

Sygn. akt I C 154/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. P. (1) i J. P.

przeciwko Gminie W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje stronę pozwaną Gminę W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina W. nabywa na własność od powodów M. P. (1) i J. P. nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), o powierzchni 0,0610 ha, położoną we W., obręb W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę 124 700 zł (sto dwadzieścia cztery tysiące siedemset zł);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej Gminy W. solidarnie na rzecz powodów M. P. (1) i J. P. kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie pozwanej Gminie W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 9 461,97 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, od uiszczenia których powodowie byli zwolnieni.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 154/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. P. (1) i J. P. wnieśli o zobowiązanie strony pozwanej Gminy W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina W. nabywa na własność od powodów M. P. (1) i J. P. nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), o powierzchni 0,0610 ha, położoną we W., obręb W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za cenę 130 000 zł.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami wyżej opisanej nieruchomości, którą otrzymali od ojca powoda w drodze umowy darowizny z dnia 2 września 2011 r. Działka przed jej przekazaniem, na mocy decyzji nr (...)/(...) dnia 11 lipca 2011 r. wydanej przez Dyrektora Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we W., została, w drodze podziału, wyodrębniona z działki nr (...). Przedmiotowa nieruchomość zarówno przed podziałem, jak i po, była przeznaczona pod budowę domów jednorodzinnych zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 25 sierpnia 2004 r. wydaną przez Prezydenta W..

Dnia 20 października 2011 r. Rada Miejska W. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części zespołu urbanistycznego S. - W. we W.. W planie tym nastąpiło przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 40 m od granicy innych działek, w następstwie czego stało się niemożliwym wybudowanie na działce powodów domu jednorodzinnego. Tym samym powodowie utracili możliwość korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. W związku z powyższym została wydana w dniu 5 grudnia 2013 r. przez Prezydenta W. decyzja nr (...) stwierdzająca wygaśnięcie decyzji nr (...) z dnia 25 sierpnia 2004 r.

Powodowie podjęli próby przekonania organów miasta do pewnych modyfikacji związanych z ustaleniem położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednak bezskutecznie. Następnie wystąpili z wnioskiem z dnia 17 maja 2013 r. do Prezydenta o wykupienie nieruchomości na podstawie uprawnień przysługujących zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za kwotę odpowiadającą wartości rynkowej tej nieruchomości – 130 000 zł. Również ten wniosek powodów spotkał się z odmową. W tej sytuacji powodowie wystąpili z niniejszym powództwem.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie pozwana Gmina przyznała, że powodowie są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,0610 ha, położonej we W., obręb W., jak i potwierdziła fakt uchwalenia przez Radę Miejską W. dnia 20 października 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części zespołu urbanistycznego S.- W. we W., obejmującego działkę należącą do powodów.

Jednak, zdaniem strony pozwanej, działka powodów nie była przeznaczona do zabudowy mieszkaniowej, a celem podziału działki (...) obręb W., w następstwie którego wydzielona została działka (...) oraz działka (...) było przeznaczenie tych działek na powiększenie nieruchomości sąsiedniej - działki (...). Działka powodów powstała jako grunt orny z wykorzystaniem na cele rolne, co znajduje odzwierciedlenie w zapisach ewidencji gruntów. Podział działki (...) dokonany został w oparciu o art. 93 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 2011 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,300 ha jest dopuszczalny, pod warunkiem, że wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej lub zostanie dokonana regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

W szczególności pozwana wskazała, że nieruchomość powodów nie stanowi nieruchomości oznaczonej decyzją o warunkach zabudowy nr (...) z 25 sierpnia 2004 r. z którą wiążą oni roszczenie.

Wydana poprzednio decyzja Prezydenta W. z 25 sierpnia 2004 r. ustalająca warunki zabudowy i zasady podziału nieruchomości odnosiła się do działki nr (...) i była wydana w stosunku do inwestycji obejmujących budowę dwóch domów jednorodzinnych wolnostojących na odrębnych działkach budowlanych powstałych po dokonaniu podziału działki (...). Decyzja ta ustalała warunki zabudowy na działkach (...). Na terenie działki (...) budynek mógł być zlokalizowany w miejscu dowolnym z zastrzeżeniem, że kwestia możliwości realizacji zamierzenia budowlanego miała być rozstrzygnięta na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Poprzednicy prawni obecnych właścicieli działki (...) jak i właściciel nowowyodrębionej działki (...) nie występowali o zmianę zapisów wydanej decyzji i wydanie pozwolenia na budowę

Pozwana ponadto zwróciła uwagę, że decyzja nr (...) o warunkach zabudowy nie może funkcjonować w obrocie prawnym bez uwzględnienia późniejszej decyzji nr (...) o podziale nieruchomości (...) zainicjowanym przez właściciela tej nieruchomości i przy jego oświadczeniach co do jej przeznaczenia i wykorzystywania.

Powodowie w replice na odpowiedź na pozew powołali się na fakt, że działka (...), która uległa podziałowi posiadała wydaną decyzję o warunkach zabudowy tej działki jednym z dwóch domów jednorodzinnych. Przy czym nie miało znaczenia - przy wydawaniu tej decyzji o zabudowie - że działka ta była wówczas działką orną. Zdaniem powoda

taki charakter działki nie przekreśla faktu, że działka ta była „zdatna” do zabudowy. O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzje o pozwoleniu na budowę, ale to czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości.

Pozwana w odpowiedzi na powyższe przede wszystkim stwierdziła w podsumowaniu, że wskazane przez powodów dowody w istocie nie potwierdzają możliwości zabudowy działki (...), należącej do powodów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. P. (2) i J. P. są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,0610 ha, położonej we W., obręb W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powód M. P. (1) otrzymał sporną nieruchomość od ojca powoda M. P. (3) w drodze umowy darowizny z dnia 2 września 2011 r., a następnie powodowie rozszerzyli umowę z dnia 29.12.2011 r. ustawową wspólność.

(dowód: odpis księgi wieczystej - k. 9-11, akt notarialny- umowa darowizny, k.12-13);

Działka powodów nr (...) przed jej przekazaniem powodom została wyodrębniona w drodze podziału z działki nr (...), co nastąpiło mocą decyzji nr (...)/(...) dnia 11 lipca 2011 r. wydanej przez Dyrektora Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we W..

W wyniku tego podziału z działki nr (...) o powierzchni 0,1354 ha, powstały dwie odrębne nieruchomości: działka (...) o powierzchni 0,0610 ha oraz działka (...) o powierzchni 0,0744 ha, która według zamierzeń tego podziału przeznaczona miała być na powiększenie nieruchomości sąsiedniej tj. działki (...).

Działka należąca do powodów znajduje się w drugiej linii zabudowy, bez bezpośredniego dostępu do drogi ale ma ustanowioną na swoją rzecz służebność przejazdu przez działkę (...).

(dowód: decyzja nr (...) r. z dnia 11 lipca 2011 r., k.14, projekt podziału nieruchomości, k.15, umowa darowizny, k. 12-13);

Działka (...), która uległa podziałowi i z której wyodrębniona została działka powodów, usytuowana była na terenie nie objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego i stanowiła w chwili podziału nieruchomość wykorzystywaną na cele rolne.

Na obszarze tej działki obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W. wprowadzone uchwałą nr (...) z dnia 20.05.2006 r. Rady Miejskiej W., według którego działka włączona została do zespołu (...).

Działka (...) wydzielona z kolei została z działki (...) dla której wydano w dniu 25.08.2004 r. decyzję o warunkach zabudowy i zasadach podziału nieruchomości przy ul. (...). W decyzji tej szczegółowo określono zasady zagospodarowania tej działki, w tym warunki jej podziału na trzy odrębne działki o numerach: (...)

W decyzji zapisano, że działki (...) przewidziane są pod budowę dwóch domów jednorodzinnych. Dostęp do drogi publicznej dla działki (...) nastąpić miał przez ustanowienie służebności drogowej przez działkę (...).

(dowód: decyzja o warunkach zabudowy z 25 sierpnia 2004 r., k.16-17, opinia biegłego sądowego J. Ś., k. 90-120, pisemna opinia uzupełniająca, k. 146-150, ustna opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 5 marca 2015 r. 03:34 - 21:32, k. 167);

W związku z uchwałą Rady Miejskiej W.z dnia 20 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części zespołu urbanistycznego S.- W.we W., została wydana w dniu 5 grudnia 2013 r. przez Prezydenta W.decyzja nr (...)stwierdzająca wygaśnięcie decyzji nr (...)z dnia 25 sierpnia 2004 r., albowiem dla terenu objętego uprzednią decyzją o warunkach zabudowy uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej uprzednio decyzji. Podjęcie decyzji „wygaszającej” poprzednie uprawnienia spowodowane było tym, że w uchwalonym planie miejscowym **nastąpiło przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 40 m od granicy innych działek (...). (...), co spowodowało, że wyłączona została całkowicie możliwość zabudowy działki powodów.**

(dowód: decyzja nr (...) –k.18-19 , wypis i wyrys MPZP, k. 20-22);

W związku z powyższym, wnioskiem z dnia 17 maja 2013,r. powodowie wystąpili do Prezydenta W. o wykupienie ich nieruchomości na podstawie uprawnień wynikających z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za kwotę odpowiadającą wartości rynkowej tej nieruchomości, którą określili na 130 000 zł. Wniosek powodów spotkał się z odmową.

(dowód: wniosek o wykupienie nieruchomości lub przyznanie nieruchomości zamiennej, k. 23, odpowiedź Urzędu Miejskiego, k. 24);

Wartość rynkowa nieruchomości należącej do powodów oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,0610 ha, położonej we W., obręb W., stanowiącą nieruchomość gruntową, niezabudowaną przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, według stanu sprzed uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (20.10.2011 r.) wynosi **124 700 zł.**

Działka powodów zgodnie z ustaleniami obowiązującymi sprzed uchwalenia miejscowego planu studium uwarunkowań położona była na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka ta o powierzchni 610 m² i szerokości frontu działki około 22 m spełniała zalecenia studium w zakresie:

- minimalnej i maksymalnej powierzchni działki
- minimalnej i maksymalnej szerokości frontu dla zabudowy wolnostojącej.

(dowód: opinia biegłego sądowego J. Ś., k. 90-120, pisemna opinia uzupełniająca –k. 146-150, ustana opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 5 marca 2015 r. 03:34- 21:32, k. 167);

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie, na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. 2012.647 z późn. zm.) domagali się wykupienia przez stronę pozwaną, za cenę 130 000 zł, należącej do nich nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,0610 ha, położonej we W., obręb W., wskazując, że niniejsza nieruchomość, która na mocy uprzednio wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przeznaczona była przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną, w nowo wprowadzonym przez Urząd Miejski we W.w dniu 20 października 2011 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części zespołu urbanistycznego S.- W.we W.objęta została zakazem zabudowy.

Zgodnie z przywołaną regulacją art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2).

Z przepisu tego wynika, że dla spełnienia przesłanek do dochodzenia odszkodowania musi zachodzić związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r., w sprawie V CSK 332/06 wyjaśnił natomiast, że z cytowanego przepisu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że 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**.

Kwestią bezsporną w niniejszej sprawie było, iż na skutek uchwalenia w dniu 20 października 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części zespołu urbanistycznego S.- W. we W., powodowie utracili możliwość zabudowy działki (...) domem jednorodzinny. W planie miejscowym ustalono bowiem linię zabudowy wykluczającą możliwość realizacji obiektu na działce powodów (...) na całym obszarze. Przy czym, w związku postanowieniem planu miejscowego została wydana decyzja Prezydenta nr (...) z dnia 5 grudnia 2013 r. „wygaszająca” wcześniejszą decyzję o warunkach zabudowy dla obszaru, na którym położona jest działka powodów. W takim stanie rzeczy, powodowie, którzy jak twierdzą nie mogą korzystać ze swojej własności w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, wystąpili do pozwanej z przysługującym im uprawnieniem do żądania odkupienia tej działki po cenach rynkowych.

Strona pozwana odmówiła żądaniom powodów uznając je w całości za bezpodstawne. Zajmując ostatecznie w toku procesu stanowisko stwierdziła, że przede wszystkim nie zgadza się na wykup po wskazanej przez powodów cenie.

Dlatego też spór koncentrował się w istocie na kwestii ustalenia wartości, za jaką to cenę strona pozwana winna tę nieruchomość nabyć od powodów, a w szczególności sporne było ustalenie przeznaczenia tej działki jako elementu determinującego jej wartość, co jednocześnie determinowało zasadność żądania powodów odnośnie wykupu spornej nieruchomości, czyli dotyczyło również przesłanki pozbawienia możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Powodowie bowiem wywodzili, że jest to działka przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego, strona pozwana natomiast stała na stanowisku, że działka ta ma charakter działki rolnej, bo taki jest jej faktyczny sposób użytkowania, w związku z czym jej wartość jest odpowiednio niższa, a nadto, zdaniem strony pozwanej, niezależnie od wprowadzonego planu zagospodarowania, już wcześniej na spornej działce nie istniała możliwość jej zabudowania.

Ustalenia faktyczne w tej sprawie, które nie były sporne, Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów, w tym decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 25 sierpnia 2004 r., decyzji podziałowej nr (...) z dnia 11 lipca 2011 r. oraz decyzji „wygaszającej” nr (...) z 5 grudnia 2013 r., łącznie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonego uchwałą Urzędu Miasta W. dnia 20 października 2011 r. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miała też opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, bowiem w tym zakresie Sąd musiał posłużyć się wiadomościami specjalnymi.

Zgodnie z art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla ustalenia wartości nieruchomości zastosowanie mają zasady określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Stosownie zaś do przepisu art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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”. W ust 2 wskazano natomiast, że „w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”. Dopiero w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3 tego przepisu).

Biegły dokonując wyceny spornej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), według stanu sprzed uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to znaczy sprzed 20.10.2011 r., ustalił, że w tej dacie nie obowiązywały ustalenia planu miejscowego. Obowiązywało natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W.wprowadzone uchwałą nr (...)z dnia 20.05.2006 r. Rady Miejskiej W.. Według jego zapisów działka powodów należała do zespołu (...). Dodatkową kwestią, która została uwzględniona przy wycenie, co biegły wskazał w swojej opinii głównej i potwierdził w opinii uzupełniającej odpowiadając na zarzuty pozwanej, jest to, że **działka powodów położona jest na obszarze, dla którego wydana została w roku 2004 r. decyzja o zabudowie**. To, że działka powodów na takim obszarze się znajduje wynika z kolejności podziałów, jakie następowały na terenie obejmującym tę nieruchomość. Działka powodów powstała bowiem wskutek podziału z działki (...), ta zaś działka (...)była wydzielona z działki (...), dla której wydano w dniu 25 sierpnia 2004 r. decyzję o warunkach zabudowy i zasadach podziału nieruchomości przy ul. (...). W decyzji z dnia 25 sierpnia 2004 r. szczegółowo określono zasady zagospodarowania działki (...), jak i wskazano warunki jej podziału na trzy odrębne działki: (...) Zapisano w tej decyzji również, że działki (...)przewidziane są pod budowę dwóch domów jednorodzinnych, a dostęp do drogi publicznej dla działki (...)nastąpić miał przez ustanowienie służebności drogowej przez działkę (...). Bez wątplenia zatem działka (...)przeznaczona była pod budowę domu jednorodzinnego, przy czym nie określono wówczas dokładnie położenia, jak i wielkości planowanego do budowy budynku. Z tej zaś działki (działki (...)) wydzielono z kolei działkę o numerze (...)stanowiącą obecnie odrębną nieruchomość należącą do powodów. Zatem sporna działka powodów według oceny biegłego i zgodnie z ustaleniami obowiązującymi sprzed uchwalenia miejscowego planu studium uwarunkowań - położona była na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka ta - co wyraźnie podkreślał biegły - spełniała wszystkie warunki umożliwiające budowę domu, jednorodzinnego, zachowane są minimalne i maksymalne odległości przewidziane przepisami prawa dla przeprowadzenia takiej budowy. Przy czym wyjaśnić trzeba, że wielkość planowanej budowy w ogóle nie została określona, stąd niezrozumiały jest zarzut strony pozwanej, przedstawiony w zarzutach do opinii biegłego (k. 170) jakoby z określonych warunków zabudowy wynika, że na działce powodów, z uwagi na niewielką powierzchnię tej działki, „nie jest możliwe zachowanie dopuszczalnej intensywności zabudowy”.

Nieruchomość powodów znajduje się w otoczeniu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i położona jest w drugiej linii zabudowy, co jest charakterystyczne dla osiedla (...). Dla nieruchomości tej ustanowiona została służebność przechodu, co potwierdzają postanowienia umowy darowizny z 20 września 2011r. Nie ulega więc wątpliwości, że działka powodów posiadała wszelkie warunki i możliwości jej zabudowy.

Bez znaczenia natomiast pozostaje okoliczności, że działka ta miała w chwili podziału charakter działki rolnej, jak i to, że powodowie, ani też właściciele i poprzednicy prawni działki (...), nigdy nie wystąpili o wydanie pozwolenie na budowę i takiej budowy nie rozpoczęli.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, że ustawodawca w treści przywołanego powyżej art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym użył dwóch odmiennych pojęć w postaci „korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób” i „korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem”. W orzecznictwie i doktrynie przyjęto bowiem, że przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki **może to czynić w granicach określonych przepisami prawa** (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 285/13, LEX nr 1369284). Chodzi o korzystanie faktyczne lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to **potencjalnie** czynić w granicach określonych przepisami prawa. Jak wynika również z wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 14 marca

2012 r., sygn. akt II SA/Wr 816/11, LEX nr 1139034 „o możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, jak też czy wydano decyzję o warunkach zabudowy, ale to, czy taka zabudowa na określonym terenie jest dopuszczalna. W sytuacji, gdy możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy istniała, to należy ją objąć pojęciem faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości”.

Mając więc na uwadze to, że dla obszaru, z którego działka powodów została wyodrębniona, wydana została uprzednio decyzja o warunkach zabudowy (wygaszona tylko z powodu wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania) stwierdzić należy, że nieruchomość powodów położna jest na obszarze, na którym potencjalna możliwość zabudowy istniała. O dopuszczalności wydania takiej decyzji dla obszaru obejmującego nieruchomość powodów wypowiedział się biegły w sposób jednoznaczny w swojej opinii. Sąd natomiast uznał, że wywód biegłego jest logiczny, pełny i zrozumiały. Zarzuty pozwanej nie mogły w żaden sposób podważyć tej opinii. Brak było w ocenie Sądu powodów, dla których istniałaby potrzeba powołania dowodu z opinii innego biegłego, w związku z tym wniosek strony pozwanej w tym zakresie został oddalony.

W związku z powyższym określenie wartości spornej nieruchomości nastąpiło również przy uwzględnieniu jej przeznaczenia jako działki pod budowę. Na potrzeby wyceny biegły przyjął grupę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych obejmujących działki niezabudowane przeznaczone po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone na obszarze W. oraz sąsiednich. Opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości. Biegły wyjaśnił przy tym podstawy doboru nieruchomości podobnych, a uwzględniając zarzuty strony pozwanej dokonał też korekty ceny sprzedaży jednej z przyjętej do porównania nieruchomości, doliczając do tej ceny wartość podatku VAT.

Po uwzględnieniu zastrzeżeń strony pozwanej biegły wycenił nieruchomości na kwotę **124 700 zł**.

Przedstawiona opinia w ocenie Sądu nie budzi żadnych zastrzeżeń. Jest ona jasna, logiczna i wyczerpująca. Oceniając poziom wiedzy biegłego jako specjalisty w tej dziedzinie, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej Sąd uznał, że opinia ta stanowi pełnowartościowy materiał służący za podstawę rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na względzie Sąd uznając żądanie powodów za zasadne oraz uwzględniając ostateczną wartość spornej nieruchomości, na podstawie powołanych wyżej przepisów prawa, orzekł jak w punkcie sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie dotyczącym ceny nieruchomości żądanie powodów Sąd oddalił w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie III sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Sąd obciążając stronę pozwaną tymi kosztami w całości miał na uwadze, że powodowie przegrali tylko w nieznaczonej części żądania, w której to części wynik zależał od opinii biegłego sądowego przeprowadzonej w toku postępowania.

W punkcie IV sentencji wyroku, Sąd, stosownie do art. 113 ustęp 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c., nakazał stronie pozwanej uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa opłaty sądowej od pozwu w wysokości 6 500 zł, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni oraz kosztów wydatkowanych na opinię biegłego w łącznie 9 461,97 zł.