

Sygn. akt I ACa 869/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Katarzyna Noras

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S. i B. S.

przeciwko Gminie C.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 312/15

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Roman Sugier SSA Ewa Jastrzębska

Sygnatura akt I ACa 869/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej zobowiązał pozwaną Gminę C. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„Gmina C. reprezentowana przez burmistrza Miasta C. kupuje od R. S. (PESEL (...)) i B. S. (PESEL (...)) zamieszkałych w C. przy ulicy (...), nieruchomość położoną w C., powiat (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna C., objętą księgą

wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C., składającą się z działki o numerze (...) o powierzchni 0,1444 ha za cenę 100.000 złotych, na co R. S. i B. S. wyrażają zgodę.” (punkt 1 wyroku). Nadto zasądził Sąd od strony pozwanej na rzecz powodów ustawowe odsetki od kwoty 100.000 złotych od dnia 7 grudnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (punkt 2 wyroku). W pozostałym zakresie powództwo oddalono (punkt 3 wyroku), zaś w punktach 4 i 5 rozstrzygnięto o odpowiednio o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie są właścicielami opisanej na wstępie nieruchomości, która objęta jest ustawową wspólnością małżeńską.

Nieruchomość powodów położona była w terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w C. nr (...) z dnia 25 czerwca 1992 r. obowiązującym do 31 grudnia 2002 r. Działka powodów zlokalizowana była w jednostce strukturalnej (...) - tereny usług rzemiosła. Zgodnie z planem tereny znajdujące się w tej jednostce strukturalnej przeznaczone były dla lokalizacji zakładów usługowo-rzemieślniczych z możliwością lokalizacji obiektów o zwiększonej uciążliwości. Na opisywanym obszarze dopuszczano możliwość lokalizacji obiektów mieszkalnych tylko w powiązaniu z prowadzoną działalnością usługową, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji wyłącznie obiektów mieszkalnych tworzących precedens do tworzenia osiedla budownictwa mieszkaniowego.

Powodowie nabyli nieruchomość z zamiarem wybudowania na niej domu mieszkalnego. Decyzją z 24 marca 1994 r. odmówiono powodom ustalenia lokalizacji budynku mieszkalnego na działce nr (...) w C. i w związku z tym postanowili kupić inną działkę i wybudować na niej dom. Ponieważ powód jest od wielu lat przedsiębiorcą, postanowił, że w przyszłości będzie prowadził działalność gospodarczą na spornej działce, zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z obowiązującego wówczas planu zagospodarowania przestrzennego i gromadził środki na ten cel. Powodowie nigdy nie wykorzystywali w żaden sposób nieruchomości, nie planowali również prowadzenia na niej działalności rolniczej.

W okresie od 1 stycznia 2003 r. do 3 maja 2010 r. dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość powodów nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego (luka planistyczna) a kolejny plan został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w C. nr (...) z 28 stycznia 2010 r., która weszła w życie 3 maja 2010 r. Zgodnie z tym planem nieruchomość powodów znajduje się na terenach o przeznaczeniu rolnym, z dopuszczoną lokalizacją obiektów jedynie jako towarzyszących zabudowie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz towarzyszących rozbudowie i przebudowie budynków istniejących.

W czasie luki planistycznej powód nie wystąpił o ustalenie warunków zabudowy. Takie ustalenia zostały wydane dla nieruchomości położonych w odległości około 100 m od działki gruntu powodów.

Pismem z dnia 6 czerwca 2013 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do wykupienia nieruchomości. Burmistrz Miasta C. odmówił wykupu nieruchomości decyzją z 1 lipca 2013 r., a odwołanie powodów zostało uznane za niedopuszczalne postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z 26 sierpnia 2013 r. Powodowie ponownie wezwali stronę pozwaną do wykupu nieruchomości pismem z 10 kwietnia 2015 r.

W oparciu o opinię biegłej sądowej W. H. ustalił Sąd, że wartość rynkowa nieruchomości należącej do powodów, zarówno aktualna jak i na dzień 6 grudnia 2013 r., według jej przeznaczenia zgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., wynosi w zaokrągleniu 100 000 złotych.

Uznał Sąd Okręgowy, że zarówno w opinii pisemnej jak i uzupełniającej biegła przekonująco przedstawiła swoje stanowisko i odparła zarzuty strony pozwanej dotyczące między innymi przyjętej przez biegłą definicji pojęcia „stan nieruchomości”, co miało znaczenie dla dokonanej przez nią wyceny. Według strony pozwanej skoro w okresie od stycznia 2003 r. nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to brak było podstaw, aby do

wyceny przyjmować stan nieruchomości, rozumiany jako jej przeznaczenie wskazane w planie zagospodarowania z 1992 r.

Biegła po pierwsze powołała się na przepis art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym wymienione są enumeratywnie składniki pojęcia „stan nieruchomości”. Zgodnie z tym przepisem przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości. Po drugie biegła wyjaśniła, że zgodnie ze zleceniem Sądu miała w opinii uwzględnić przeznaczenie nieruchomości wynikające z planu z 1992 r.

Kolejne zarzuty strony pozwanej dotyczyły okresu analizy rynku i transakcji przyjętych do porównania. W tym kontekście Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Biegły sądowy dokonujący wyceny jest takim rzeczoznawcą i sporządzając opinię obowiązany jest stosować zasady wynikające z powołanej ustawy oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W ocenie Sądu biegła wystarczająco wyjaśniła na rozprawie zarówno okres, z którego pochodziły transakcje przyjęte do wyceny, jak i wybór tych transakcji. Sąd oddalił wniosek o uzupełnienie opinii poprzez sporządzenie wyceny nieruchomości przy uwzględnieniu jej faktycznego wykorzystania w okresie obowiązywania poprzedniego planu, w okresie luki planistycznej oraz w czasie obowiązywania aktualnego planu zagospodarowania. W ocenie Sądu taka wycena była zbędna w sprawie, skoro dla jej rozstrzygnięcia istotne było nie faktyczne wykorzystywanie nieruchomości, ale jej potencjalnie możliwe wykorzystanie.

W tak ustalonym stanie faktycznym uznał Sąd Okręgowy, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady.

W ocenie Sądu zostały spełnione przesłanki do nabycia przez powodów roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.). W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 r. korzystanie z części nieruchomości powodów w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bowiem nieruchomość położona jest na obszarze, który - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. - jest terenem o przeznaczeniu rolnym, z dopuszczoną lokalizacją obiektów jedynie jako towarzyszących zabudowie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz towarzyszących rozbudowie i przebudowie budynków istniejących. Zgodnie zaś z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1992 r., były to tereny usług rzemiosła, projektowane dla lokalizacji zakładów usługowo - rzemieślniczych. w tym - obiektów o zwiększonej uciążliwości, z możliwością lokalizacji obiektów mieszkalnych w powiązaniu z prowadzoną działalnością usługową. Po wejściu w życie nowego planu niemożliwe stało się prowadzenie działalności rzemieślniczo - usługowej.

Ustosunkowując się do stanowiska pozwanej podnoszącej, że nie została spełniona przesłanka nabycia roszczenia o wykup nieruchomości w postaci niemożliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, Sąd Okręgowy ocenił, iż ziszcila się druga z przesłanek nabycia nieruchomości określonych przepisem art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., a to: niemożliwość korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie pogląd pozwanej kwestionującej spełnienie również tej przesłanki przez podniesienie, że pojęcie „dotychczasowego przeznaczenia” obejmuje jedynie przeznaczenie nieruchomości bezpośrednio przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego.

W tej kwestii Sąd Okręgowy podzielił stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 9 września 2015 r., sygn. akt IV CSK 754/14 zgodnie, z którym nieuchwalenie planu miejscowego we właściwym terminie stanowi zaniechanie przez władzę lokalną prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej na podległym jej obszarze, którego negatywnymi konsekwencjami nie

powinni być dotknięci właściciele (użytkownicy wieczysti). Zdaniem Sądu pierwszej instancji błędne jest zrównanie sytuacji, gdy dany teren nigdy nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z powstaniem luki planistycznej. Stwierdził Sąd, że podzielenie stanowiska pozwanej prowadziłoby do nieuzasadnionego zróżnicowanie sytuacji uprawnionych, którym przysługiwałyby roszczenia wtedy, gdy nowy plan bezpośrednio zastąpił poprzedni, a byłiby pozbawieni go wówczas, gdy gmina swoim zaniechaniem doprowadziła do luki planistycznej, co prowadziłoby do wniosku, że gminy mogłyby uniemożliwiać nabywanie roszczeń o wykup nieruchomości poprzez celowe doprowadzanie do powstania (choćby krótkotrwałej) luki planistycznej.

Uznał również Sąd, że to, iż powodowie nie uczestniczyli w procedurze uchwalania planu, poprzez zgłaszanie uwag, nie ma znaczenia dla nabycia przez nich roszczenia. W ocenie Sądu mogli oni nie wiedzieć o tej procedurze, a nadto powstanie roszczenia o wykup nieruchomości nie jest uzależnione od spełnienia tego typu wymogów. Nie uwzględnił również Sąd Okręgowy argumentu o braku zgodności roszczenia powodów z zasadami współżycia społecznego. Stwierdził Sąd, że przytaczane przez Gminę C. stanowiska doktryny

i judykatury odnosiły się do sytuacji, gdy z roszczeniami o wykup nieruchomości występowali właściciele wykorzystujący grunty rolniczo, podnoszący, że nie mogą zagospodarować ich na cele mieszkaniowe, mimo iż nie czynili żadnych starań aby zmienić ten stan rzeczy. W rozpoznawanej sprawie sytuacja powodów jest inna i z tego względu nie ma podstaw do stosowania tu analogii. Nieruchomość powodów nie była bowiem w ogóle wykorzystywana (ani rolniczo ani w żaden inny sposób), a nadto nie oczekiwali oni możliwości wykorzystania jej na cele mieszkaniowe, czyli inne niż były przewidziane w poprzednio obowiązującym planie, a jedynie korzystania w przyszłości w sposób, jaki był zgodny z przeznaczeniem określonym w poprzednim planie. W tej kwestii Sąd uwzględnił zeznania powoda, z których wynikało, że gdy okazało się, iż na nieruchomości nie może wybudować domu mieszkalnego, kupił na ten cel inną, a na spornej działce zamierzał prowadzić działalność gospodarczą, czyli korzystać z niej zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z planu z 1992 r. Nadto powód podał też że gromadził środki na ten cel. Wobec powyższego uznał Sąd, że postępowania powodów nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a wobec powyższego zasługuje na ochronę prawną.

W konsekwencji uznał Sąd, że żądanie zgłoszone w pozwie, dotyczące wykupu nieruchomości przez stronę pozwaną, było zasadne. Ustalił Sąd, że cena wykupu w wysokości 100 000 złotych jest zgodna z wartością rynkową nieruchomości ustaloną na podstawie opinii biegłej.

Wyjaśnił również Sąd, że wartość nieruchomości, ustalona przy pomocy dowodu z opinii biegłej, została wyliczona na dzień 6 grudnia 2013 r., lecz przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości zgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. Istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga bowiem uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą sprzed wejścia planu w życie. Instytucja ta ma bowiem na celu zapewnienie ekwiwalentu do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (faktycznego lub potencjalnego), zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem.

Mając na uwadze przepis art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Sąd Okręgowy przyjął, że skoro termin wykupu nieruchomości, liczony od złożenia przez powodów stosownego wniosku, upłynął 6 grudnia 2013 r., to wartość nieruchomości wyliczona na ten dzień została przyjęta, jako cena jej wykupu. Ponieważ jednocześnie od tej daty strona pozwana pozostaje w opóźnieniu w realizacji wykupu, skutkowało to zasądzeniem na rzecz powodów odsetek ustawowych od 7 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. i dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie. Ponieważ powodowie domagali się odsetek od 6 grudnia 2013 r.. a modyfikując powództwo nie cofnęli roszczenia odsetkowego od kwoty pierwotnie żądanej, należało powództwo w części oddalić.

O kosztach procesu obejmujących: opłatę od pozwu, uiszczona przez powodów zaliczka na opinię biegłej oraz koszty zastępstwa procesowego i opłatę od pełnomocnictwa, Sąd orzekł po myśli art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, bowiem powodowie ulegli uiszczona jedynie w nieznaczącej części swojego roszczenia.

Ponieważ uiszczona przez powodów zaliczka na opinię biegłej nie wystarczyła na jej wynagrodzenie, Sąd w oparciu o art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanej brakującą kwotę.

Powyższy wyrok pozwana zaskarżyła w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1, 2, 4 i 5 tego orzeczenia. Skarżąca zarzucała naruszenie przepisów:

- art. 233 k.p.c. przez przyjęcie, że:

1) w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2010 r. nie jest możliwe kontynuowanie przez powodów dotychczasowego dopuszczalnego sposobu korzystania ze spornej nieruchomości i tym samym, przyjęcia, że zostały spełnione przesłanki powstania po stronie powodów roszczenia art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) w przypadku naruszenia ciągłości planistycznej, przy ustalaniu spełnienia przesłanek roszczenia powodów należy porównać stan, przeznaczenie i korzystanie z nieruchomości w okresie gdy obowiązywał plan z 1992 r. i zestawić go z aktualnie obowiązującym planem,

3) pozwana swoim zachowaniem doprowadziła do luki planistycznej, czy też

spowodowała nieuchwalenie planu we właściwym terminie,

4) w przypadku braku planu wartość nieruchomości (na potrzeby realizacji roszczenia powodów) należy ustalić z uwzględnieniem przeznaczenia terenu, biorąc pod uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1992 r.,

5) powodowie nie wykorzystywali nieruchomości w żaden sposób,

6) wartość nieruchomości powodów wynosi 100.000 złotych,

- art. 217 § 1 k.p.c. przez uznanie, iż zgłoszony przez pozwanego wniosek dowodowy - konieczności uzupełnienia opinii biegłego o dokonanie wyceny wartości nieruchomości przy uwzględnieniu jej faktycznego wykorzystywania w okresach: obowiązywania poprzedniego planu oraz trwania luki planistycznej i w okresie aktualnego planu, nie jest istotna dla sprawy,

- art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. wskutek błędnego jego zastosowania i przyjęcia, że korzystanie z nieruchomości powodów zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe,

- art. 4 ust. 2 u.p.z.p. przez jego niezastosowanie pomimo, że ustawodawca w przepisie tym wprowadził wyraźne odesłanie do określenia sposobów zagospodarowania dla terenów o braku planu w drodze decyzji o warunkach zabudowy,

- art. 10 ust. 3 u.p.z.p. przez jego pominięcie w odniesieniu do stanu faktycznego sprawy i mylne założenie, że pozwana doprowadziła do luki planistycznej,

- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie i uwzględnienie żądania powodów za uzasadnione.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana domagała się:

- zmiany orzeczenia w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

- zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu,

- przeprowadzenie dowodu z pisma Agencji (...) znak (...) z dnia 16.07.2012 r. na okoliczność wykazania, że powodowie korzystali z przedmiotowej nieruchomości w sposób rolniczy.

W odpowiedzi na apelację powodowie domagali się oddalenia wniesionego przez pozwaną środka zaskarżenia oraz zasądzenia od apelującej na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia i argumentację Sądu pierwszej instancji, która w istocie sprowadza się do konstatacji, że w związku z uchwaleniem w 2010 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie utracili możliwość korzystania ze stanowiącej ich własność działki w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Stwierdzić należy, że zmiana przeznaczenia terenu, na którym położona jest działka powodów ma charakter zasadniczy. Zgodnie z postanowieniami planu z 2010 r. ma on służyć celom rolnym z dopuszczalną lokalizacją obiektów jedynie jako towarzyszących rozbudowie i przebudowie istniejących budynków, podczas gdy w myśl planu obowiązującego w latach 1992 – 2002 dopuszczano lokalizację na nich zakładów usługowo - rzemieślniczych nawet o zwiększonej uciążliwości z możliwością lokalizacji obiektów mieszkalnych w powiązaniu ze świadczeniem usług. Przewidziane zaś w przepisie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., sygn. akt V CSK 332/06, LEX nr 421051). Jak wynika z poczynionych ustaleń w rozpoznawanej sprawie aktualizuje się ostatnia z wymienionych powyżej przesłanek roszczenia o wykup.

Skoro jak wykazano wcześniej roszczenie, o którym mowa w przepisie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnione jest również w przypadku pozbawienia właściciela nieruchomości potencjalnej możliwości korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, to o za chybiony uznać należy podniesiony w apelacji argument, iż w okresie „luki planistycznej” powodowie nie podjęli jakichkolwiek czynności urzędowych prowadzących do zrealizowania planowanego przez nich sposobu zagospodarowania nieruchomości. Nadto jak wynika z treści powołanego przepisu oraz w myśl stanowiska utrwalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego podejmowanie takich działań nie stanowi warunku skutecznego wystąpienia z roszczeniem o wykup nieruchomości. Wyłączną przesłanką zgłoszenia takiego żądania jest bowiem uniemożliwienie lub istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości będące konsekwencją zmiany lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie zasługiwało na uwzględnienie stanowisko pozwanej zgodnie, z którym dla oceny czy w związku z uchwaleniem w 2010 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu, na którym położona jest działka gruntu powodów, punktem odniesienia winien być okres luki planistycznej nie zaś plan obowiązujący w latach 1992 – 2002. Jedynie uzupełniając wywód Sądu Okręgowego w tej materii wskazać należy, że, w sytuacji gdy tak jak w rozpoznawanej sprawie okresy objęte kolejnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie następują bezpośrednio po sobie, brak jest przeszkód do uwzględnienia danych wynikających z poprzedniego planu i pomocniczego odwoływania się do niego, również i z tej przyczyny, że nie istnieją podstawy do przyjęcia, że dotychczasowe przeznaczenie i charakter terenu ulegają automatycznej zmianie wraz z wygaśnięciem mocy obowiązującej dotychczasowego planu (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2009 r. sygn.. akt I CNP 82/08, LEX nr 508833).

Oddalając zawarty w apelacji wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z pisma Agencji (...) znak (...) z 16 lipca 2012 r. na okoliczność, że powodowie korzystali ze spornej nieruchomości „w sposób rolniczy”, Sąd Apelacyjny uznał, że aktualne zaewidencjonowanie danego arealu jako rolnego, samo przez się nie niweczy przeznaczenia tego gruntu wynikającego ze sposobu jego użytkowania wskazanego w uprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tej też przyczyny uznał Sąd, że dowód dopuszczenia którego domagała się pozwana nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Oddalając apelację Sąd Apelacyjny miał również na uwadze, że powodowie zakupili w przeszłości działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę, a okoliczności tej nie zmienia wystąpienie później luki planistycznej. Z przedłożonych dowodów w postaci – dotyczących sąsiednich w stosunku do spornej działki gruntu – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że nieruchomości te miały również pierwotnie charakter działek rolnych przy czym to ich przeznaczenie zostało zmienione na zbieżne z tym sposobem ich wykorzystania jaki określono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym w okresie od 1992 r. do 2002 r., a więc przed powstaniem „luki planistycznej”. Taka regulacja jest dopuszczalna w świetle przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych jeżeli sposób korzystania z nieruchomości wynikający z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie był sprzeczny z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zatem, skoro na skutek uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od 2010 r. powodowie utracili możliwość wykorzystywania swej działki gruntu jako nadającej się do zabudowy, to uznać należało, że spełniona została dyspozycja przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dlatego też apelacja nie mogła odnieść skutku i należało ją oddalić jako bezzasadną o czym orzeczono na mocy przepisu art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na mocy przepisu art. 98 k.p.c. w związku z przepisami § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

SSA Anna Bohdziewicz SSA Roman Sugier SSA Ewa Jastrzębska