

Sygn. akt I C 292/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Jadwiga Styła

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2014 r. w Zambrowie

sprawy z powództwa Z. G. i J. P.

przeciwko Gminie M. Z.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Zobowiązuje pozwaną Gminę M. Z. do złożenia oświadczenia woli o treści „Gmina M. Z. nabywa od Z. G. i J. P. własność nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0045 ha, położoną przy ulicy (...) w Z. za kwotę 5.886 (pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć) złotych”;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. Z. solidarnie na rzecz powodów Z. G. i J. P. kwotę 983,08 (dziewięćset osiemdziesiąt trzy i 08/100) złotych tytułem zwrotu wydatków;

IV. nakazuje ściągnąć od powódki Z. G. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) kwotę 93,70 (dziewięćdziesiąt trzy i 70/100) złotych tytułem brakującej części opłaty;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. Z. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) kwotę 294,30 (dwieście dziewięćdziesiąt cztery i 30/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ca 56/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Włodzimierz Wójcicki (spr.)

Sędziowie: SSO Joanna Rawa

SSO Eugeniusz Dąbrowski

Protokolant: Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014 r.

na rozprawie sprawy z powództwa Z. G. i J. P.

przeciwko Gminie M. Z.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji Z. G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Zambrowie

z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 292/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I-szym o tyle, że wymienioną tam kwotę 5886 (pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć) złotych zastępuje kwotą 6867 (sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem) złotych;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. koszty procesu za drugą instancję pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 292/13

UZASADNIENIE

Powodowie Z. G. i J. P. w pozwie skierowanym przeciwko Gminie M. Z. domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie kupna od nich nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0045 ha położoną przy ul. (...) w Z. za cenę 8.000 zł. W uzasadnieniu wskazali, iż do 24 czerwca 2010 r. byli właścicielami jednej nieruchomości składającej się z działek (...) o łącznej powierzchni 0,0322 ha. W tej dacie sprzedali jednak Gminie M. Z. działkę (...), którą wcześniej Gmina bezumownie zajęła pod budowę ulicy (...) w Z.. Z kolei negocjacje w sprawie sprzedaży działki (...) zakończyły się niepowodzeniem, gdyż Gmina nie była zainteresowana jej zakupem. Działka (...) wskutek budowy ulicy (...) straciła jakiegokolwiek znaczenie gospodarcze, wymiary działki uniemożliwiają postawienie na niej jakiegokolwiek budynku, a wszelkie próby jej odsprzedaży lub wydzierżawienia nie odniosły pozytywnego rezultatu. W toku postępowania Z. G. rozszerzyła powództwo do kwoty 15.750 zł, wskazując, iż tyle pozwana powinna zapłacić za działkę (...).

Pozwana Gmina M. Z. domagała się oddalenia powództwa w całości, wskazując jednocześnie iż ostatecznie określona przez powódkę wartość nieruchomości nie odpowiada wartości określonej przez biegłego. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że sprawa nabycia na rzecz Miasta Z. działki (...) była rozpatrywana przez Burmistrza Miasta Z. dwukrotnie, ale pozwana nie może nabyć tych gruntów, gdyż Rada Miasta Z. Uchwałą nr (...) z dnia 27 listopada 2007 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata upoważniła Burmistrza tylko do nabycia nieruchomości gruntowych potrzebnych do realizacji i prowadzenia zadań własnych gminy, w tym pod budowę gminnych dróg publicznych. Przedmiotowa działka gruntu położona jest natomiast poza pasem drogowym gminnej drogi publicznej, przylega bezpośrednio do gruntów stanowiących własność (...), znajdują się na niej urządzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna) niezbędne do funkcjonowania budynków spółdzielni. Dlatego też zdaniem pozwanej nie może zostać ona przez nią nabyta. Ponadto przeciwko możliwości nabycia przemawia, jej zdaniem, plan zagospodarowania przestrzennego zgodny z którym działka przeznaczona jest pod zabudowę wielorodzinną.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Decyzją z dnia 19 lutego 2002 r. sygn. (...) Urząd Miejski w Z. zatwierdził z urzędu projekt podziału działki (...) o pow. 0,0322 ha położonej w Z. na dwie działki: oznaczoną nr (...) o pow. 0,0277 ha i oznaczoną nr 0,0045 ha. Decyzja

ta została doręczona tylko Zarządowi M. Z. i stała się ostateczną w dniu 6 marca 2002 r. Jak wskazano w sentencji decyzji, działka (...) znajdowała się w samoistnym posiadaniu Urzędu M.w Z.. Na działki (...) nie były założone księgi wieczyste lub zbiory dokumentów.

W dniu 15 kwietnia 2008 r. Gmina M. Z. wystąpiła do tut. Sądu z wnioskiem o zasiedzenie szeregu działek, w tym oznaczonych numerami (...) i (...), wskazując iż pierwsza z działek stanowi część pasa drogowego ulicy (...), a druga z działek położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie tej ulicy. Uczestnikami tego postępowania, toczącego się pod sygnaturą I Ns 121/08 byli między innymi J. P. i Z. G.. Prawomocnym postanowieniem tut. Sądu z dnia 3 marca 2009 r. wniosek Gminy M. Z. o zasiedzenie działek (...) został oddalony.

W dniu 26 października 2009 r. Z. G. i J. P. złożyli do tut. Sądu wniosek o stwierdzenie nabycia przez ich rodziców J. i F. małżonków P. własności dawnej działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (obecnie działki (...)) na zasadzie art. 1 Ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Wezwana do udziału w sprawie Gmina M. Z. poparła wniosek. Prawomocnym postanowieniem z dnia 12 stycznia 2010 r. w sprawie I Ns 318/09 tut. Sąd stwierdził, iż F. P. w 1/2 części i J. P. w 1/2 części nabyli nieodpłatnie z dniem 4.11.1971 r. z mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych własność części nieruchomości rolnej położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...), odpowiadającej obecnie działkom oznaczonym numerami geodezyjnymi (...) o pow. 0,0277 ha i (...) o pow. 0,0045 ha.

Zgodnie z prawomocnym postanowieniem tut. Sądu z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie I Ns 193/09 spadkobiercami po J. P. są: żona F. P., córka Z. G., syn J. P., a spadkobiercami po F. P. są córka Z. G. i syn J. P..

W marcu 2010 r. Z. G. i J. P. wystąpili do Gminy M. Z. z ofertą sprzedaży działek (...). Po przeszło 3 miesięcznych negocjacjach, w których Gmina M. Z. od samego początku wskazywała, iż jest zainteresowana jedynie nabyciem działki (...), położonej w pasie drogowym ulicy (...), a nie chce nabywać działki (...), strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę kupna-sprzedaży działki (...).

Działka (...) ma powierzchnię 0,0045 ha. Jest to teren płaski, nieutwardzony, w kształcie zbliżonym do wydłużonego trapezu, w zasięgu urządzeń infrastruktury technicznej, położona między chodnikiem przy ul. (...) a blokiem mieszkalnym przy ul. (...). W działce tej znajduje się odcinek kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki z budynku przy ul. (...). Jej wartość wynosi 5.886 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: zeznania powódki Z. G. (k.102v w zw. z k.44v), opinię biegłego (k.74-83), wypis z rejestru gruntów (k.3), mapy (k.4,13), pisma (k.5-8), Uchwałę (k.23-42), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (k.43), informacje (k.51,55,59,61), decyzje (k.56-57, 71-72), akta I Ns 121/08, I Ns 318/09 tut. Sądu.

Jako podstawę żądania wykupienia działki (...) powodowie wskazali art. 151 kc zgodnie z którym: „jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nie uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze”.

Przechodząc do analizy powołanego przepisu w pierwszej kolejności należy zająć się pojęciem „innego urządzenia”. Jak słusznie wskazuje Edward Gniewek („Komentarz do art. 151 kc; LEX) „chodzi tu o takie obiekty, które są trwale z gruntem związane, a nie spełniają cech budynku. Można więc sądzić, że ustawodawca ma tu na względzie „budowle” (art. 3 pkt 3 pr.bud.), zaliczane generalnie do „obiektów budowlanych” (art. 3 pkt 1 pr.bud.)”. Zgodnie z art. 3 pkt 3 w zw. z pkt 3a Ustawy Prawo budowlane do budowli zaliczane są obiekty liniowe, którymi w szczególności są drogi wraz ze zjazdami. W niniejszej sprawie poza sporem jest, iż pozwana Gmina M. Z. przy budowie ulicy

(...) przekroczyła granicę sąsiedniego gruntu zajmując na tę inwestycję także w części działkę oznaczoną wcześniej numerem geodezyjnym (...).

W tym miejscu podkreślić należy, iż działka (...) i działka (...) aż do 2002 r. stanowiły jedną działkę gruntu oznaczoną numerem (...) i dopiero na potrzeby planowanej inwestycji w postaci budowy ulicy (...) nastąpił podział tej działki na dwie mniejsze. Decyzja o podziale nie została doręczona także właścicielom tej działki, albowiem ich prawa do tejże działki Sąd potwierdził dopiero w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2010 r. w sprawie I Ns 318/09. Nie mniej nabyli oni prawo do tej nieruchomości z dniem 4.11.1971 r.

Zgodnie z zacytowanym powyżej brzemieniem art. 151 kc powodom przysługuje żądanie wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla nich znaczenie gospodarcze. Nie mają przy tym żadnego znaczenia podnoszone przez stronę pozwaną okoliczności, iż nabycie przez nią działki (...) uniemożliwia Uchwała Rady Miasta nr (...) oraz przeznaczenie działki w planie zagospodarowania przestrzennego – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także posadowienie na niej urządzeń kanalizacyjnych. Artykuł 151 kc bowiem określa warunki, jakie muszą być spełnione, ażeby właściciel gruntu mógł się domagać jego wykupienia.

Między stronami doszło do zawarcia dobrowolnie umowy kupna-sprzedaży części nieruchomości zajętej pod budowę ulicy tj. działki (...), a przedmiotem postępowania była w niniejszej sprawie pozostała część dawnej działki (...) – obecnie (...) o pow. 0,0045 ha. Podnoszona przez stronę powodową okoliczność, iż działka ta utraciła dla niej jakiegokolwiek znaczenie gospodarcze – działka o powierzchni 45 m² nie może zostać zabudowana, nie ma chętnych na jej nabycie lub wdzierżawienie – nie była kwestionowana przez pozwaną. Nie mniej jednak zasady wiedzy i doświadczenia życiowego, poparte wiedzą na temat położenia tej działki (między pasem drogowym a blokiem – kształt wydłużonego trapeza) i zdjęcia załączone do opinii biegłego, jednoznacznie potwierdzają zasadność twierdzeń pozwu w tym zakresie. Stąd też słuszne, co do zasady jest żądanie powodów domagających się wykupienia przez pozwaną działki (...).

Z uwagi na kwestionowanie przez stronę pozwaną wartości działki stanowiącej przedmiot sporu, Sąd na wniosek powodów, dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej pozwem. Biegły M. A. w swojej opinii (k. 74-83) wskazał, że nieruchomość położona jest w centralnej strefie miasta, stanowi płaski teren, nieutwardzony, w kształcie zbliżonym do wydłużonego trapezu, w zasięgu urządzeń infrastruktury technicznej, położona pomiędzy chodnikiem przy ul. (...), a blokiem mieszkalnym przy ul. (...). Biegły przy wycenie nieruchomości zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego. Jednocześnie ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Ustalona w ten sposób wartość przedmiotowej nieruchomości wyniosła 5.886 złotych. Biegły wskazał ponadto, że na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych ma wpływ położenie na terenie miasta, usytuowanie szczególne, stopień wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz kształt działki, a także możliwość zabudowy, jakość dróg dojazdowych oraz jej przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Strona pozwana nie kwestionowała tejże opinii, zaś pełnomocnik powódki samej treści opinii również nie kwestionował, ale podniósł, iż wartość działki powinna zostać obliczona inaczej, a mianowicie biegły powinien określić wartość rynkową metra kwadratowego działek (...) – gdyby nie została na działce (...) zbudowana ulica (...). W ocenie Sądu taki sposób obliczenia wartości nieruchomości w stanie faktycznym sprawy jest niedopuszczalny, a to z racji tego, iż powodowie sami, w pełni dobrowolnie zgodzili się na sprzedaż działki (...) i sami dobrowolnie ustalili (vide zeznania Z. G.) z pozwaną wartość zbywanej przez nich działki (...), pomimo tego iż mieli pełną świadomość, iż strona pozwana nie nabydzie od nich dobrowolnie działki (...). Taki sposób ustalania wartości nieruchomości, jak wnioskował pełnomocnik powódki, w ocenie Sądu byłby prawidłowy, w sytuacji, gdyby powodowie nie zdecydowali się dobrowolnie sprzedać działki (...) i pozwem objęli żądanie wykupienia obydwu geodezyjnie wydzielonych działek.

Tymczasem to dobrowolna decyzja powodów doprowadziła do tego, iż pozostali oni właścicielami jedynie działki o powierzchni 45 m² i to taka działka była przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie.

Wykupienie nieruchomości powinno nastąpić po cenach rynkowych (tak np. E. G. w komentarzu do art. 151 kc; LEX) i taką też wartość ustalił biegły. W ocenie Sądu opinia biegłego, jako oparta na jego fachowej wiedzy i doświadczeniu w pełni zasługuje na podzielenie. Sąd uznał ją za w pełni wiarygodną i na tej podstawie ustalił wartość nieruchomości, której dotyczy pozew na kwotę 5.886 zł.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Cała opłata od pozwu wynosi 788 zł, a powodów obciąża kwota 493,70 zł, stąd też do dopłaty przez powódkę – która rozszerzyła powództwo - pozostaje kwota 93,70 zł. Stronę pozwaną obciąża opłata od uwzględnionej części powództwa tj. 294,30 zł, a także należność za opinię biegłego, która była niezbędna do określenia należnej powodom sumy.