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 11 grudnia 2008 r. J.W. (...) S.A. sprzedała część nabytej od (...) Sp. z o.o. nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 4 marca 2009 r. zniesiono współużytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...) położonej w W. oraz współwłasność posadowionych na niej budynków stanowiących odrębne przedmioty własności na dwie odrębne działki geodezyjne, oznaczone numerami (...) o pow. 3,2605 ha oraz (...) o pow. 3,7425 ha. W postanowieniu tym prawo użytkowania wieczystego ww. nowych działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków stanowiących odrębne przedmioty własności przyznano w całości na rzecz J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. w zakresie działki nr (...), zaś w zakresie działki nr (...) na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w 2/5 części oraz na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w 3/5 części.

Uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 28 maja 2009 r. zatwierdzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zaczął obowiązywać od dnia 3 sierpnia 2009 r. Zgodnie z jego treścią nieruchomość o nr ew. (...) z obrębem (...) położona w W. przy ul. (...) została przeznaczona pod tereny komunikacyjne oznaczone symbolem 1 (...) pod projektowaną Trasę (...) jako teren lokalizacji inwestycji celu publicznego. Pozostała część dawnej nieruchomości o nr działki (...), obejmująca swym zakresem działkę geodezyjną o nr ew. (...) przewidziana została na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług i oznaczona symbolem 1MW(U). Powyższy plan był zgodny w swojej treści ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W., w tym zgodny z przeznaczeniem obszarów urbanistycznych. Plan zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu nie nakazywał likwidacji i rozbiórki istniejących obiektów oraz nie zakazywał kontynuowania dotychczasowego użytkowania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

W dniu 7 lipca 2010 r. (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o., w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. (...), wystąpiły do Prezydenta (...) W. z wnioskami o podjęcie postępowania zmierzającego na mocy art. 36 ust 1 pkt 2 UPiZP do wykupu nieruchomości w postaci działki o nr ew. (...) z obrębem (...), ewentualnie z możliwością zamiany ww. nieruchomości na inną o odpowiedniej wartości, przeznaczoną na budownictwo mieszkaniowe.

W dniu 4 sierpnia 2010 r. oraz w dniu 4 października 2010 r. Urząd (...), Urząd D. W., Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy W. zwrócił się o uzupełnienie wniosków złożonych w dniu 7 lipca 2010 r. przez ww. firmy. (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o. zostały uzupełnione przez te firmy pismami z dnia 17 sierpnia 2010 r. oraz 15 października 2010 r.

W dniu 19 stycznia 2011 r. Zarząd D. W. (...). W. podjął uchwałę nr (...), w której odmówił wykupu oraz przyznania nieruchomości zamiennej za obniżenie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej dz. ew. (...) z obrębem (...). Następnie w dniu 1 lutego 2011 r. Urząd (...) W., Urząd D. W., Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy W. odmówił uznania roszczeń wykupu tej nieruchomości zgłoszonych przez (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o., zgłoszonych wnioskiem z dnia 7 lipca 2010 r.

Uchwałą nr (...) podjęta przez Walne Zgromadzenie spółki (...) W. (...) S.A. z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz uchwałą nr (...) podjęta przez Zgromadzenie Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. i uchwałą nr (...) podjęta przez Zgromadzenie

Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. z dnia 11 lipca 2011 r. na podstawie art. 494 k.s.h. na skutek sukcesji generalnej powódka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółek przejmujących.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS z dnia 29 lipca 2011 r. o wpisie połączenia J.W. (...) S.A. ze spółką (...) Sp. z o.o. oraz ze spółką (...) Sp. z o.o. na powódkę przeszło prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...).

Sąd oparł się m. in. na opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego jednoznacznie wskazującej, że wprowadzenie planu z 2009 r. nie wpłynęło na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej nr ew. (...) i nie spowodowało istotnych ograniczeń do czasu zagospodarowania tej nieruchomości zgodnie z zatwierdzonym planem.

Sąd Okręgowy przywołał treść art. 36 ust. 1 UPiZP, zgodnie z którym 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:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

W niniejszej sprawie powód, żądając wykupu działki nr (...) oparł swoje roszczenie na braku możliwości korzystania z tejże działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Zdaniem Sądu nie zostały spełnione w niniejszej sprawie przesłanki roszczenia o wykup działki, której przeznaczenie pod projektowaną trasą (...) wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady (...) W. Nr (...) z dnia 28 maja 2009 r.

Z ustalonego stanu faktycznego w ocenie Sądu Okręgowego niezbiecie wynika bowiem, że uchwalenie tego planu nie spowodowało niemożności korzystania przez powodową spółkę z działki o numerach (...) w sposób dotychczasowy i zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Dla oceny spełnienia przesłanek materialnoprawnych roszczenia o wykup istotny jest sposób korzystania i przeznaczenie nieruchomości przed uchwaleniem planu, którego regulacje dalsze takie korzystanie i przeznaczenie uniemożliwiają. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie działka (...) może być nadal wykorzystywana w dotychczasowy sposób.

Pierwotne przeznaczenie tej działki zostało określone w Ogólnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (...) W. zatwierdzonego uchwałą Nr (...)r. – w obszarze pod projektowaną trasę ekspresową – Trasę (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 3 sierpnia 2009 r. nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego. W 2006 r. powodowa Spółka nabyła działkę o nr (...) o powierzchni 7,0030 ha. Działka oznaczona numerem (...) została oddana w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu (...) z siedzibą w W. na podstawie umowy z dnia 27 września 2000 r. W tym okresie dla ustalenia przeznaczenia tej działki miarodajne były zapisy planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., zaś sposób korzystania i zagospodarowania wynikał z zapisów w ewidencji gruntów - tereny przemysłowe oraz celu umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, którym było prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przedmiotem działalności spółki.

W dniu 1 stycznia 2004 r. wygasł dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego i koniecznym było uchwalenie nowego planu.

Sąd podkreślił, że określenie przeznaczenia nieruchomości może nastąpić wyłącznie w planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia nie mogła określać decyzja o warunkach zabudowy. Jednakże tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc z końcem 2003 r., nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia, w szczególności w kontekście art. 140 k.c. Gdy nie obowiązuje żaden plan, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczany jest wedle Sądu przez faktycznie podejmowane czynności przez właściciela nieruchomości (tu: użytkownika wieczystego) w ramach uzyskiwanych decyzji i pozwoleń. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działania planistyczne gminy w przypadku braku planu miejscowego sprowadzają się jedynie do określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Na takim obszarze jednakże obowiązuje ogólny porządek planistyczny, unormowany wieloma ustawami szczególnymi. Dla działki nr (...), której dotyczy niniejsze postępowanie, nigdy nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, bo też żaden podmiot nie ubiegał się o jej wydanie. Powodowa spółka w odniesieniu do tej działki nie podejmowała czynności zmierzających do realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego i nie ubiegała ani o stosowne decyzje, pozwolenia, ani też nie zlecała sporządzenia projektów architektonicznych. Żadne jej zachowanie nie ujawniało planu korzystania z tej działki w zamierzony sposób. Powodowa spółka, uzasadniając swoje żądanie, powołuje się na dwie decyzje o warunkach zabudowy z 2005 r. nr (...) jednakże dotyczyły one oprócz działki nr (...), także innych położonych po sąsiedzku działek (oznaczonych numerami: (...)). Z treści tych decyzji wynika, że zabudowa mieszkaniowa była możliwa do realizacji, lecz jedynie na działkach sąsiadujących z działką nr (...), zaś ta działka zawsze stanowiła rezerwę pod projektowaną trasę (...). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 1992 roku – działka ta znajdowała się w obszarze przeznaczonym pod projektowaną trasę ekspresową – trasę (...) (...), czyli na obszarze, dla którego plan wykluczał lokalizowanie inwestycji kubaturowych, w tym budownictwa mieszkaniowego.

Oceniając zasadność żądania wyartykułowanego w pozwie, Sąd Okręgowy miał też na uwadze, iż powodowa spółka jest następcą prawnym pierwotnego użytkownika wieczystego, czyli Przedsiębiorstwa (...), zatem nabywając w 2006 r. od tego podmiotu prawo użytkowania wieczystego, weszła w jego sytuację prawną, zaś w akcie notarialnym oświadczyła, iż stan prawny tej nieruchomości jest jej znany. Fakt, iż po kolejnych zmianach podmiotowych i dokonaniu sądowego zniesienia współużytkowania wieczystego działki nr (...) powodowa spółka stała się użytkownikiem wieczystym tej części działki nr (...), co do której – jako spółka deweloperska nie może zrealizować inwestycji budowlanej – nie może automatycznie przesądzać o przysługiwaniu jej roszczenia o wykup uregulowanego w art. 36 ust. 1 pkt 2 UPiZP.

W niekwestionowanej przez strony opinii biegły geodeta S. M. wskazał, iż działka nr (...) znajduje się w pasie rezerwy terenu przeznaczonego pod budowę trasy (...) (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady (...) W. z dnia 28 września 1992 r.), zaś biegły architekt Z. G. w swojej opinii zawarł jednoznaczny wniosek, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady (...) W. z dnia 28 maja 2009 r. nie wpłynął na możliwość korzystania przez powoda z prawa użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się – wbrew twierdzeniu pełnomocnika powoda wygłoszonemu na ostatniej rozprawie – aby biegły Z. G. zmienił swoją opinię „o 180 stopni” – z treści protokołu rozprawy z dnia 14 kwietnia 2014 r., w czasie której biegły ustnie wyjaśniał opinię – taka konstatacja nie wynika. Pełnomocnik powoda jedynie poprzez zadawanie pytań próbował zmusić biegłego do zmiany końcowego wniosku, jednakże to zamierzenie się nie powiodło, i zdaniem Sądu Okręgowego biegły nie zmienił swej zasadniczej opinii wydanej w formie pisemnej.

Reasumując: Sąd Okręgowy uznał, że jeżeli jest możliwe kontynuowanie przez użytkownika wieczystego dotychczasowego faktycznego (lub potencjalnie dopuszczalnego sposobu korzystania) z działki nr (...) bez istotnych ograniczeń do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, co wynika z §12 uchwały (...) – roszczenie o wykup nie przysługuje. Użytkownik wieczysty nie może bowiem żądać odkupienia przez gminę, jeżeli przez lata w dwóch kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego pozostaje ona przeznaczona pod planowaną inwestycję drogową.

W ocenie Sądu Okręgowego długoletnie rezerwowanie nieruchomości pod inwestycje publiczne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bez prawa do odszkodowania czy wykupu może naruszać europejskie normy konwencyjne i świadczy o niskim standardzie postępowania władzy samorządowej, która w zakresie swoich

kompetencji wykonuje władzę publiczną. Kwestia ta jednakże nie może stanowić wystarczającej podstawy do uwzględnienia powództwa. Za irrelevantny prawnie uznać też należało podnoszony przez powoda argument dotyczący obowiązku zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w określonej stawce procentowej. Samo nabycie przez powodową spółkę spornej działki z zamiarem prowadzenia działalności inwestycyjnej (budowlanej) – w ocenie Sądu było dość ryzykownym przedsięwzięciem gospodarczym, jednakże ryzyko jest immanentnie związane z prowadzeniem działalności przez podmioty gospodarcze.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości i zarzucił naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego; Sąd błędnie bowiem przyjął, iż z pisemnej oraz ustnej opinii biegłego z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego mgr inż. Z. G. wynika jednoznaczny wniosek, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady (...) W. z 28 maja 2009 r., nie wpłynął na możliwość korzystania przez powoda z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...), podczas gdy z opinii tej ewidentnie wynika wniosek przeciwny; biegły wskazał bowiem, że przed uchwaleniem planu z dnia 28 maja 2009 r. powód mógłby uzyskać dla przedmiotowej nieruchomości decyzję o warunkach zabudowy na każdą inwestycję, która spełniałaby warunki dobrego sąsiedztwa, w szczególności na zabudowę magazynową, przemysłową oraz mieszkaniową, natomiast w wyniku uchwalenia tegoż planu, powód utracił możliwość prowadzenia na tej nieruchomości inwestycji,

2) art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez odmowę zastosowania tego przepisu i oddalenie żądania pozwu o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o wykupie nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), pomimo iż powód jako użytkownik wieczysty nieruchomości udowodnił, iż na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 maja 2009 roku korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, co nakazywało uwzględnienie żądania pozwu,

3) art. 65 oraz art. 233 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegające na uznaniu, iż sposób korzystania z nieruchomości, określony w umowie z dnia 27 września 2000 r. o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, określał bezwzględnie, iż przedmiotowa nieruchomość ma zostać przeznaczona w przyszłości na drogę - Trasę (...), podczas gdy zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 tej umowy, użytkownik wieczysty zobowiązał się wykorzystywać prawo użytkowania wieczystego w celu prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego; w takiej sytuacji uchylenie z dniem 1 stycznia 2004 r. planu miejscowego, jaki obowiązywał w dniu zawierania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, spowodowało stan, w którym powód nie był już ograniczony w korzystaniu z nieruchomości postanowieniami tego nieobowiązującego planu, w szczególności w zakresie planowanej budowy Trasy (...) i mógł korzystać z tej nieruchomości zgodnie z art. 233 k.c., będąc ograniczonym jedynie zasadą dobrego sąsiedztwa,

4) art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji w związku z art. 233 k.c. oraz art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności poprzez niezastosowanie wskazanych przepisów w niniejszej sprawie i oddalenie powództwa o wykup nieruchomości w sytuacji, gdy na skutek uchwalenia miejscowego planu z dnia 3 sierpnia 2009 r. powód utracił możliwość prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek inwestycji, co powoduje sytuację faktycznego wywłaszczenia powoda poprzez pozbawienie podstawowych uprawnień wynikających z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, w szczególności prawa do korzystania z nieruchomości; zwłaszcza że pomimo uchwalenia miejscowego planu uniemożliwiającego powodowi korzystanie z nieruchomości, pozwany jednocześnie cały czas domaga się od powoda zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym oraz postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe, aczkolwiek Sąd Apelacyjny nie podziela niektórych jego zważeń. Pozostaje to jednak bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ wyrok odpowiada prawu.

Wbrew tezie apelującego Sąd I instancji nie naruszył art. 36 ust. 1 UPiZP. Zarzuty powoda sprowadzają się do twierdzeń, że w okresie bezplanowym z uwagi na brak ograniczeń wynikających z nieobowiązującego już planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. mógł potencjalnie korzystać z nieruchomości w szerszym zakresie niż pod rządami obecnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (np. zabudować ją).

Stosownie do art. 4 ust. 1 UPiZP, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem powszechnie obowiązującego prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 UPiZP). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 UPiZP). Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawodawca przewidział w art. 36 UPiZP szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom.

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 UPiZP, 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. Przewidziane w tym przepisie alternatywnie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051). O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Art. 36 UPiZP dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) lub – jak w tym przypadku – z prawa wieczystego użytkowania gruntu - uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel (użytkownik wieczysty) z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności (prawa użytkowania wieczystego gruntu). Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności.

W wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 (LEX nr 1683406) Sąd Najwyższy badał, czy sytuacja uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego po okresie luki planistycznej jest tożsama z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wcześniej nie objętego jakimkolwiek planem zagospodarowania przestrzennego. Doszedł do wniosku, że niezasadne jest zrównanie sytuacji, w której dany obszar nigdy nie był objęty jakimkolwiek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z sytuacją, w której uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przewidujący określone przeznaczenie danego obszaru oraz określony sposób jego zagospodarowania, utracił swoją moc ex lege z dniem 31 grudnia 2003 r., a gmina nie zdażyła przed tą datą opracować i uchwalić nowego planu, przez co doszło do zaistnienia tak zwanej luki planistycznej, a więc okresu, w którym poprzedni plan już nie obowiązywał, a nowy nie został jeszcze uchwalony. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w tym drugim przypadku należy ocenić, czy skutek wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego powód doznał ograniczeń w korzystaniu ze swoich działek w sposób zgodny z dotychczasowym ich przeznaczeniem przewidzianym w poprzednim planie.

Dokonując podsumowania dotychczasowego orzecznictwa odnoszącego się do przesłanek z art. 36 wymienionej ustawy, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14 (LEX nr 1789174, G.Prawna 2015/180/5) również podkreślił, że nieuchwalenie planu miejscowego we właściwym terminie stanowi zaniechanie przez władzę lokalną prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej na swoim obszarze, którego negatywnymi konsekwencjami nie powinni być dotknięci właściciele (użytkownicy wieczysti). W takim kontekście normatywnym została sformułowana zasada „ciągłości planistycznej” („ciągłości działań planistycznych”) gminy, na którą powołał się Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z dnia 9 lutego 2010r., P 58/08 (OTK-A 2010, Nr 2, poz. 9) i z dnia 18 grudnia 2014 r., K 50/13 (OTK-A 2014, Nr 1, poz. 121). W orzeczeniach tych zostały zawarte rozważania o charakterze generalnym i uniwersalnym, nawiązujące do ciągłości procesów planistycznych i dotyczące skutków „luki planistycznej”, istniejącej w czasie pomiędzy utratą mocy obowiązującej starych planów a wejściem w życie nowych planów. Trybunał w swej argumentacji uwzględniał zasadę ciągłości planowania i wynikające z niej konsekwencje. Zasadę „ciągłości planowania przestrzennego” wywieść można z art. 87 ust. 1, 10 ust. 1 pkt 1, 62 ust. 2, 58 ust. 1, 62 ust. 1 i art. 32 UPiZP. W tym ujęciu planowanie przestrzenne to proces o charakterze ciągłym, z czym wiąże się oczekiwanie, że uchylenie obowiązującego miejscowego planu łączy się z jednoczesnym uchwaleniem nowego planu. Znaczenie tej zasady przy rozstrzyganiu konkretnych spraw przejawia się w tym, że zawiera się w niej dyrektywa wykładni przepisów, które dotyczą skutków prawnych, jakie władcze działania gminy z zakresu planowania przestrzennego wywołują w sferze praw osób trzecich, w tym właścicieli i użytkowników wieczystych gruntów. Wiąże się to między innymi z założeniem, że właściciele (użytkownicy wieczysti) nie powinni być dotknięci skutkami bezczynności gminy.

Ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego i zgodnymi z nim poglądami doktryny, harmonizuje orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08 (Biuletyn SN 2009, nr 5) Sąd Najwyższy stwierdził, iż nie ma przeszkód do uwzględniania danych wynikających z poprzedniego planu i pomocniczego odwołania się niego, gdyż brak jest podstaw do przyjęcia, że dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości i charakter terenu ulegają automatycznej zmianie wraz z wygaśnięciem w 2003 r. mocy obowiązującej poprzedniego planu. Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12 (MoP 2015, nr 9) i rozwinął w przytoczonym wyżej wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14). Sąd Najwyższy ponownie odrzucił, jako błędne, podejście zrównujące sytuację, w której dany obszar nigdy nie był objęty planem miejscowym z sytuacją, w której uchwalony przed 1995 r. plan, przewidujący określone przeznaczenie danego terenu i jego zagospodarowania utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., a gmina nie uchwaliła przed tym dniem nowego planu, przez co doszło do tzw. luki planistycznej. W ocenie Sądu Najwyższego, także w takiej sytuacji należy badać, czy skutek wejścia nowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel doznał ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, zgodnym z dotychczasowym jej przeznaczeniem przewidzianym w poprzednim planie. Skutkiem odmiennego założenia byłaby nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji uprawnionych, którym - co do zasady - przysługiwałyby roszczenia wtedy, gdy nowy plan bezpośrednio zastąpił poprzedni, a byłiby go pozbawieni wówczas, gdy gmina doprowadziła swych zaniechaniem do „luki planistycznej”.

W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że decyzje o warunkach zabudowy nie mają one charakteru substytutu planu miejscowego, nie tworzą porządku prawnego, nie zmieniają sytuacji prawnej nieruchomości i nie regulują przeznaczenia terenu (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 lipca 2010 r., K 17/08, OTK-A 2010, Nr 6, poz. 61 i z dnia 20 grudnia 2007 r., P 37/06, OTK ZU 2007, nr 11/a, poz. 160).

Sąd Najwyższy ponownie podkreślił, że ocenę, czy nieruchomość 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.

Przytoczony przepis art. 36 ust. 1 UPiZP przewiduje alternatywnie (alternatywa nierozłączna) dwie przesłanki powstania roszczenia o wykup w przypadku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – niemożność (ograniczenie możliwości) korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem lub niemożność (ograniczenie możliwości) korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania. Powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika procesowego, powołał się w pozwie na przesłankę niemożności korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i konsekwentnie podtrzymywał to twierdzenie w toku procesu Dla oceny zasadności twierdzeń powoda niezbędne jest zatem zdefiniowanie pojęcia „dotychczasowego przeznaczenia”. Jest to przeznaczenie zgodne z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego, bowiem – jak wyżej wskazano – w przypadku, kiedy dla danej nieruchomości istniał w przeszłości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uczynić założenie ciągłości planistycznej i porównać przeznaczenie nieruchomości w obu miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (poprzednim i aktualnie obowiązującym). Sama bowiem utrata mocy poprzedniego planu nie spowodowała zmiany przeznaczenia nieruchomości. Przeciwnie – przedmiotowy grunt nadal był przeznaczony pod drogę krajową, o czym świadczy treść decyzji o warunkach zabudowy, wydanej w okresie bezplanowym na rzecz poprzednika prawnego powoda i przeniesionej na jego rzecz, nakazującej utrzymanie rezerwy gruntu w postaci przedmiotowej działki pod planowaną drogę.

Powód nie wykazał, by w okresie bezplanowym doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Porównanie zaś zapisów obu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przytoczonych przez Sąd Okręgowy, jednoznacznie wskazuje, iż przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości jest w obu planach tożsame – pod inwestycję drogową z możliwością zachowania dotychczasowego sposobu jej zagospodarowania do czasu rozpoczęcia owej inwestycji. Wedle pierwszego z nich była ona przeznaczona pod projektowaną drogę publiczną, trasę ekspresową – kl.(...) stanowiącą fragment drogi krajowej nr (...), przy czym plan zagospodarowania przestrzennego na istniejących na tym obszarze terenach przemysłowych, do czasu podjęcia realizacji zaplanowanych w nim inwestycji drogowych i budowlanych, dopuszczał użytkowanie tych terenów zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Wedle aktualnego planu nieruchomość została przeznaczona pod tereny komunikacyjne oznaczone symbolem 1 (...) pod projektowaną Trasę (...)jako teren lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan zagospodarowania przestrzennego nie nakazywał likwidacji i rozbiórki istniejących obiektów oraz nie zakazywał kontynuowania dotychczasowego użytkowania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Niewątpliwie aktualny plan stanowi kontynuację zapisów poprzedniego planu i wedle planu z 2009 r. przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości nie

uległo zmianie. Tym samym na skutek jego uchwalenia nie pogorszyła się możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem czyli zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym przez plan z 1992 r.

Okoliczność, że działka figurowała w okresie bezplanowym w ewidencji gruntów jako „tereny przemysłowe”, nie dowodzi, iż podczas tzw. „luki planistycznej” nastąpiła zmiana jej przeznaczenia, bowiem z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji wynika, że identycznie była zakwalifikowana w ewidencji gruntów również pod rządami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. Nadto wpisy w ewidencji gruntów nie kreują przeznaczenia nieruchomości, bo – jak wyżej zaznaczono – decyduje o nim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym hipotetyczne rozważania skarżącego, wywodzone z ustnej opinii biegłego co do możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu, nie mogą wpłynąć na ocenę, jakie było korzystanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości, skoro porównaniu podlega korzystanie zgodne z oboma planami - zgodnie z przyjętą zasadą ciągłości planistycznej. Podkreślić przy tym trzeba, że powód nabył wprawdzie użytkowanie wieczyste nieruchomości w okresie bezplanowym, ale wstępując w prawa i obowiązki pierwotnego użytkownika wieczystego wynikające z umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, a nadto była już wówczas podjęta uchwała Nr (...) Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2001 r., mocą której plan zagospodarowania (...) W. pełnił funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Uznać więc trzeba, że powód jako deweloper miał wiedzę zarówno co do przeznaczenia nieruchomości w planie z 1992r., jak i charakteru prawnego tego planu po utracie przezeń mocy obowiązującej, a w konsekwencji również co do przeznaczenia nieruchomości w dacie jej nabycia. Znamienne jest, że nie występował o warunki zabudowy dla przedmiotowej działki. Oczywiście, nie miał takiego obowiązku, niemniej to zachowanie również może wskazywać na świadomość przeznaczenia działki i niemożność zagospodarowania jej w inny sposób.

W istocie jednak – wbrew powołaniu się na przesłankę zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości - zarówno uzasadnienie pozwu, jak i przebieg postępowania dowodowego, a wreszcie treść apelacji wskazują, iż powód prezentował argumentację właściwą dla drugiej z przesłanek żądania z art. 36 ust. 1 pkt 2 UPiZP czyli odwoływał się do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, podnosząc, że po uchwaleniu aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został on istotnie ograniczony z uwagi na niemożność zabudowy nieruchomości. Powyższy przepis stanowi formę ochrony konstytucyjnego prawa własności, więc w przypadku nieruchomości, wobec których zastosowanie znajduje opisana wyżej zasada „ciągłości planistycznej”, dla ich właścicieli (użytkowników wieczystych) przewidziano możliwość powołania się na drugą przesłankę wymienioną w wymienionej normie prawnej, jeśli jest dla nich względniejsza.

Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 UPiZP nieodzowne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona. Ma to znaczenie nie tylko dla bytu roszczenia, ale także, w wypadku spełnienia jego przesłanek, dla określenia właściwej ceny ewentualnego wykupu.

Dla realizacji roszczenia, wbrew twierdzeniom pozwanego, obojętnym jest zatem to, czy powód występował z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Przesłanka wcześniejszego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy jest niezbędna jedynie do dochodzenia roszczeń z art. 63 UPiZP, a nie z art. 36 UPiZP (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r., V CSK 46/09, LEX nr 529731).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 UPiZP problem wydania decyzji o warunkach zabudowy powstaje w zasadzie dopiero wtedy, gdy w wypadku braku planu miejscowego miałyby nastąpić zmiana zagospodarowania terenu polegająca m.in. na budowie obiektu budowlanego. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy taki plan, obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. Według art. 86 UPiZP ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy wymagała zmiana sposobu zagospodarowania terenu, na którym obowiązywał plan uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., jednakże w takim wypadku art. 61 ust. 1 pkt 1 UPiZP nie miał zastosowania.

Zatem wywody Sądu I instancji odnoszące się do braku aktywności powoda w okresie bezplanowym wyrażającej się w niewystąpieniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, co miałyby wskazywać na brak zmian w sposobie korzystania z nieruchomości, są chybione. Chodzi bowiem o korzystanie potencjalne, nie zaś tylko faktyczne. Nie oznacza to jednak, że jest to posiadanie w każdy sposób, ponieważ po pierwsze powód nie jest właścicielem, a jedynie użytkownikiem wieczystym, a w myśl umowy użytkownika wieczystego gruntu, której stał się stroną, korzystanie z nieruchomości jest ograniczone m. in. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Istotnie rację ma powód, że nie należy interpretować zapisu umowy jako związania użytkownika wieczystego konkretnym nieobowiązującym planem, ale oznacza to związanie w zakresie korzystania z nieruchomości przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (każdym). Jak wskazano wyżej, przeznaczenie to – mimo utraty mocy obowiązującej planu z 1992 r. - nie uległo zmianie. W takim kontekście należy interpretować stanowisko biegłego Z. G. o ograniczeniach umownych związanych z zapisami planu z 1992 r. Zgodnie zaś z art. 239 k.c. sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie (§ 1). Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należytych stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego (§ 2).

Takich postanowień w umowie użytkowania wieczystego brak, przeciwnie – w tej kwestii odwołuje się ona do umowy przedwstępnej, wymagającej zawarcia odrębnej umowy dla ewentualnej zabudowy gruntu. Zatem analiza umowy użytkowania wieczystego wskazuje, że użytkownik wieczysty (w tym powód) może korzystać z nieruchomości stosownie do profilu swojej działalności, z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dlatego też powód, domagając się ochrony prawnej w trybie art. 36 ust. 1 UPiZP winien po myśli art. 6 k.c. wykazać nie tylko, że nieruchomość mogła podlegać zabudowie, ale też czy i w jaki sposób mógł ją zabudować użytkownik wieczysty w okresie bezplanowym, a więc w oparciu o zasady tzw. dobrego sąsiedztwa (art. 61 UPiZP). Powód niewątpliwie żadnego wniosku w tym zakresie nie zaoferował, a nadto oponował przeciwko wnioskowi w tej materii złożonemu przez stronę pozwaną. W szczególności za takowy wniosek nie mogą być uznane pytania o różne, hipotetyczne możliwości zabudowy gruntu, które skierował do biegłego powołanego na wniosek strony przeciwnej – również z uwagi na to, że sprowadzały się one do niekonkretnych dywagacji na temat różnych możliwości zagospodarowania działki.

Próba wywiedzenia obecnie korzystnych dla powoda wniosków z wypowiedzi biegłego nie może się powieść. Rację ma bowiem Sąd I instancji, wskazując, że wbrew stanowisku skarżącego biegły w swoich ustnych wyjaśnieniach nie zmienił stanowiska zawartego w jednoznacznej opinii pisemnej. Przede wszystkim na rozprawie biegły zastrzegł się, że nie podjął się analizy warunków dobrego sąsiedztwa, bo wymaga to zbadania ich dla konkretnej działki (00:16:06). Nie ma oparcia w jego wyjaśnieniach teza, iż dopuścił zabudowę mieszkaniową przedmiotowej działki, ponieważ nie wypowiedział się nawet co do odległości od niej budynków mieszkalnych usytuowanych w okolicy. Co się zaś tyczy zabudowy magazynowej czy też przemysłowej, to biegły wyraźnie wskazał, że przede wszystkim dla rozważania takiej możliwości wymagane byłoby dysponowanie gruntem na cele budowlane, po drugie przypomnieć należy, iż były to luźne rozważania nieopowiedzone analizą warunków dobrego sąsiedztwa dla działki objętej żądaniem pozwu, stąd też ostateczna konkluzja biegłego, że nie zmienił swojej opinii pisemnej.

Zresztą gdyby powód nawet wykazał przesłankę zmiany sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości, dla realizacji wykupu nie jest to wystarczające. Wykup to zastąpienie wyrokiem co najmniej oświadczenia jednej ze stron umowy sprzedaży, do której essentialia negotii należy cena. Ta zaś jest warunkowana ustaleniem sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości bądź jego dotychczasowym przeznaczeniem.

Norma z art. 36 ust. 1 pkt 2 UPiZP – z uwagi na jej wyjątkowy charakter - nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed wejściem nowego planu w życie. Przemawia za tym jej cel, zmierzający, przez zapewnienie ekwiwalentu, do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego) odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (faktycznego lub potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem). Cena ma wyrównać wskazaną różnicę, a nie być źródłem dochodu albo straty wynikających z aktualnego statusu nieruchomości (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453). Stąd też ogólne powołanie się na możliwości wykorzystania działki i ogólnikowe pytania do biegłego, powołanego na wniosek strony przeciwnej, co do hipotetycznych szans uzyskania warunków zabudowy na różne cele – bez zbadania rzeczywistej sytuacji działki oraz uwzględnienia ograniczeń wynikających z umowy ustanowienia użytkowania wieczystego - nie jest wystarczające dla ustalenia potencjalnego sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda jako jej użytkownika wieczystego.

Dlatego też zarzuty naruszenia prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c.) w odniesieniu do opinii biegłego urbanisty są beprzedmiotowe.

Nie zasługuje na akceptację zarzut naruszenia art. 65 k.c. oraz art. 233 k.c. w związku z art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji nie przyjął bowiem, że w świetle jej postanowień użytkownik wieczysty był ograniczony w sposobie korzystania z nieruchomości zapisami nieaktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz był związany przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z tego planu, które nie uległo zmianie, a miało wpływ na możliwość potencjalnego korzystania z nieruchomości w świetle umowy.

Treść umowy nie jest jednak bez znaczenia dla oceny spełnienia przesłanki z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z § 2 umowy istotnie wynika, że użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości w celu prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej, jednak budowa nowych budynków wymaga zgody właściciela gruntu i oddzielnej umowy. Jak wyżej wskazano, powyższe przeczy tezie powoda o możliwości swobodnego korzystania z gruntu poprzez jego zabudowę i to dowolną.

Nieskuteczne jest odwołanie się do norm konstytucyjnych i konwencyjnych, bowiem przy powyższej wykładni art. 36 ust. 1 UPiZP nie sposób przyjąć, by poprzez uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego powód utracił możliwość prowadzenia inwestycji na nieruchomości. Jego sytuacja w porównaniu z sytuacją wytworzoną przez poprzedni plan nie uległa zmianie, a tym samym nie doszło do faktycznego wywłaszczenia w następstwie uchwalenia planu w 2009 r. Nadto jakkolwiek długotrwałe rezerwowanie gruntów pod niezrealizowane latami inwestycje publiczne można uznać za naganne z punktu widzenia ochrony prawa własności czy użytkowania wieczystego, to jednak nie jest to przesłanka roszczenia wynikającego z art. 36 ust. 1 UPiZP, a tylko ono jest przedmiotem rozstrzygnięcia w tej sprawie. Kwestia pobierania przez pozwanego od powoda opłat za użytkowanie wieczyste gruntu w stawce 3 % podlega ocenie sądu w innej sprawie, toczącej się równoległe i również jest irrelevantna prawnie dla bytu roszczenia z art. 36 ust. 1 UPiZP.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych pozwanemu weszło wynagrodzenie jego pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 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.