

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki (spr.)
Sędziowie:	SSA Paweł Czepiel SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Gminie K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 września 2017 r., sygn. akt I C 1224/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. zobowiązuje pozwaną Gminę K. do złożenia oświadczenia: „ Gmina K. oświadcza, że kupuje od J. P., syna W. i S., PESEL (...), własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o pow. 0,0978 ha, położonej w K., w obrębie 82 jednostka ewidencyjna K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) za zapłatą ceny w kwocie 87.179 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć złotych)”;

II. zasądza od Gminy K. na rzecz J. P. kwotę 8856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od Gminy K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5639 zł (pięć tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem niewiszczonych kosztów sądowych.”;

2. zasądza od Gminy K. na rzecz J. P. kwotę 4428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje pobrać od Gminy K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4359 zł (cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

SSA Paweł Czepiel SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 1664/17

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 18 września 2018 r.

Wyrokiem z dnia 20 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo J. P., który domagał się zobowiązania pozwanej Gminy K. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Gmina K. oświadcza, że kupuje od J. P., syna W. i S., PESEL (...), zamieszkałego przy ul. (...), (...)-(...) S., własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o pow. 0,0978 ha położonej w K., w obrębie 82 jednostka ewidencyjna K., dla której Sąd Rejonowy dla K. P. w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) za zapłatą ceny w kwocie 87,179 zł”. Swoje roszczenie powód wywodził z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm., dalej: u.p.z.p.).

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że powód jest właścicielem spornej nieruchomości. Prawo to przysługiwało mu również w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 7 listopada 2007 r. Uchwała nr(...) Rady Miasta K. obejmuje teren ograniczony: od południa – linią rozgraniczającą trasy autostrady (...), od zachodu – przylega klinem do węzła (...), od północy – ulicą (...) z wyłączeniem istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, od wschodu – ogrodzeniem terenu zespołu szpitalno-parkowego w K., ul. (...) i ul. (...) do autostrady (...). Zgodnie z § (...) planu wyznaczono tereny urządzonej zieleni izolacyjnej (oznaczone na rysunku planu symbolami od 1 (...) do 14 (...)), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń pełniącą funkcję izolacyjną. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach urządzonej zieleni izolacyjnej ustalono możliwość realizacji: urządzeń ochrony akustycznej; sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; dojść pieszych i ścieżek rowerowych; lokalizację ciągów spacerowych; w terenach 1 (...) oraz 2 (...) zespołów postojowych. Jednocześnie w terenach (...) ustalono, że: powierzchnia biologicznie czynna w terenach 3 (...) 14 (...) wynosi minimum 90%, a w terenach 1 (...) oraz 2 (...) minimum 70%; zakaz realizacji ogrodzeń; zakaz realizacji urządzeń kubaturowych; w przypadku nowych nasadzeń konieczność realizowania ich według projektu zieleni. Nieruchomość powoda znajduje się na obszarze zieleni izolacyjnej (4 (...)). Zgodnie z §(...) ust. (...) uchwały, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie działek. Z wypisu z rejestru gruntów z dnia 7 marca 2017 r. wynika, że sporna działka stanowi łąki trwałe symbol (...). Objętą sporem nieruchomości powód nabył w drodze spadkobrania po swoich rodzicach. Ojciec powoda zmarł w 1995 r., a jego matka w 2000 r. Za ich życia działkę tę uprawiali rolniczo wraz z kuzynem powoda A. P., który miał gospodarstwo rolne. Na działce były uprawiane buraki i owies. Po śmierci rodziców powoda A. P. do 2006-2007 r., za zgodą powoda nadal uprawiał działkę rolniczo, w zamian za opłacanie podatku od nieruchomości. W związku z postanowieniami planu miejscowego odnośnie do działki kuzyn odstąpił od jej uprawy, zaś sam powód uprawiał ją jeszcze przez trzy kolejne lata. Obecnie znajdują się na niej krzewy i zarośla. Pismem z 4 sierpnia 2014 r. powód zwrócił się do strony pozwanej o wykup nieruchomości w oparciu o art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwana nie uwzględniła roszczenia powoda. Działka ewidencyjna nr (...) nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej. Jest porośnięta roślinnością trawiastą. Przez obszar działki przebiega linia energetyczna. Otoczenie działki stanowią tereny niezabudowane i autostrada (...). Według miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 listopada 1994 r., obowiązującego do dnia 1 stycznia 2003 r. teren nieruchomości znajdował się na obszarze (...)

z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy. Bezpośrednio przez wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic (...), na którym znajduje się sporna nieruchomość, nie był uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium (...) miasta K., uchwała nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r., obowiązującym w dacie 15 stycznia 2008 r. – działka powoda znajdowała się na obszarze(...) - tereny otwarte w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna). Działka znajduje się także w zasięgu obszaru ponadnormatywnego oddziaływania autostrady. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 7 listopada 2007 r., przeważająca część działki, tj. 83 % znajduje się na terenie oznaczonym symbolem planu 4 (...) tereny urządzonej zieleni izolacyjnej. Południowa, niewielka część działki nie jest objęta ustaleniami ww. planu. Wartość rynkowa spornej nieruchomości według stanu sprzed daty uchwalenia miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego z 7 listopada 2007 r. i cen obecnych wynosi 87.179 zł.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. W ocenie Sądu dla realizacji powinności wykupu przez gminę nieruchomości na podstawie art. 36 u.p.z.p. nie jest istotna jedynie okoliczność dotycząca zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, ale także to, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Taka sytuacja zdaniem Sądu pierwszej instancji w rozpoznawanej sprawie nie miała miejsca. Samo określenie powinności urządzenia terenów zieleni opisanych w planie miejscowym jako zieleni izolacyjna nie wpływa wprost na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez powoda ani nie ogranicza jego praw gospodarczych i właścicielskich. Stosownie do zapisów §(...) ust. (...) uchwały z dnia 7 listopada 2017 r., do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie działek. Zatem postanowienia obowiązującego planu miejscowego dopuszczają wprost możliwość dotychczasowego wykorzystywania nieruchomości powoda do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem. Dopiero działania związane z zagospodarowaniem ich w sposób systemowy poprzez utworzenie terenów zielonych (zielenią instalacyjną) zmieni status terenu i zasadniczo doprowadzi do utraty znaczenia gospodarczego tej nieruchomości dla powoda. Nieruchomość nie będzie mogła zostać wykorzystana na inne cele tj. uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

Wyrok powyższy zaskarżył w całości apelacją powód, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

Apelujący zarzucił naruszenie: 1) art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. poprzez jego niezastosowanie, pomimo iż zachodziły ku temu wszelkie przesłanki, w efekcie czego powództwo niesłusznie zostało oddalone; 2) art. 36 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 35 u.p.z.p. w zw. z §(...) ust (...)Uchwały Rady Miasta K. nr (...) z dnia 7 listopada 2017 r. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - poprzez ich wadliwą interpretację polegającą na przyjęciu, iż dopuszczenie dalszego korzystania z nieruchomości na podstawie przepisów przejściowych planu zagospodarowania przestrzennego, do czasu faktycznego zagospodarowania terenów, ma wykluczać roszczenia właściciela z art. 36 u.p.z.p., podczas gdy bezsporna i prawidłowa interpretacja tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że podstawą roszczenia właściciela jest uchwalenie planu zagospodarowania, a nie przystąpienie przez gminę do jego faktycznej realizacji (rzeczywistego zagospodarowania zgodnie z tym planem) czy też postanowienia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenów i w konsekwencji niesłuszne oddalenie powództwa; 3) art 58 k.c. poprzez jego niezastosowanie i brak pominięcia zapisów (...) jako zmierzających do obejścia prawa oraz sprzecznych z zasadami współżycia społecznego, przy przyjęciu, że wskazane powyżej przepisy §(...) ust (...) Uchwały Rady Miasta K. nr (...) z dnia 7 listopada 2017 r. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego mają wykluczać skorzystanie przez powoda (i innych właścicieli dotkniętych zmianą przeznaczenia nieruchomości) z roszczeń przepisanych art. 36 u.p.z.p.; 4) art. 233 k.p.c., co miało wpływ na treść orzeczenia, poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało niewłaściwymi ustaleniami: a) braku zaistnienia istotnych ograniczeń w korzystaniu przez powoda jako właściciela ze spornej nieruchomości w związku uchwaleniem planu miejscowego, podczas gdy

takie ograniczenia ewidentnie w niniejszym stanie faktycznym zaistniały, a nadto mają one charakter istotny i jako takie stanowią podstawę roszczeń na mocy powołanych wyżej przepisów art. 36 u.p.z.p.; b) że powód ma możliwość dalszego korzystania z działki na podstawie przepisów przejściowych (...), tj. §(...)ust (...)Uchwały Rady Miasta K. nr (...) z dnia 7 listopada 2017 r., podczas gdy takie rozumowanie prowadzi w istocie do obejścia prawa i faktycznego, trwałego pozbawienia roszczeń z art. 36 u.p.z.p., doprowadzając do upływu terminu ich przedawnienia, c) co do oceny zmiany kwalifikacji sposobu użytkowania działki powoda (na „zieleń izolacyjną”) jako wynikającej bezpośrednio z decyzji o budowie autostrady, podczas gdy - niezależnie od decyzji w sprawie przebiegu autostrady - to w gestii pozwanej Gminy leży zagospodarowanie terenów w pobliżu autostrady, a zatem ustalenie zmiany przeznaczenia poszczególnych nieruchomości, w tym konkretnej działki powoda, spowodowane było bezpośrednio zapisami planu miejscowego; d) że dopiero działania związane z urządzaniem terenów, tj. zagospodarowaniem ich w sposób systemowy poprzez utworzenie terenów zielonych (zieleni instalacyjnej) zmieni status terenu i doprowadzi do utraty znaczenia gospodarczego tej nieruchomości dla powoda, podczas gdy zmiana statusu nieruchomości powoda wynika bezpośrednio z zapisów planu miejscowego i to one tworzą podstawę roszczeń powoda (art. 36 ust 1 pkt 2 u.p.z.p.), a powód nie powołuje się na przesłanki odszkodowawcze (z ust 1 pkt 1 tegoż przepisu); 5) art. 217 k.p.c., co miało wpływ na treść orzeczenia, poprzez zobowiązanie pozwanego po zamknięciu rozprawy, a przed ogłoszeniem wyroku, do przedłożenia do akt treści wyroku w innej sprawie, w której Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, co nie daje się pogodzić z zasadą kontrydiktoryjności, równości stron w procesie oraz zasadą obiektywizmu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Jakkolwiek skarżący podniósł w apelacji zarzut obrazy ww. przepisu, to analiza treści tego zarzutu prowadzi do jednoznacznego wniosku, że dotyczył on zasadniczo wyciągniętych przez Sąd pierwszej instancji wniosków, które podlegały badaniu poprzez pryzmat prawa materialnego.

Ocena zarzutu obrazy art. 217 k.p.c. była o tyle utrudniona, że apelujący nie wskazał konkretnego przepisu (poprzez podanie dokładnej jednostki redakcyjnej), któremu Sąd miał uchybić. Niemniej zauważyć należy, że dołączając do akt sprawy wyrok innego Sądu, Sąd pierwszej instancji nie mógł naruszyć żadnego z przepisów zawartych w art. 217 k.p.c., albowiem każdy z nich dotyczy dowodów. Tymczasem wydanie i treść orzeczenia sądowego z innej sprawy traktować trzeba jako okoliczności znane sądowi z urzędu w rozumieniu art. 228 §2 k.p.c., które zgodnie z art. 228 §1 k.p.c. dowodzenia nie wymagają.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy można by zatem jedynie zarzucić Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 228 §2 k.p.c. poprzez niezwrócenie uwagi stronom na istnienie okoliczności znanych z urzędu. Zarzut taki sformułowany nie został, a więc z uwagi na procesowy charakter uchybienia, nie mogło ono zostać wzięte pod uwagę przez Sąd odwoławczy z urzędu.

Uzasadniony natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. poprzez jego niezastosowanie. Powstanie przewidzianego w tym przepisie roszczenia o wykup nieruchomości uzależnione jest od: 1) uchwalenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 2) uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia dla właściciela dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz 3) związku między uchwaleniem (zmianą) planu a uniemożliwieniem (istotnym ograniczeniem) w korzystaniu. Oczywistym jest przy tym, że przesłanki te muszą zostać spełnione kumulatywnie. W rozpoznawanej sprawie pozo sporem pozostawała okoliczność uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2007 roku oraz utraty mocy obowiązującej poprzedniego w 2003 roku. Wskazać w tym miejscu należy, że planowanie przestrzenne jest procesem o charakterze ciągłym, z którym wiąże się oczekiwanie, że nie wystąpią okresy tzw. „luki planistycznej” wynikające z bezczynności gminy, która nie uchwała planu lub czyni to wadliwie. 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 właścicieli nieruchomości położonych na obszarze gminy, którzy nie powinni być dotknięci jej bezczynnością czy uchwalaniem planu miejscowego dotkniętego wadami skutkującymi jego nieważnością.

W konsekwencji, w przypadku „luki planistycznej” należy badać, czy właściciel doznał ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu, w stosunku do dotychczasowego jej przeznaczenia, co nie może być utożsamiane z przeznaczeniem funkcjonującym w poprzednio obowiązującym planie, w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 13 maja 2016 r., III CSK 271/15 i z 19 października 2016 r., V CSK 117/16).

W rozpoznawanej sprawie wykazane zostało przez powoda, że sporna nieruchomość użytkowana była do czasu wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego z 2007 r. rolniczo. Sąd Okręgowy stanął jednak na stanowisku, że samo wejście w życie ww. planu nie wpłynęło w żaden sposób na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości ze względu na uregulowanie zawarte w §(...) ust. (...) uchwały Rady Miasta z 7 listopada 2007 r. Z poglądem tym zgodzić się nie sposób. Kluczowe znaczenie przypisać należy sformułowaniu „korzystania w dotychczasowy sposób”. Powód, tak pod rządami uprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i po jego wygaśnięciu mógł swobodnie wykorzystywać swój grunt na cele rolnicze. W tym drugim okresie, zasadniczo nieograniczone prawo w tym zakresie dawał mu art. 140 k.c. Wejście w życie uchwały z 7 listopada 2007 r. prawo powoda do swobodnego korzystania z nieruchomości w sposób istotny ograniczyło. Już z samego spornego zapisu tejże uchwały wynika czasowe ograniczenie prawa apelującego do korzystania z nieruchomości. Przed wejściem w życie uchwały ograniczenia takiego powód nie doznawał. Podkreślenia wymaga, że kwestia ta nie ma charakteru stricte teoretycznego. Nie potrzeba wiedzy specjalistycznej, aby stwierdzić, że produkcja rolna dla osiągnięcia zamierzonych efektów wymaga określonego czasu (zaplanowanie i przygotowanie uprawy, okres wegetacji, zebranie plonów). Tymczasem skarżący musi obecnie każdorazowo liczyć się z tym, że nie będzie mógł zrealizować całego cyklu produkcyjnego, albowiem w każdym momencie pozwana może przystąpić do wykonania planu. Już zatem tylko z tego względu za uprawnione uznać należy przyjęcie, że dotychczasowe korzystanie przez apelującego ze spornej nieruchomości na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego stało się w istotnym stopniu ograniczone. Co więcej, jak zeznał powód (00:15:21 rozprawy z 11.01.2017r. – k. 89), aktualnie musi informować Gminę o zamiarze podjęcia uprawy, od czego uprzednio był zwolniony. Jest to kolejny przejaw istotnego ograniczenia skarżącego w jego prawach właściciela.

Zgodzić należy się także z tym, że żaden przepis prawa miejscowego nie może pozbawiać właściciela roszczeń przewidzianych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., a taki w istocie byłby rezultat uznania, że odsunięcie w czasie niekorzystnych skutków wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwia powoływanie się na brak zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Taka interpretacja ww. przepisu ustawy pozostawałaby w oczywistej sprzeczności z art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Nie sposób podzielić argumentów strony pozwanej co do tego, że obecne ograniczenie w korzystaniu powoda ze spornej nieruchomości pozostaje nie tyle w związku w wejściem w życie uchwały z 7 listopada 2007 r., ile decyzją Wojewody (...) z dnia 29 grudnia 1998 r. o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-4. Na wstępie zauważyć należy, że ciężar wykazania tej okoliczności, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywał na pozwanej. Tymczasem nie przedstawiła ona dowodu w postaci ww. decyzji. Niezależnie od tego, wg twierdzeń pozwanej (k. 32v), decyzja Wojewody stwierdzała, że „w strefie zagrożeń, tj. 50 m od krawędzi jezdni, niedopuszczalne jest prowadzenie gospodarki rolnej, z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej”, a „w strefie uciążliwości o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzyw i lokalizowanie ogródków działkowych”. Pozwana Gmina nie wykazała, w której z ww. stref położona jest działka powoda. Ma to jednak o tyle znaczenie drugorzędne, że w każdej z nich dopuszczalne było prowadzenie działalności rolniczej w ograniczonym zakresie. Tymczasem plan zagospodarowania przestrzennego działalność taką wykluczył w ogóle (§12), a zatem spełnieni ona została przesłanka z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Podkreślić w tym miejscu należy, że roszczenie powoda powstało przed dniem 1 stycznia 2018 r., co oznacza, że do jego oceny stosować należy przepisy w wersji przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566). Jako że ustawa

nowelizująca nie zawierała przepisów przejściowych w tym zakresie, zastosowanie znajdowała ogólna reguła wyrażona w art. 3 k.c. Godzi się przy tym zauważyć, że wprowadzenie tą nowelą wyjątków w dochodzeniu ww. roszczenia (art. 36 ust. 1a), przy założeniu racjonalnego działania ustawodawcy, należy interpretować w ten sposób, że do końca 2017 r. fakt, że ograniczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uprawnień właściciela do korzystania z nieruchomości pozostawało w związku z uwarunkowaniami fizycznymi albo prawnymi wynikającymi z aktów innych organów, nie pozbawiał właściciela roszczeń z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

W odpowiedzi na pozew pozwana zarzucała również, że miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie jest objęta część działki o powierzchni 148 m². Okoliczność ta jednak, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pozostaje bez znaczenia dla wyniku sporu. Zauważyć wypada, że art. 36 ust. 1 u.p.z.p. nie wymaga, aby nieruchomość objęta była planem, ale ograniczenia w korzystaniu z niej pozostawały w związku z jego uchwaleniem. Trudno natomiast w świetle zasad doświadczenia życiowego wyobrazić sobie jakiegokolwiek racjonalne wykorzystanie na cele rolnicze gruntu o powierzchni 148 m².

Odnosząc się do rozstrzygnięcia zawartego w wyroku Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie I ACa 1197/16, zwrócić należy uwagę na trzy kwestie. Po pierwsze, wyrok ten nie ma charakteru wiążącego w rozumieniu art. 365 §1 k.p.c. z uwagi na brak tożsamości podmiotowej i przedmiotowej. Po wtóre, orzeczenie powyższe zapadło w częściowo odmiennym stanie faktycznym, w którym powódka od kilkunastu lat nie użytkowała rolniczo swojej nieruchomości. Po trzecie wreszcie, na odmienną interpretację wpływu innych czynników na istnienie roszczenia z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. pozwala fakt ingerencji ustawodawcy w ww. nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r.

W konsekwencji poczynionych rozważań powództwo uznać należało za uzasadnione w świetle art. 64 k.c. w zw. z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. (w brzmieniu sprzed dnia 1 stycznia 2018 r.). Podkreślenia wymaga, że wysokość ceny nabycia nie była ostatecznie kwestionowana przez strony. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia co do meritum była konieczność modyfikacji na podst. art. 100 k.p.c. w zw. z §2 pkt 6 w zw. z §15 ust. 3 i w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800, w brzmieniu sprzed 27 października 2016 r.). orzeczenia o kosztach procesu, które po stronie powoda ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata. Z uwagi na charakter roszczenia, którego wysokość uzależniona była od opinii biegłego rzeczoznawcy w toku postępowania sądowego, obciążanie powoda kosztami należnymi od pierwotnie zgłoszonego żądania w jakiegokolwiek części byłoby niesłuszne.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, na które złożyły się opłata od pozwu (w części uwzględniającej żądanie) oraz część wydatków na opinię biegłego (60%) orzeczono na podst. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 100 k.p.c.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powoda ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 w zw. z §15 ust. 3 i w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). O obowiązku zapłaty nieuiszczonej przez powoda opłaty od apelacji orzeczono na podst. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.

SSA Paweł Czepiel SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik