Sygn. akt I C 322/14

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|---|---|
| Przewodniczący: | SSO Łukasz Wilkowski |
| Protokolant: | Angelika Miaśkiewicz |

po rozpoznaniu w dniu 02 września 2015 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa D. P. i K. P.

przeciwko Gminie M. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje Gminę M. P. do złożenia następującego oświadczenia woli: „Gmina M. P. kupuje od D. P. legitymującej się numerem PESEL (...) i K. P. legitymującego się numerem PESEL (...) nieruchomość położoną w P. przy ulicy (...) stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1549 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowy w Płocku w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę w kwocie łącznej 227.000,00 zł (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy złotych) płatną na rzecz D. P. i K. P. w kwotach równych po 113.500,00 zł (sto trzynaście tysięcy pięćset złotych) z chwilą uprawomocnienia się wyroku";

II. umarza postępowanie w zakresie żądania powodów złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości za cenę powyżej kwoty 227.000,00 zł (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy złotych);

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanej Gminy M. P. na rzecz powódki D. P. kwotę 10.152,43 zł (dziesięc tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote czterdzieści trzy grosze) tytułem zwrotu części kosztów procesu, w tym kwotę 3.420,00 zł (trzy tysiące czterysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa prawnego;

V. zasądza od pozwanej Gminy M. P. na rzecz powoda K. P. kwotę 10.152,43 zł (dziesięc tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote czterdzieści trzy grosze) tytułem zwrotu części kosztów procesu, w tym kwotę 3.420,00 zł (trzy tysiące czterysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa prawnego.

***Sygn. akt I C 322/14***

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 lutego 2014 roku, skierowanym przeciwko Gminie M. P. powodowie D. P. i K. P. wnieśli o zobowiązanie Gminy M. P. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu prawa własności do niezabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,1549ha, położonej w P. przy ul. (...) dla której w Sądzie

Rejonowym w Płocku, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) przysługującego w częściach równych powodom za kwotę 250.000,00 zł, o zasądzenie od Gminy M. P. na rzecz D. P. kwoty 125.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.07.2009r. do dnia zapłaty całej należności, o zasądzenie od Gminy M. P. na rzecz K. P. kwoty 125.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.07.2009r. do dnia zapłaty całej należności, o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu poniesionych przez każdego z nich kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych plus podatek VAT oraz 17,00 zł za zwrot opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. W uzasadnieniu wskazali, iż w dniu 31.01.2008r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wjazdem na działkę, przewidzianej do lokalizacji na działkach nr (...) przy ul. (...) w P.. 30.04.2008r. powodowie nabyli od B. L. działkę oznaczoną numerem (...). Decyzją nr (...) z dnia 07 maja 2008r została przeniesiona na rzecz powodów w/w decyzja nr (...). W tym czasie dla nieruchomości tej nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten został przyjęty uchwałą Rady Miasta P. nr 391/XXVII/08 z dnia 30.09.2008 i wszedł w życie w dniu 22.12.2008r. Z tego powodu decyzją z dnia 30.01.2009r Prezydent Miasta P. stwierdził wygaśnięcie obu w/w decyzji o warunkach zabudowy. Powodowie w dniu 06.01.2009r zwrócili się do Gminy o zaoferowanie jej nieruchomości zamiennej o porównywalnej wartości bądź wykup przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 23.02.2009r pozwana odmówiła zaoferowania nieruchomości zamiennej, a w okresie kolejnych 6 miesięcy dokonała wykupu przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji uchwalenia przedmiotowego planu na przedmiotowej działce nie może być pobudowany budynek mieszkalny. W 2012 roku gmina proponowała powodom ewentualną działkę zamienną, ale miało to miejsce po upływie zakreślonego przepisami terminu 6 miesięcy, a oferta ta nie została przyjęta przez powodów z powodu nie spełniania przez tę działkę warunków nieruchomości zamiennej. Jako podstawę prawną swego roszczenia powodowie wskazali art. 36 pkt 1 pkt 2 oraz art. 37 ust 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie odsetek art. 37 ust 9 w/w ustawy (k. 2 – 5).

W piśmie procesowym z dni 26.02.2014r pełnomocnik powodów doprecyzował roszczenia wskazując, iż jest nim jedno roszczenie tj. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści, i nie zgłasza dodatkowego żądania zasądzenia kwot wskazanych w pozwie (k. 31).

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 24 marca 2014 roku wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż dla terenu działki (...) do dnia 31 grudnia 2003r obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący przeznaczenie podstawowe: las, z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego. Plan ten nie przewidywał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ani innej zabudowy. Nowo uchwalony plan powielił rozwiązania planu poprzedniego w zakresie braku możliwości zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym w ocenie pozwanej w związku z uchwaleniem planu miejscowego nie zaszła dyspozycja z dnia 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest bez znaczenia, gdyż nie rodzi praw do terenu, ponadto wydana była w okresie gdy gmina przystąpiła do opracowania nowego planu miejscowego. Nadto wskazała, iż gmina zaoferowała powodom nieruchomość zamienną, ale z tej oferty nie skorzystali (k. 36 – 38).

W piśmie procesowym z dnia 24 kwietnia 2015 roku powodowie zmodyfikowali swoje żądanie w ten sposób, iż w miejsce pierwotnego żądania pozwu wnieśli o zobowiązanie Gminy M. P. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu prawa własności do niezabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,1549ha, położonej w P. przy ul. (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Płocku, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) przysługującego w częściach równych powodom za kwotę 227.000,00 zł, o zasądzenie od Gminy M. P. na rzecz D. P. kwoty 113.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.07.2009r. do dnia zapłaty całej należności, o zasądzenie od Gminy M. P. na rzecz K. P. kwoty 113.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.07.2009r. do dnia zapłaty całej należności (k. 189).

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 31 stycznia 2008 roku Prezydent Miasta P. na wniosek B. L. z dnia 08 listopada 2007 roku wydał decyzję nr (...) i ustalił wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wjazdem na działkę przewidzianej do realizacji na działkach nr ew.(...)i (...) przy ul. (...) w P. na rzecz w/w B. L.. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 14 marca 2008 roku (decyzja nr (...) – k. 8 – 10).

W dniu 30 kwietnia 2008 roku umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego przed notariuszem w P. B. R.. A nr (...) B. L. sprzedała D. i K. małżonkom P. niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) położoną w P. przy ul. (...) za cenę 160.000,00 zł, a w.w nieruchomość tę nabyli w udziałach po ½ części w związku z tym, iż od dnia 22 grudnia 2006 roku obowiązuje ich ustrój rozdzielności majątkowej w związku z zawarciem umowy majątkowej przed notariuszem w Ł. A. P.. Przy akcie tym sprzedająca okazała prawomocną decyzję administracyjną Prezydenta Miasta P. nr (...) z dnia 31 stycznia 2008 roku o warunkach zabudowy (umowa sprzedaży – k. 11 – 12).

Decyzją nr (...) z dnia 07 maja 2008 roku, wydaną na wniosek K. i D. P. z dnia 05 maja 208 roku, Prezydent Miasta P. przeniósł decyzję nr (...) z dnia 31 stycznia 2008 roku na rzecz K. i D. P., ustalając, iż pozostałe elementy decyzji pozostają bez zmian. Decyzja ta również stała się decyzją ostateczną (decyzja nr (...) – k. 13).

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) zgodnie z obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedli (...) w P., przyjętym uchwałą nr (...)Rady Miasta P. z dnia 6 grudnia 1994 roku, leżała na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 ZL dla którego plan przewidywał jako przeznaczenie podstawowe – las, z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego (informacja z dnia 20.03.2014r – k. 48, uchwała nr (...)– k. 62 - 63).

W dniu 30 września 2008 roku Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w P.", zgodnie z którą to uchwałą działka oznaczona nr (...) leży na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS, dla którego przeznaczeniem podstawowym są urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingów (parking dla potrzeb wypoczywających na terenie Zespołu (...) rzeki R.), a przeznaczeniem dopuszczalnym jest zieleń oraz sieci infrastruktury technicznej. Uchwała ta była oparta m.in. o uchwałę nr (...)Rady Miasta P. z dnia 22 lutego 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy P. P. (informacja – k. 48, uchwała nr 39 (...) – k. 43 – 47, uchwała nr (...)– k. 64 - 66).

W dniu 08 grudnia 2008 roku Prezydent Miasta P. w związku z zatwierdzeniem w/w planu zagospodarowania przestrzennego wszczął z urzędu postępowanie w sprawie wygaśnięcia decyzji nr (...) z dnia 31 stycznia 2008 roku o warunkach zabudowy przeniesionej decyzją nr (...) z dnia 7 maja 2008 roku na rzecz innej osoby i zawiadomił o tym m.in. powodów (zawiadomienie – k. 17).

Po zakupie przedmiotowej działki i uzyskaniu decyzji Prezydenta Miasta P. o przeniesieniu praw z decyzji nr (...) powodowie przystąpili do prac zmierzających do budowy domu na przedmiotowej działce – uporządkowali teren, zlecili wykonanie projektu budynku, nawiezienie ziemi na działkę i zniwelowanie terenu, wykonanie ekspertyzy geologicznej. W listopadzie 2008 roku architekt, który projektował budynek wystąpił w ich imieniu o pozwolenie na budowę i wówczas został poinformowany o tym, iż wszedł w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Była to dla powodów pierwsza informacja o toczącym się postępowaniu (przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 22 kwietnia 2015 roku – 00:10:46 – 00:12:37. protokół rozprawy z dnia 14 sierpnia 2014 roku – 00:14:00 – 00:16:17, pismo z dnia 05.01.2009 r – k. 20).

W tej sytuacji pismem z dnia 5 stycznia 2009 roku (data wpływu do Urzędu Miasta P. – 06.01.2009r) K. P. i D. P. wystąpili do Prezydenta Miasta P. o zaoferowanie im na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieruchomości zamiennej o porównywalnej wartości, bądź też wykup tej nieruchomości (pismo z dnia 05.01.2009 r – k. 20).

Decyzją z dnia 30 stycznia 2009 roku znak (...).II. (...)-2009 Prezydent Miasta P. stwierdził wygaśnięcie w/w decyzji nr (...) zmienionej decyzją nr (...) z uwagi na to, iż ustalenia obowiązującego od dnia 08 grudnia 2008 roku planu zagospodarowania przestrzennego są inne niż w wydanej decyzji (decyzja z dnia 30.01.2009r – k. 18 – 19).

Pismem z dnia 23 lutego 2009 roku Zastępca Prezydenta Miasta P. poinformował powodów, iż po wstępnej analizie ich sytuacji nie ma podstaw do uznania ich roszczenia w trybie art. 36 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2007 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie poinformował powodów, iż uchwałą nr (...)Rady Miasta P. z dnia 27 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie trasy dojazdowej do mostu im. (...), ulicy (...) i ulicy (...) w P. rozpoczęto procedurę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która obejmuje również teren działki powodów (pismo z dnia 23.02.2009r – k. 21).

Prace nad projektem nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu oparte o uchwałę z dnia 27 stycznia 2009 roku nr (...)Rady Miasta P. trwały do 15 lipca 2011 roku, kiedy to została rozwiązana umowa cywilna z firmą wykonującą te prace. W późniejszym okresie prace te nie były realizowane (informacja – k. 48).

Pismem z dnia 20 lipca 2012 roku w odpowiedzi na pismo powodów z dnia 21 czerwca 2012 roku Gmina M. P. zaproponowała powodom zamianę działki (...) na jedną z dwóch działek gminnych położonych w P. przy ul. (...) oznaczonych numerami (...) o powierzchni 0,1160 ha lub (...) o pow. 0,1197 ha przeznaczonych zgodnie z obowiązującym na ich terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną ekstensywną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (pismo z dnia 20.07.2012r – 41 – 42).

D. i K. P. odmówili zamiany w/w działek z uwagi na to, że działki te położone były w niedalekiej odległości od przepompowni ścieków i obawiali się, iż w przyszłości może na nich nieładnie pachnieć. Działki te były wystawiane przez Gminę w kilku przetargach, ale nie było osób chętnych do ich zakupu. Wcześniej w dniu 1 lutego 2012 roku powodowie nabyli od Gminy w drodze przetargu dwie inne działki położone również przy ul. (...) o powierzchni 1374 m.kw. za cenę 274.290,00 zł brutto i (...) o powierzchni 1404,00 m.kw. za cenę 307.500,00 zł brutto z przeznaczeniem na budowę domu (przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 22 kwietnia 2015 roku – 00:10:46 – 00:12:37, protokół rozprawy z dnia 14 sierpnia 2014 roku – 00:18:00 – 00:22:04, umowa sprzedaży – k. 107 - 108).

We wrześniu 2013 roku powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego w Płocku z wnioskiem o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej i zawarcia w ten sposób umowy przenoszącej własność przedmiotowej działki gruntu. Gmina odmówiła jednak zawarcia takiej ugody (wniosek – k. 22, odpowiedź na wniosek – k. 23).

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem (...)przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania wynosi 137.000,00 zł (opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości M. B.– k. 114 – 139).

Aktualna z kolei wartość przedmiotowej nieruchomości, przy założeniu możliwości zabudowy działki zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 31 sierpnia 2008 roku wynosi 227.000,00 zł (opinia uzupełniająca biegłej z zakresu (...) – k. 152 - 162).

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku księga wieczysta KW nr (...), w której jako właściciele w udziałach równych wpisani są powodowie, a w dziale IV nie ma ujawnionych żadnych hipotek (zawiadomienie – k. 200).

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny i dodatkowo wynikał ze zgromadzonych w sprawie dokumentów (niekwestionowanych przez strony), opinii biegłej sądowej M. B. oraz przesłuchania powódki. Wszystkim tym dowodom Sąd w pełni dał wiarę, albowiem wzajemnie się one uzupełniają i nie budzą żadnych wątpliwości. Strony zasadniczo różniły się w ocenie prawnej, tak ustalonego stanu faktycznego.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Roszczenie powodów, co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Oparte było ono na treści art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Przepisy te same w sobie nie tworzą jednak podstawy prawnej do żądania złożenia oświadczenia woli. W tym przypadku niezbędne jest wskazanie podstawy prawnej istnienia po stronie pozwanego obowiązku złożenia oświadczenia woli określonej treści. W sprawie niniejszej podstawą taką jest art. 36 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015.199 j.t.) zgodnie z którym: 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 wykupienia nieruchomości lub jej części.

W sprawie niniejszej powodowie swe roszczenie wywodzili właśnie z w.w przepisu prawa, powołując się na to, iż uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego doprowadziło do tego, iż korzystanie z ich nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania stało się niemożliwe. W tym kontekście spór między stronami sprowadzał się do różnej oceny skutków, jakie wywołały dwie decyzje administracyjne Prezydenta Miasta P. z 2008 roku tj. nr (...) o ustaleniu warunków zabudowy i nr (...) o zmienia tej decyzji pierwszej. W ocenie strony pozwanej decyzje te nie rodziły praw do terenu, a zatem nie prowadziły do możliwości stosowania w zaistniałej sytuacji art. 36 ust 1 ustawy. W ocenie strony powodowej dawały one możliwość określonego w nich sposobu korzystania z tej nieruchomości. Bez wątpienia przedmiotowa nieruchomość zarówno przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego w 2008 roku, jak i po uchwaleniu tego planu jest częściowo wykorzystywana w podobny sposób, bowiem znajduje się na niej zieleń, krzaki, drzewa. Z pewnością więc uchwalenie przedmiotowego planu nie spowodowało żadnych utrudnień w zakresie dalszego wykorzystywania tych działek w ten sposób. Jednakże z faktu, że zarówno przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i po tej dacie, właściciele faktycznie wykorzystywali nieruchomość jako las, nie wynika, iż nie zachodzi druga z przesłanek art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Właściciel ma prawo, a nie obowiązek, korzystać z należącej do niego nieruchomości, co oznacza, że dla realizacji roszczeń z art. 36 u.p.z.p., opartych na drugiej z wymienionych w nim przesłanek, nie ma znaczenia faktyczny stan zagospodarowania należącej do niego nieruchomości. Istotne jest porównanie potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 marca 2015 roku I ACa 1152/14). Spór zatem sprowadzał się do tego jaki walor mają w.w decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy, w sytuacji gdy nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym kontekście wskazać należy na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 roku sygn. akt II CSK 98/13 w uzasadnieniu, którego to wyroku przeanalizowano rodzaje aktów planistycznych i skutki, które rodzą one dla stron i Gminy oraz ich wzajemne powiązanie. Bez wątpienia najważniejszym z nich, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednakże nie jest on jedynym narzędziem wiążącego kształtowania polityki przestrzennej. Jak dalej wskazuje Sąd Najwyższy w uzasadnieniu w/w wyroku w orzecznictwie sądów administracyjnych słusznie podnosi się, że decyzja o warunkach zabudowy potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12), a w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzja o warunkach zabudowy jest jedynym sposobem wykazania, że określony sposób zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami innych ustaw (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II SA/Gd 723/10). Istotne znaczenie decyzji o warunkach zabudowy wynika z treści art. 6 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., według którego każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Potwierdza to także odpowiednie stosowanie art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p. do roszczeń powstałych w wyniku wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 58 ust. 2 u.p.z.p.) lub decyzji o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 3 u.p.z.p.). Wskazać nadto należy, iż jak stanowi art. 4 ust 2 w/w ustawy w przypadku braku miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Bez wątpienia zatem decyzja o warunkach zabudowy nie określa przeznaczenia nieruchomości, to bowiem ustawa zastrzega wyłącznie dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust 1 w/w ustawy). Tym samym wprowadzenie planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy nie ma wcześniej obowiązującego planu, a jest wydana decyzja o warunkach zabudowy, nie oznacza zmiany przeznaczenia nieruchomości. W tym zatem kontekście nie może wchodzić w grę stosowanie art. 36 ust 1 ustawy. Jednakże w/w przepis przewiduje dwie niezależne od siebie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- niemożliwość bądź istotne ograniczenie dotychczasowego korzystania z nieruchomości,

- niemożliwość bądź istotne ograniczenie korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

W zaistniałej sytuacji bez wątpienia nie znajdzie zastosowania druga z nich. A zatem należało ustalić, czy w sprawie niniejszej wprowadzenie tego planu uniemożliwiło bądź istotnie ograniczyło dotychczasowe korzystanie z nieruchomości. Powodowie nieruchomość tę zakupili w celu budowy domu. Podjęli już w tym zakresie właściwe działania: uzyskali przeniesienie praw z decyzji nr (...), wykonali pewne prace porządkowe, zlecili sporządzenie projektu, analizę geologiczną gruntu, a zatem bez wątpienia rozpoczęli już korzystanie z tej nieruchomości, jak z nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną, rozpoczęli proces inwestycyjny związany z budową. W tej sytuacji wejście w życie z dniem 8 grudnia 2008 roku planu zagospodarowania przestrzennego ich plany i prace całkowicie przekreśliło. Z tym dniem stało się bowiem niemożliwe dalsze korzystanie z tej nieruchomości w ten sposób. Powodowie w kolejnych latach jeszcze czekali sądząc, zgodnie z uzyskanymi informacjami, iż Gmina zmieni jednak ponownie przeznaczenie tego terenu. Powyższe cały czas jednak nie następuje. Bez wątpienia zatem w sprawie niniejszej została spełniona druga z w/w przesłanek i już z tych przyczyn roszczenie powodów o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zasługuje na uwzględnienie. Podnoszona przez pozwaną kwestia wiedzy powodów na temat prowadzonych prac planistycznych w sprawie niniejszej nie została przez gminę udowodniona. Wręcz przeciwnie to powodowie udowodnili, iż o prowadzonym postępowaniu planistyczny dowiedzieli się dopiero w listopadzie 2008 roku. Ta przesłanka zresztą jest irrelewantna z punktu widzenia sprawy niniejszej. Bez wątpienia bowiem powodowie przenosząc prawa z decyzji administracyjnej nr (...) na swoją rzecz i podejmując dalsze prace związane z budową domu w sposób jednoznaczny określili sposób wykorzystania tej nieruchomości, a w tym okresie korzystanie to było zgodne z obowiązującymi przepisami oraz w/w decyzją administracyjną. Całkowicie bez znaczenia w tej sytuacji jest kwestia ewentualnego wprowadzenia powodów w błąd przez sprzedającą, co do prowadzonych prac planistycznych. Jak słusznie bowiem powodowie wskazali jej również w przypadku nie dokonania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przysługiwałoby w/w roszczenie. Trudno tez mówić w tej sytuacji o jakiejś złej woli zarówno powodów, jak i B. L. zważywszy na fakt, iż prace planistyczne od momentu podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania planu do podjęcia uchwały trwały osiem lat. W sytuacji gdy powodowie oraz ich poprzedniczka prawna uzyskali decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy mieli prawo przypuszczać, iż organ administracyjny, który również realizuje prace związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego, wie co robi i nie doprowadzi tylko do iluzorycznego wydania tych decyzji. Wskazać należy, iż gdyby powodowie nieco szybciej wystąpili o uzyskanie pozwolenia na budowę, niemożliwe byłoby już stwierdzenie wygaśnięcia w.w decyzji (art. 65 ust 2 ustawy) i tym samym zmiana przeznaczenia tego terenu.

Z perspektywy roszczenia powodów nie zmienia również nic to, iż gmina złożyła im w 2012 roku ofertę zamiany na inną nieruchomość, a zatem wykorzystania regulacji zawartej w art. 36 ust 2 tej ustawy. Wskazać w tym miejscu należy,

iż w tym przypadku roszczenie o wykup wygasa dopiero z dniem zawarcia umowy, a nie z dniem złożenia oferty. W sprawie niniejszej strony, umowy nie zawarły, a samo złożenie oferty z perspektywy roszczenia powodów nie wywołało żadnego skutku prawnego. Nadto miało ono miejsce po upływie terminu 6 – miesięcznego na wykup wskazanego w art. 37 ust 9 w/w ustawy.

Sporną kwestią była również kwestia ustalenia ceny przedmiotowej nieruchomości, która winna być elementem oświadczenia woli pozwanej. Pozwana bowiem wskazywała, iż przyjmując nawet, że roszczenie powodów jest zasadne cena ta winna być obliczona wg stanu nieruchomości i jej przeznaczenia z dnia 6 lipca 2009 roku, a zatem daty w której minął 6 miesięczny w/w termin na wykup przedmiotowej nieruchomości. Takie stanowisko w sposób oczywisty przeczy celom dla których wprowadzono regulację art. 36 ust 1 ustawy. Co zyskiwałby właściciel w sytuacji, gdyby Gmina wykupiłaby jego nieruchomość po cenie wcześniej zaniżonej na skutek wprowadzenia przedmiotowego planu? Nic! Tymczasem celem wszystkich roszczeń przewidzianych w art. 36 ust 1 i 3 w/w ustawy jest niwelacja negatywnych skutków, jakie dla właściciela danej nieruchomości może nieść za sobą uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przeciwieństwem tego roszczenia jest zresztą renta planistyczna). Powyższe wprost wynika z treści art. 36 ust 3 w/w ustawy gdzie mowa jest o odszkodowaniu równemu obniżeniu wartości nieruchomości. W tej sytuacji powodowie mogliby nie skorzystać z prawa żądania wykupu i spróbować sprzedać przedmiotową nieruchomość na wolnym rynku po obniżonej cenie. Wówczas dodatkowo przysługiwałoby im roszczenie o odszkodowanie celem wyrównania poniesionego uszczerbku. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 stycznia 2015 roku I CSK 224/14 w sprawie o wykup nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. sąd ustala rynkową wartość nieruchomości z daty orzekania. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu w/w wyroku prawo kształtujący charakter orzeczenia przesądza o tym, że cena powinna odpowiadać aktualnej rynkowej wartości nieruchomości, czyli wartości ustalonej na datę orzekania sądu przy uwzględnieniu jej stanu istniejącego przed datą wejścia w życie planu zmieniającego jej przeznaczenie. Z kolei w wyroku z dnia 5 lipca 2012 roku sygn. akt IV CSK 619/11 Sąd Najwyższy wskazał, iż 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 (faktycznego lub potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem), brak w ustawie kryterium spadku/wzrostu bądź różnicy wartości nieruchomości. W tej sytuacji zasadnym w sprawie niniejszej było ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości według cen aktualnych, tj. cen z daty orzekania, ale według przeznaczenia i sposobu użytkowania tej nieruchomości sprzed dnia 8 grudnia 2008 roku tj. sprzed wprowadzenia przedmiotowego planu i z możliwością dokonania na tej działce zabudowy jednorodzinnej. Tylko ustalenie wartości tej nieruchomości przy tych założeniach pozwala na osiągnięcie celu tego przepisu. Stąd też Sąd orzekł, jak w punkcie I sentencji niniejszego wyroku, uwzględniając to, iż powodowie, mimo tego, że są małżonkami posiadają ustanowioną rozdzielność majątkową.

W części dotyczącej żądania powodów złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości za cenę powyżej kwoty 227.000,00 zł Sąd umorzył postępowanie, albowiem powodowie to roszczenie skutecznie cofnęli. Podstawą tego rozstrzygnięcia była treść art. 355 § 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo. Dotyczyło to roszczenia o odsetki. Powodowie domagali się bowiem tego, aby w ramach oświadczenia woli pozwanego zostało zawarte zobowiązanie do zapłaty odsetek ustawowych za okres od dnia 6 lipca 2009 roku do dnia zapłaty opierając się w tym zakresie na treści art. 37 ust 9 ustawy. O ile rzeczywiście roszczenie takie powodom przysługuje o tyle nie w formie żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o zapłacie tych odsetek, ale w formie roszczenia o zapłatę tych odsetek. Powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika zgłosili w sprawie niniejszej jedno roszczenie, co prawda nietypowo sformułowane i budzące na samym początku wątpliwości, co do tego, czy jest to jedno roszczenie, czy też dwa odrębne roszczenia, które to wątpliwości pełnomocnik powodów rozwiał w piśmie procesowym z dnia 26 lutego 2014 roku (k. 31). Elementem umowy przenoszącej własność nieruchomości jest cena tej nieruchomości, a nie odsetki liczone od tejże ceny. W tym zakresie zbędne jest zobowiązywanie pozwanej do złożenia stosownego oświadczenia woli. Ewentualne prawo powodów do dochodzenia tej należności winno być realizowane w drodze odrębnego roszczenia o

zapłatę kwoty odsetek, a nie w postaci roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Dla takiego roszczenia powodów brak jest podstawy prawnej, bowiem nie wynika obowiązek składania takiego oświadczenia z żadnego przepisu prawa, a nadto byłoby to zbędne oświadczenie, bowiem nie prowadziłoby de facto do niczego. Stąd też w tym zakresie Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Powodowie wygrali sprawę niniejszą w 90%, a zatem pozwany winien im zwrócić 90% poniesionych przez nich kosztów procesu. Każdy z powodów poniósł następujące koszty procesu: ½ wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym oraz ½ opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 3.608,50 zł, ½ opłaty sądowej od pozwu – 6.250,00 zł, ½ kosztów opinii biegłego - 1.821,98 zł. Łącznie zatem dało to kwotę po 11.821,98 zł. Z kolei pozwany poniósł jedynie koszty pełnomocnika z wyboru będącego adwokatem w kwocie 7.200,00 zł. Łącznie zatem koszty niniejszego procesu to kwota 30.560.96 zł. Z tego 10% powinni łącznie ponieść powodowie, a zatem po 5% tj. po 1.528,05 zł, tymczasem ponieśli koszty po 11.680,48 zł. Różnica zatem to kwota 10.152,43 zł i takie też kwoty Sąd zasądził na ich rzecz w punktach IV i V sentencji wyroku.

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji wyroku.