

Sygn. akt I ACa 108/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SSA Beata Wojtasiak SSO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **Gminie B.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 2 października 2013 r. sygn. akt I C 458/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I o tyle, że pomija rozstrzygnięcie o odsetkach i oddala powództwo w tej części;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wносиła o zobowiązanie pozwanej Gminy B. do złożenia oświadczenia woli o treści „Gmina B. oświadcza, że nabywa od M. K. własność niezabudowanej nieruchomości o pow. 0,0450 m. kw. położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w Białymstoku za cenę 120.702 (sto dwadzieścia tysięcy siedemset dwa) złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012r.”, a także zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana Gmina B. domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 2 października 2013 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku nakazał pozwanej złożenie oświadczenia woli o następującej treści: „Gmina B. oświadcza, że nabywa od M. K. własność niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0405 m kw. położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w Białymstoku za cenę 120.702 (sto dwadzieścia tysięcy siedemset dwa) złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2012r”, stwierdził, że orzeczenie to zastępuje oświadczenia woli obu stron, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.518,18 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.117 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka nabyła własność niezabudowanej nieruchomości o pow. 0,0450 m² położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku prowadzona jest księga wieczysta KW (...) na podstawie umowy o dział spadku, podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności z dnia 12 stycznia 2010 roku.

Sąd I instancji ustalił też, że decyzją Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalono warunki zabudowy na nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) dotyczącej budowy wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Z kolei uchwałą Rady Miejskiej (...) z dnia 28 lutego 2011 roku przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.), a według tego planu nieruchomość powódki przeznaczona jest pod budowę drogi publicznej oznaczonej w projektach jako (...).

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że pismem z dnia 16 kwietnia 2012 roku pozwana poinformowała powódkę o decyzji z dnia 5 marca 2012 roku o nabyciu nieruchomości powódki do zasobu gminnego z przeznaczeniem na cele wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za cenę wynikającą z umowy o dział spadku, podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności z dnia 12 stycznia 2010 roku, tj. kwotę 55.715,85 złotych. Powódka nie wyraziła jednak zgody na wykupienie jej nieruchomości za kwotę 55.715,85 złotych i w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012 roku zaproponowała pozwanej wykupienie nieruchomości za cenę rynkową w kwocie 300 złotych za 1 m². W dniu 24 września 2012 roku powódka wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o wykupienie nieruchomości powódki w wykonaniu obowiązku z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pismem z dnia 8 października 2012 roku pozwana podtrzymała propozycję wykupienia nieruchomości powódki za cenę jej nabycia przez powódkę, tj. kwotę 55.715,85 złotych.

Roszczenie powódki o wykupienie jej nieruchomości przez pozwaną Sąd I instancji ocenił na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 roku, poz 647). Zaznaczył, że na podstawie tego przepisu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części nie tylko wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, ale także wtedy gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Sąd I instancji wskazał, że trzeba odróżnić pojęcie „przeznaczenia terenu” od pojęcia „sposobu korzystania z terenu”. Przeznaczenie terenu określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a nie decyzja o warunkach zabudowy, co znajduje potwierdzenie w art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast określenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić tak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak też w decyzji o warunkach zabudowy. Pojęcie „sposobu korzystania z nieruchomości” jest szersze od pojęcia „przeznaczenia nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczone są przez ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Sąd Okręgowy podkreślił, że nieruchomości położona w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...) nie miała określonego przeznaczenia, ale decyzją o warunkach zabudowy miała ustalony sposób korzystania z niej. Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka mogła zatem wykorzystać swoją nieruchomość na cele budowlane. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, określając przeznaczenie tej nieruchomości pod drogę publiczną, uniemożliwił wykorzystanie jej na cele budowlane.

W ocenie Sądu Okręgowego dowód z opinii biegłego z zakresu planowania przestrzennego był zbędny w sprawie i dlatego oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie tego dowodu. Zaznaczył, że sposób korzystania z nieruchomości powódki został określony w decyzji o warunkach zabudowy, zaś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określał przeznaczenie tej nieruchomości na budowę drogi publicznej. Takie określenie przeznaczenia nieruchomości powódki wykluczało możliwość korzystania z niej w dotychczasowy sposób, co zostało potwierdzone w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A.. Biegły sądowy M. A. podkreślił, iż wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powódki utraciła swój dotychczasowy budowlany charakter i obecnie może być wykorzystywana jedynie na drogę, wskazał też, że wartość nieruchomości powódki przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest inna niż po jego uchwaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego podstawowe znaczenie ma nie utrata wartości nieruchomości (jak w przypadku żądania odszkodowania), a zmiana charakteru nieruchomości wpływająca na niemożność wykorzystywania jej w dotychczasowy sposób. Przesłanką żądania wykupienia nieruchomości lub jej części jest niemożność bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Dla tego żądania bez znaczenia pozostaje zmiana wartości nieruchomości. Uszczerbek majątkowy decyduje o zasadności roszczenia o odszkodowanie.

Sąd Okręgowy wskazał, że skoro w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niemożliwe jest wykorzystanie nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób (na cele budowlane), to pozwana winna nabyć tę nieruchomość. Ustalając cenę, za którą pozwana powinna nabyć nieruchomość powódki Sąd I instancji posiłkował się opinią biegłego sądowego M. A., który stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, określił wartość tej nieruchomości na kwotę 120.702 złote. Sąd Okręgowy zaznaczył, że biegły dysponuje specjalistyczną wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym, a jego opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami, płynące z niej wnioski są jasne i logiczne, a argumentacja konsekwentna i poddająca się weryfikacji. Jednocześnie Sąd I instancji podkreślił, że biegły wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanej.

W konsekwencji Sąd I instancji uwzględnił roszczenie powódki o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej przez powódkę.

W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione było również żądanie powódki w zakresie odsetek. Powołując się na art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Sąd I instancji wskazał, że pozwana opóźniała się z określeniem wartości nieruchomości powódki (de facto w ogóle nie określając jej wartości w sposób przewidziany w ustawie o gospodarce nieruchomościami) jedynie kwestionując wartość wskazywaną przez powódkę, a nadto, pomimo deklaracji wykupu nieruchomości z marca 2012 roku, pozwana zwlekała z zawarciem umowy na żądanie powódki zgłoszone w kwietniu 2012 roku.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 k.c., a w zakresie kosztów procesu - art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją pozwana, zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego tj.:

1) art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zm.) poprzez przyjęcie, że wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. - rejon ulic: Z. i N. (przyjętego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej B. z dnia 28 lutego 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. - rejon ulic: Z. i N.), korzystanie przez powódkę z niezabudowanej nieruchomości o pow. 0,0405 ha położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, a w związku z tym przez przyjęcie, że zachodził w sprawie związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy uchwaleniem wskazywanego planu miejscowego a niemożliwością bądź istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości przez powódkę,

2. naruszenie art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie i przyjęcie, że żądanie zasądzenia odsetek przysługuje powódce realizującą roszczenie określone w art. 36 ust. 1 pkt 2 tej ustawy,

II. naruszenie przepisów postępowania tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie wynikającej z tego przepisu zasady wiarygodności i mocy dowodowej w sposób mający wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

a) polegające na dokonaniu oceny wiarygodności i mocy dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A. w przedmiocie opinii o wartości nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i przez uznanie tej opinii za rzetelną i nie budzącą wątpliwości w zakresie przydatności do celów dowodowych w sytuacji, gdy:

- opinia nie czyni zadość żadnemu z koniecznych elementów stanowiących źródło roszczenia powódki wynikającego z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym; nie ustala i nie wyjaśnia zależności pomiędzy uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) i jego wpływem na dotychczasowy sposób korzystania przez powódkę z jej nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), a jest wyłącznie mechanicznie sporządzoną opinią (operatem szacunkowym) opartą na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.), sprowadzającą się do określenia wartości nieruchomości stanowiącej własność powódki,

- opinia nie ustala faktycznego (dotychczasowego) sposobu korzystania przez powódkę z nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.), jak i nie określa sposobu korzystania z tej nieruchomości po uchwaleniu tego planu,

- opinia narusza art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez przyjęcie, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) zmieniło dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powódki położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), wynikające z faktu uzyskania przez powódkę warunków zabudowy na podstawie decyzji Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku,

- opinia została wydana z naruszeniem art. 153 ust. 1 i art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 3 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) przy doborze nieruchomości podobnych, ponieważ biegły przyjął do porównania - w zestawieniu nieruchomości, stanowiących próbkę reprezentatywną - w większości nieruchomości nie posiadające cech nieruchomości podobnych do wycenianej, a zbiór ten nie zawiera co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych,

- przez uznanie przez Sąd, że sporządzona w sprawie opinia biegłego sądowego M. A. została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, płynące z niej wnioski są jasne i logiczne, a argumentacja konsekwentna i poddająca

się weryfikacji, podczas gdy opinia powyższa nie rozstrzyga meritum sprawy, zawiera błędne wnioski, jest lakoniczna, niestaranna i ogólnikowa, a tym samym nie może być podstawą prawidłowego rozstrzygnięcia,

2) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki na okoliczność ustalenia wpływu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez powódkę oraz ustalenia, czy w związku z uchwaleniem tego planu nieruchomość może być wykorzystywana przez powódkę w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem,

3) art. 217 § 2 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia istoty sprawy i wydanie wyroku bez należytego przeprowadzenia postępowania dowodowego i odmowę przeprowadzenia dowodów na okoliczności mające istotne znaczenie w sprawie.

Domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości, a także zasądzenia na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, z uwzględnieniem kosztów procesu przed Sądem I instancji, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

Wnosiła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki na okoliczność ustalenia wpływu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) na dotychczasowy sposób korzystania przez powódkę z nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz ustalenia, czy pomiędzy uchwaleniem tego planu a sposobem korzystania z nieruchomości przez powódkę zachodzi związek przyczynowo - skutkowy, a w kontekście tego czy w związku z uchwaleniem tego planu korzystanie z nieruchomości lub jej części przez powódkę w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jest niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. W zasadniczej części aprobatę Sądu Apelacyjnego zyskały także wyrażone przez Sąd I instancji oceny prawne, za wyjątkiem dotyczącej odsetek.

W pierwszej kolejności trzeba zgodzić się z Sądem I instancji, że art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zm.) przewiduje dwie niezależne od siebie przesłanki obowiązku gminy wykupienia nieruchomości lub jej części w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie: 1) niemożliwość bądź istotne ograniczenie dotychczasowego korzystania z nieruchomości, 2) niemożliwość bądź istotne ograniczenie korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości. Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oznacza faktyczne korzystanie z nieruchomości, jak też potencjalną możliwość wykorzystania nieruchomości w granicach określonych przepisami prawa. Z kolei korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem to korzystanie z nieruchomości w sposób przewidziany w dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem, że ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z prawidłowych, niekwestionowanych także w apelacji, ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika, że w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) przyjętego uchwałą Rady Miejskiej B. Nr (...) z dnia 28 lutego 2011 roku, z wprowadzeniem którego powódka wiąże swoje roszczenie, w odniesieniu do nieruchomości powódki nie było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a obowiązywała decyzja Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalająca warunki zabudowy na nieruchomości powódki.

Decyzja o warunkach zabudowy stanowi szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa (tak Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z dnia 20 lipca 2010 roku, K 17/08, OTK-A 2010, nr 6, poz. 61; z dnia 20 grudnia 2007 roku, P 37/06, OTK ZU nr 11/A/2007, poz. 160). Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalającej warunki zabudowy na nieruchomości powódki dotyczącej budowy wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną powódka mogła wykorzystać swoją nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) przyjętego uchwałą Rady Miejskiej B. Nr (...) z dnia 28 lutego 2011 roku powódka utraciła potencjalną możliwość wykorzystania swojej nieruchomości w sposób przewidziany w decyzji Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalającej warunki zabudowy na tej nieruchomości. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powódki w większej części została przeznaczona na ulicę (...). Z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika zaś, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalająca warunki zabudowy na nieruchomości powódki stanowi zatem wystarczającą podstawę do stwierdzenia, że w związku z przyjęciem uchwałą Rady Miejskiej B. Nr (...) z dnia 28 lutego 2011 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ulic: Z. i N.) korzystanie z nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób stało się niemożliwie.

Trzeba zatem podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że zbędne było dopuszczanie zgłoszonego przez pozwaną dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki na okoliczność ustalenia, czy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości powódki lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwie bądź istotnie ograniczone.

W konsekwencji upaść musiały zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c., które skarżąca wiązała z niezasadnym oddaleniem przez Sąd I instancji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu urbanistyki.

Chybiony był też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w części, w której skarżąca wiązała go z nieuprawnionym uznaniem przez Sąd I instancji, że opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A. stanowiła miarodajny dowód do stwierdzenia, iż w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób stało się niemożliwie.

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości M. A. nie miał kompetencji do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wpłynął na sposób korzystania z nieruchomości powódki i czy po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powódki może być wykorzystywana zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Nadto nie było potrzeby udzielania przez biegłego odpowiedzi na to pytanie, skoro decyzja Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalająca warunki zabudowy na nieruchomości powódki jednoznacznie potwierdza, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób stało się niemożliwie. Tak więc okoliczność, że biegły sądowy M. A. nie wypowiedział się w pełni co do tego, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wpłynął na sposób korzystania z nieruchomości powódki i czy po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powódki może być wykorzystywana zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem pozostaje bez znaczenia.

Biegły M. A. wskazując w opinii, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniło dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości powódki, gdyż do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta miała ustalone warunki zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem, przekroczył swoje kompetencje, ale powołanie się przez Sąd I instancji na to, iż opinia biegłego sądowego M. A. potwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego uniemożliwiło korzystanie z nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób, nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. To, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób stało się niemożliwie, jak wskazano powyżej, znajduje potwierdzenie w decyzji Prezydenta Miasta B. Nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 roku ustalającej warunki zabudowy na nieruchomości powódki.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie także w części, w której skarżąca wiązała go z błędnym przyjęciem przez Sąd Okręgowy, że opinia biegłego M. A. stanowiła miarodajny dowód dla ustalenia wartości nieruchomości powódki.

Badając opinię biegłego sądowego M. A. w części dotyczącej ustalenia wartości nieruchomości powódki według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków trzeba zgodzić się z Sądem I instancji, że stanowi ona przekonujący dowód w sprawie. Opinia ta jest kompleksowa, wyjaśnia wszystkie okoliczności, podaje przyczyny, które doprowadziły biegłego do przyjętej konkluzji, a równocześnie jest poparta głęboką wiedzą i wieloletnim praktycznym doświadczeniem zawodowym biegłego.

Nie ma podstaw do stwierdzenia, że biegły sądowy M. A. naruszył zasady wyceny nieruchomości przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651) i rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109), w szczególności, że określając wartość nieruchomości powódki przy zastosowaniu podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej nie przyjął do porównania co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych.

Opinia biegłego sądowego M. A. w części dotyczącej ustalenia wartości nieruchomości powódki nie została zakwestionowana w wymagany sposób, czyli przez postawienie biegłemu uzasadnionych zarzutów, wskazanie uchybień, sprzeczności albo niekonsekwencji.

Trzeba też zaznaczyć, że skarżąca nie wniosowała o powołanie innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości ani przed Sądem Okręgowym, ani przed Sądem Apelacyjnym. Opinia biegłego sądowego M. A. jest jedyną, na podstawie której można ustalić wartość nieruchomości powódki.

W konsekwencji trzeba przychylić się do stanowiska Sądu I instancji, że pozwana jest obowiązana do nabycia nieruchomości powódki za cenę 120.702 złote.

Sąd Okręgowy, jak trafnie podniosła skarżąca, błędnie jednak zawarł z żądanym oświadczeniu woli fragment dotyczący odsetek.

Wprawdzie z art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że wykonanie obowiązku wynikającego z roszczenia o wykupienie przez gminę nieruchomości lub jej części powinno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej, a w przypadku opóźnienia w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe, ale zasądzenie odsetek ustawowych od ceny nabycia nieruchomości za opóźnienie w jej wykupie przez gminę uwarunkowane jest zgłoszeniem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości żądania o zapłatę tych odsetek. Powódka nie zgłosiła zaś żądania o zapłatę odsetek ustawowych od ceny nabycia nieruchomości za opóźnienie w jej wykupie przez pozwaną.

Powódka wystąpiła z roszczeniem o wykupienie przez gminę nieruchomości lub jej części z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w roszczeniu tym nie mieści się żądanie o odsetki ustawowe od ceny nabycia nieruchomości. Sąd I instancji nie mógł zatem nakazać pozwanej, aby złożyła oświadczenie woli co do tego, że cenę nabycia nieruchomości powódki uścił z ustawowymi odsetkami. Powództwo w części dotyczącej oświadczenia

woli pozwanej, iż cenę nabycia nieruchomości powódki uści z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012 roku należało zatem oddalić, a brak było żądania zasądzenia tych odsetek.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono reformatoryjnie w przedmiocie odsetek od ceny nabycia przez pozwaną nieruchomości powódki. W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz treść art. 100 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Wobec tego, że apelacja pozwanej została uwzględniona jedynie w zakresie odsetek, przyjąć należy, że pozwana niemal w całości przegrała sprawę w drugiej instancji i dlatego winna zwrócić powódce poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.700 złotych, określone w stawce minimalnej wskazanej w § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).