

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 grudnia 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Marzena Konsek-Bitkowska

SO del. Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. S., L. G.

i Z. S.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 183/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

- 1. zobowiązuje (...) W. do zawarcia ze Z. S. i H. S. umowy o następującej treści: „Z. S. i H. S. sprzedają (...) W. prawo własności nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 01-11-07, o powierzchni 656 m<sup>2</sup>, położoną w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 656 000 zł (sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych), płatną z dniem uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tym dniem wydają nieruchomość nabywcy, a (...) W. oświadcza, że prawo to za tę cenę kupuje”;**
- 2. zobowiązuje (...) W. do zawarcia z L. G. umowy o następującej treści: „L. G. sprzedaje (...) W. prawo własności nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 01-11-07, o powierzchni 79 m<sup>2</sup>, położoną w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 79 000 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych), płatną z dniem uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tym dniem wydaje nieruchomość nabywcy, a (...) W. oświadcza, że prawo to za tę cenę kupuje.”;**
- 3. zobowiązuje (...) W. do zawarcia ze Z. S. umowy o następującej treści: „Z. S. sprzedaje (...) W. prawo własności nieruchomości, stanowiącej działki o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 01-11-07, o łącznej powierzchni 627 m<sup>2</sup>, położone w W., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 627 000 zł (sześćset dwadzieścia siedem**

**tysięcy złotych), płatną z dniem uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tym dniem wydaje nieruchomość nabywcy, a (...) W. oświadcza, że prawo to za tę cenę kupuje.”;**

**II. zasądza od (...) W. na rzecz Z. S. kwotę 51 350 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych), na rzecz L. G. kwotę 7 550 zł (siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych), na rzecz H. S. kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

**III. zasądza od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 3 972,50 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.**

Dagmara Olczak-Dąbrowska Dorota Markiewicz Marzena Konsek-Bitkowska

Sygn. akt I ACa 610/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z 20 lutego 2014 r. K. D., L. G. i Z. S. skierowanym przeciwko (...) W. wnieśli o:

1. zobowiązanie:

a) (...) W. i K. D. do złożenia oświadczenia woli, w którym powódka sprzedaje pozwanemu prawo własności nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 01-11-07 o powierzchni 656 m<sup>2</sup>, położoną w W., dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa urządzona jest księga wieczysta numer (...) za cenę 656 000 zł, płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą chwilą wydaje nabywcy tę nieruchomość, a (...) W. powyższe prawo własności za wskazaną cenę kupuje,

b) (...) W. i L. G. do złożenia oświadczenia woli, w którym powód sprzedaje pozwanemu prawo własności nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 01-11-07 o łącznej powierzchni 79 m<sup>2</sup>, położoną w W., dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa urządzona jest księga wieczysta numer (...) za cenę 79 000 zł, płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą chwilą wydaje nabywcy tę nieruchomość, a (...) W. powyższe prawo własności za wskazaną cenę kupuje,

c) (...) W. i Z. S. do złożenia oświadczenia woli, w którym powód sprzedaje pozwanemu prawo własności nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębu 01-11-07 o łącznej powierzchni 627 m<sup>2</sup>, położone w W., dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa urządzona jest księga wieczysta numer (...) za cenę 627 000 zł, płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą chwilą wydaje nabywcy tę nieruchomość, a (...) W. powyższe prawo własności za wskazaną cenę kupuje.

ewentualnie, w razie oddalenia roszczeń określonych w pkt. 1 petitum wnieśli o:

2. zasądzenie od (...) W. na rzecz:

a) K. D. kwoty 656 000 zł,

b) L. G. kwoty 79 000 zł,

c) Z. S. kwoty 627 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powodowie wyjaśnili, że w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego żądają wykupu przez pozwanego nieruchomości opisanych w pozwie, które nie mogą być wykorzystywane w sposób zgodny z ich dotychczasowym przeznaczeniem, ewentualnie domagają się zasądzenia odszkodowania.

Ponadto obok wymienionych roszczeń dochodzili zasądzenia od (...) W. na rzecz: K. D. kwoty 1 952 000 zł, L. G. kwoty 2 395 000 zł i Z. S. kwoty 1 195 000 zł tytułem odszkodowania za inne nieruchomości (działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębu 01-11-07), które z mocy prawa stały się własnością pozwanego z przeznaczeniem pod drogi publiczne.

**Wyrokiem częściowym z 30 stycznia 2017 r., Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w zakresie roszczenia o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości opisanych w pkt 1 petitum pozwu, a także co do żądania ewentualnego o zapłatę odszkodowania.**

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej.

Działki ewidencyjne o numerach: (...) z obrębu 1-11-07 znajdują się w W., w granicach administracyjnych dzielnicy (...), w rejonie ulic: (...), (...) i (...). Są niezabudowane, nieogrodzone, bez śladów użytkowania, porośnięte nieurządzoną zielenią. Do niedawna były wykorzystywane rolniczo. Znajdują się na obszarze położonym wewnątrz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz sąsiadują ze sklepem (...). Teren wokół działek posiada pełne uzbrojenie miejskie i ma pośredni dostęp do dróg publicznych za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych położonych na sąsiadujących nieruchomościach.

Działki ewidencyjne nr: (...) wraz z sąsiadującymi działkami (...) tworzą sieć dróg, zapewniających dostęp do przyległych działek ewidencyjnych nr (...). Dla terenu, na którym położone są wymienione działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) część (...), zatwierdzony uchwałą Rady (...) W. nr (...) z 26 listopada 2009 r. W planie tym określono przeznaczenie funkcjonalne obszaru z obrębu 01-11-07 w następujący sposób dla działek o numerach:

1. (...) (...) – przewidziano pod ulicę lokalną,
2. (...) (...) – przewidziano pod ulicę dojazdową,
3. (...) (...) i (...) – przewidziano pod ulicę lokalną oraz ulicę dojazdową,
4. (...) (...) – przewidziano pod ulicę lokalną,

Do 31 grudnia 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (...) W. zatwierdzony uchwałą Rady (...) W. nr (...) z 28 września 1992 r. Plan ten wyznaczał kierunki zagospodarowania przestrzennego W.; określone w tym planie obszary urbanistyczne nie zawierały szczegółowych warunków zagospodarowania poszczególnych kwartałów zabudowy. W oparciu o ten plan i w okresie jego obowiązywania szczegółowe zagospodarowanie wskazanego terenu nie zostało określone w miejscowych planach szczegółowych lub w planach realizacyjnych.

W księgach wieczystych urządzonych dla działek (...) sposób korzystania z nieruchomości określono jako tereny przemysłowe (Ba).

W okresie luki planistycznej (2004-2009) wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek objętych żądaniem pozwu o wykup nieruchomości.

Decyzją nr (...) z 13 marca 2006 r. Prezydent (...) W. ustalił na rzecz (...) sp. z o.o. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielo- i jednorodzinnych z lokalem usługowym w parterze, z garażem podziemnym, pełną infrastrukturą, oświetleniem ulicznym, dojściami, dojazdami, zagospodarowaniem terenu na działkach nr ew. (...) w obrębie 1-11-07 przy ul. (...) w (...) w W..

Decyzją Nr (...) z 5 października 2007 r. Prezydent (...) W. ustalił na rzecz (...) sp. z o.o. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy

jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy o charakterze usługowym oraz budowie garaży podziemnych, dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr ew.(...), (...) z obrębu 1-11-07 przy ulicy (...) na terenie (...) (...) W..

Decyzją z 8 lipca 2008 Prezydent (...) W. ustalił na rzecz (...) sp. z o.o. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zespołu 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, placu zabaw dla dzieci, dróg wewnętrznych, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych oraz elementów zagospodarowania terenu oraz drogi dojazdowej w pasie drogowym ul. (...); inwestycja przewidziana do realizacji na działkach ew. nr (...) oraz części działek ew. nr (...) z obrębu 1-11-07, położonych w rejonie ulicy (...), na terenie (...) (...) W..

Sąd Okręgowy ustalił, że zgodnie z decyzjami Nr (...) z 5 października 2007 r. i Nr (...) z 8 lipca 2008 r. działki ewidencyjne (...), w połączeniu z innymi działkami o podobnym przeznaczeniu, miały pełnić funkcję dróg dojazdowych do działek budowlanych.

W okresie obowiązywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 r. (...) W. podjęła 9 lipca 2001 r. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania (...) W., która pełniła funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wiązała gminy (...) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś 10 października 2006 r. (...) W. przyjęła uchwałę nr (...) zatwierdzającą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .

K. D. była właścicielką nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...). K. D. zmarła 15 grudnia 2015 r., a spadek po niej nabyli Z. S. i H. S. w udziałach po 1/2 każde z nich.

L. G. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Z. S. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...), dla których urządzona jest księga wieczysta o numerze (...).

W pismach z 7 sierpnia 2013 r. K. D., L. G. i Z. S. skierowali do (...) W. wnioski o wykupienie działek (...) oraz uzgodnienie odszkodowania za działki (...). Wnioski dotyczące działek (...) nie zostały uwzględnione, zaś w przedmiocie odszkodowania za działki (...) toczy się postępowanie administracyjne.

Na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., stanowiącej działki ewidencyjne numer (...):

- 1) według stanu nieruchomości i cen na dzień wniesienia pozwu – wynosi 996 984 zł,
- 2) według stanu nieruchomości i cen na 21 września 2015 r. – wynosi 1 082 790 zł,
- 3) według stanu nieruchomości w przeddzień wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r., tj. przed 29 kwietnia 2009 r. i cen na 21 września 2015 r. – wynosi 1 082 790 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że nie została spełniona kluczowa przesłanka roszczenia odszkodowawczego, bowiem na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości powodów lub z ich części w sposób dotychczasowy i zgodny z ich przeznaczeniem nie stało się niemożliwe i nie zostało ograniczone. Wyjaśnił, że w świetle art. 36 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018, poz. 1945, dalej jako u.p.z.p.) przeznaczenie tych nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. należy porównać z ich

przeznaczeniem według poprzedniego planu miejscowego, tj. planem ogólnym z 1992 r., a także z dotychczasowym faktycznym wykorzystaniem tego terenu. Uznał, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) część (...) z 2009 r. nie zmienił możliwości korzystania, przez powodów, z nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne: nr (...) w odniesieniu do okresu bezplanowego (od 1 stycznia 2004 r. do czasu wejścia w życie planu miejscowego z 2009 r.) oraz w odniesieniu do okresu obowiązywania planu ogólnego z 1992 r. W okresie bezplanowym przeznaczenie nieruchomości nie było określone w żadnym obowiązującym dokumencie planistycznym. W księgach wieczystych obszary, na których znajdowały się przedmiotowe nieruchomości określono jako tereny przemysłowe. Obecnie znajduje się na nich nieurządzona zieleń, bez funkcji przemysłowych opisanych w księgach wieczystych. Nadto z zeznań powodów wynika, że przedmiotowe działki stanowiły część terenu uprawianego rolniczo, natomiast na wyodrębnionych z tego terenu i zbytych przez powodów działkach budowlanych inwestorzy prowadzą lub planują prowadzić budowę.

W ocenie Sądu Okręgowego do czasu rozpoczęcia przedsięwzięć przewidzianych w miejscowym polanie zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. możliwe jest korzystanie z przedmiotowych działek w dotychczasowy sposób, tj. w sposób opisany w księgach wieczystych odpowiadający aktualnemu sposobowi korzystania (tereny zielone).

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w okresie luki planistycznej dla nieruchomości powodów zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi obszar, w obrębie którego są one usytuowane, miał zostać przeznaczony dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego z infrastrukturą pomocniczą, zaś działki (...) miały stanowić część sieci dróg, umożliwiających należyty dostęp do działek o przeznaczeniu budowlanym. W konsekwencji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. określający przeznaczenie wymienionych działek jako drogi wewnętrzne nie tylko nie zmienił ich przeznaczenia, lecz potwierdził warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wcześniej określone.

W apelacji od tego wyroku powodowie zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na wadliwej ocenie materiału dowodowego w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pominięciu wniosków opinii biegłego z zakresu urbanistyki, co doprowadziło do błędnego ustalenia, że przeznaczenie nieruchomości powodów nie uległo zmianie po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. W odniesieniu do prawa materialnego skarżący zarzucili naruszenie art. 63 ust. 2 u.p.z.p. poprzez jego niezastosowanie, w rezultacie czego Sąd Okręgowy przyjął, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może ograniczać prawo własności. Ponadto wskazali na naruszenie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. w zw. z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, w której ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości zostały wprowadzone przez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie art. 380 k.p.c. domagali się kontroli instancyjnej postanowienia oddalającego ich wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który zgłosił w piśmie procesowym z 6 kwietnia 2016 r. W konkluzji wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem pozwu.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Trafny okazały się zarzut naruszenia prawa procesowego. Ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny wymagał uzupełnienia w oparciu o dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym. Uszło uwagi tego Sądu, że strona powodowa kwestionowała przedstawione przez pozwanego decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2006-2008 dla obszaru obejmującego działki należące do powodów, zarzucając, że zostały one uchylone w toku postępowania administracyjnego (pismo procesowe powodów z 1 grudnia 2014 r. k. 257). Zarzut ten nie został zweryfikowany przez Sąd Okręgowy, któremu wymienione decyzje administracyjne posłużyły za podstawę ustaleń co do przeznaczenia nieruchomości w okresie luki planistycznej. Tymczasem przedstawione przez pozwanego odpisy decyzji z 5 października 2007 r. (k. 227-230) i 8 lipca 2008 r. (k. 232-235) nie zostały opatrzone wzmianką o stwierdzeniu ich ostateczności. Decyzja z 13 marca 2006 r., która wprawdzie uzyskała przymiot ostateczności,

dotyczy działek ewidencyjnych o numerach (...) z obrębów 1-11-07, a więc nie określa sposobu zagospodarowania działek powodów objętych pozwem (...).

Sąd Apelacyjny ustalił, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 5 października 2007 r., dotycząca nieruchomości powodów, została uchylona decyzją (...) w W. z 10 stycznia 2008 r. (decyzja k. 603-605), a ostatecznie postępowanie administracyjne w tej sprawie zostało umorzone decyzją Prezydenta (...) W. z 14 maja 2009 r. (decyzja k. 601-602). Odnosnie do drugiej decyzji z 8 lipca 2008 r., pełnomocnik pozwanego na rozprawie apelacyjnej 4 czerwca 2018 r. oświadczył, że nie ma wiedzy co do tego, czy stała się ostateczna. W konsekwencji należało skorygować ustalenia Sądu pierwszej instancji co do przeznaczenia nieruchomości powodów w okresie przed 29 kwietnia 2009 r., przyjmując, że nie wydano co do tych nieruchomości ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określających ich przeznaczenie w okresie luki planistycznej. Z tych względów za podstawę ustaleń faktycznych w tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjął opinię biegłego z zakresu urbanistyki Z. G., według której działki ewidencyjne (...) przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. mogły zostać wykorzystane do realizacji następujących funkcji urbanistycznych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze, nieuciążliwa wolnostojąca zabudowa usługowa, tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacji i wypoczynku (opinia biegłego Z. G. k. 202). Biegły wyjaśnił, że w okresie bezplanowym (2004-2009) przeznaczenie nieruchomości nie było określone w żadnym dokumencie planistycznym, nie wydano również decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Każdy obywatel mógł natomiast wnioskować o wydanie warunków zabudowy na inwestycje budowlane w oparciu o tzw. dobre sąsiedztwo. Przy uwzględnieniu tej zasady możliwe było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na realizację wskazanych funkcji urbanistycznych (opinia biegłego z zakresu urbanistyki Z. G. k. 202).

W rezultacie odmiennie ustalonego przeznaczenia nieruchomości przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. Sąd Apelacyjny, na wniosek powodów, dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczności wartości działek ewidencyjnych (...) z obrębów 01-11-07 położonych w W. według cen aktualnych, a stanu tych nieruchomości przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) – część „(...)”, tj. 29 kwietnia 2009 r. przy przyjęciu założenia, że wskazane nieruchomości mogły zostać wykorzystane do realizacji następujących funkcji urbanistycznych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze, nieuciążliwa wolnostojąca zabudowa usługowa, tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacji i wypoczynku. Sporządzona w postępowaniu przed Sądem Okręgowym opinia biegłego J. B. nie była przydatna do określenia wartości nieruchomości, ponieważ wobec braku stosownych założeń w tezie dowodowej postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego co do przeznaczenia nieruchomości przed 29 kwietnia 2009 r. biegły poczynił samodzielnie ustalenia w tym zakresie odbiegające od poprawnych wniosków opinii biegłego z zakresu urbanistyki.

Na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. G. Sąd Apelacyjny ustalił, że wartość działek należących do powodów przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. przedstawiała się następująco: działka (...) – 720794 zł, działka (...) – 718 976 zł, działka (...) -96301 zł (opinia biegłej A. G. k. 621). Sąd Apelacyjny uznał opinię za wiarygodną, nie podzielając zastrzeżeń strony pozwanej, które wynikały przede wszystkim z zakwestionowania przyjętego przez Sąd założenia co do przeznaczenia nieruchomości w okresie luki planistycznej, według którego przeprowadzono wycenę działek. Należy podkreślić, że zgodnie z tezą dowodową nieruchomości miały zostać oszacowane według stanu sprzed 29 kwietnia 2009 r., a więc sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym okresie, jak pokazuje szkic w opinii biegłej A. G. (k. 650) działki nr (...) wchodziły w skład dwóch większych nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym i ich obszar oraz kształt nie wykluczały zagospodarowania zgodnie z funkcjami urbanistycznymi określonymi przez biegłego z zakresu urbanistyki. Z tego względu ze stwierdzenia zawartego w opinii biegłej A. G. (k. 631), że wyceniane działki o łącznej powierzchni 1362 m<sup>2</sup>, które obecnie tworzą kształt wydłużonego wielokąta, niemożliwego do samodzielnego zagospodarowania, nie można wyprowadzać wniosku, że przed 29 kwietnia 2009 r. realizacja np. zabudowy mieszkaniowej na terenie tych działek nie była możliwa. Aktualny sposób zagospodarowania terenu, w obrębie którego działki powodów są zlokalizowane, tj. przeznaczenie części z nich pod inwestycje budowlane a części pod

drogi, należy wiązać z okresem po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. Nie były również zasadne zarzuty strony pozwanej odnośnie do doboru nieruchomości przyjętych przez biegłą A. G. do porównania w ramach zastosowania metody korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym. W ustnej opinii uzupełniającej biegła wyjaśniła, że przyjęła odpowiednie współczynniki korygujące w celu zniwelowania różnic pomiędzy nieruchomościami wycenianymi a nieruchomościami przyjętymi do porównania w zakresie kształtu, powierzchni i lokalizacji. Zanegowała twierdzenie strony pozwanej, że przyjęte przeznaczenie nieruchomości wycenianych zgodnie z tezą dowodową wpłynęło na zawyżenie ich wartości, wyjaśniając, że działki nabywane w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, nienadające się do samodzielnej zabudowy, na rynku (...) uzyskują równie wysokie ceny co działki budowlane (ustna opinia uzupełniająca biegłej A. G. k. 737).

Reasumując, należy stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji co do przeznaczenia nieruchomości powodów w okresie bezplanowym oraz ich wartości wymagały korekty w oparciu o dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela ustalenia tego Sądu i przyjmuje je za własne.

W tak uzupełnionym stanie faktycznym nie podzielić oceny prawnej Sądu Okręgowego, w wyniku której roszczenie o wykup nieruchomości nie zostało uwzględnione wobec niewykazania przez powodów przesłanki zmiany przeznaczenia nieruchomości po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. 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 albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Istotne znaczenie dla wykładni przytoczonego przepisu mają pojęcia przeznaczenia nieruchomości i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p. ustalenie m.in. przeznaczenia terenu, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla innych inwestycji niż celu publicznego. W ustalonym stanie faktycznym po uchyleniu planu miejscowego z 1992 r. wystąpiła luka planistyczna w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 28 kwietnia 2009 r. Sąd Apelacyjny ustalił, że nie została wówczas wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości powodów, która mogłaby stanowić podstawę ustalenia przeznaczenia i dopuszczalnego sposobu ich zagospodarowania. Z tego względu na podstawie opinii biegłego z zakresu urbanistyki ustalono, że w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa była możliwa na nieruchomościach powodów realizacja funkcji urbanistycznych związanych z ich zabudową. Tak określone przeznaczenie nieruchomości uwzględnia dominujący w orzecznictwie pogląd, że ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna 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 oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyrokach z: 19 grudnia 2006 r. (V CSK 332/06, Legalis), 8 stycznia 2009 r. (I CNP 82/08, Legalis), 9 września 2009 r., (V CSK 46/09, Legalis), 5 lipca 2012 r., (IV CSK 619/1, Legalis) i 9 kwietnia 2015 r. (II CSK 336/14, Legalis) 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 już zrealizował.

Przytoczony pogląd Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując, że w ustalonym stanie faktycznym potencjalne możliwości korzystania z nieruchomości w okresie przed wejściem planu miejscowego obejmowały realizację funkcji urbanistycznych określonych w opinii biegłego z zakresu urbanistyki, a więc m.in. zabudowę mieszkaniową, usługową.

Ich przeznaczenie pod budowę dróg nastąpiło dopiero w planie miejscowym z 2009 r., a czynności prawne i faktyczne związane z ich wyodrębnieniem miały miejsce po tej dacie w związku z rozpoczętymi na tym obszarze inwestycjami. Faktyczny sposób korzystania z nieruchomości przez powodów (zielenie nieurządzone) nie może być miarodajny dla oceny, czy po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zgodnie z tym planem działki powodów zostały przeznaczone pod budowę dróg wewnętrznych stanowiących komunikację dla zlokalizowanej na tym terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Nie można zatem przyjąć, że dopóki inwestycje w przedmiocie budowy dróg nie rozpoczęły się powodowie mogą w dotychczasowy sposób korzystać ze swoich nieruchomości, ponieważ potencjalne możliwości ich wykorzystania zostały w sposób istotny ograniczone.

Ze względu na przeznaczenie nieruchomości powodów pod drogi wewnętrzne, które będą służyły lokalnej społeczności, jako właściwy sposób naprawienia szkody poniesionej przez powodów w wyniku zmian planistycznych należy uznać roszczenie o wykup, o którym stanowi art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Z tych przyczyn powództwo co do żądania głównego okazało się usprawiedliwione, co uzasadniało zmianę zaskarżonego orzeczenia (art. 386 § 1 k.p.c.) poprzez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczeń woli o treści określonej w sentencji wyroku (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.).

Określając cenę wykupu nieruchomości, Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą sprzed wejścia planu w życie. Przemawia za tym jej cel zmierzający, przez zapewnienie ekwiwalentu, do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, Legalis). Z tego względu Sąd Apelacyjny ustalił wartość rynkową nieruchomości powodów według stanu sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a cen aktualnych w dacie orzekania, co znajduje odzwierciedlenie w poglądach judykatury (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, Legalis). Wartości wynikające z opinii biegłej A. G. są wyższe od kwot żądanych przez powodów w pozwie. Z uwagi jednak na zasadę związania żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) Sąd Apelacyjny określił ceny wykupu nieruchomości zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powodów zwrot kosztów postępowania apelacyjnego obejmujących: opłaty od apelacji (47 750 zł na rzecz Z. S., 3950 zł na rzecz L. G., 16400 zł na rzecz H. S.) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwotach po 3600 zł na rzecz każdego z powodów. Należało uwzględnić, że powodów łączyło współuczestnictwo formalne, a nakład pracy zawodowego pełnomocnika ze względu na podobieństwo dochodzonych roszczeń i charakter sprawy uzasadnia obniżenie wynagrodzenia z tytułu zastępstwa procesowego do jednej stawki minimalnej zgodnie z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. o opłatach za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z 10 lipca 2015 roku, III CZP 29/15, Legalis). Ponadto w pkt III wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 90, poz. 594), uwzględniając wynik sporu, zasądzono od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 3972,50 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego.

Dagmara Olczak-Dąbrowska Dorota Markiewicz Marzena Konsek-Bitkowska