

Sygn. akt I ACa 266/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SO del. Dariusz Małkiński (spr.)
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W. i G. W.**

przeciwko **Gminie B.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 28 listopada 2014 r. sygn. akt I C 277/14

1. **zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie I o tyle, że zobowiązuje pozwaną do złożenia oświadczenia woli za zapłatą na rzecz powodów kwoty 6.350 (sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt) złotych i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

b) **w punkcie III w ten sposób, że zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.543 (dwa tysiące pięćset czterdzieści trzy) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2. **zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.133 (cztery tysiące sto trzydzieści trzy) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej, w tym 1.800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. i G. W. wystąpili przeciwko pozwanej Gminie B. z pozwem o jej zobowiązanie do nabycia od nich własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie O., gmina B., powiat (...), województwo (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bartoszycach KW Nr (...), stanowiącą działki gruntu o nr: (...) o powierzchni 1865 m⁽⁽²⁾⁾ (0,1856 ha), (...) o powierzchni 540 m⁽⁽²⁾⁾ (0,0540 ha), (...) o powierzchni 450 m⁽⁽²⁾⁾ (0,0450 ha), (...) o powierzchni 164 m⁽⁽²⁾⁾ (0,0164 ha), (...) o powierzchni 133 m⁽⁽²⁾⁾ (łącznie powierzchnia 3143 m⁽⁽²⁾⁾) o łącznej wartości 80.000 zł, która to nieruchomość stanowi wspólność ustawową majątkową małżeńską i zapłaty ceny sprzedaży w wysokości 80.000 zł oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 28 listopada 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 277/14 zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości wymienionej w pozwie za zapłatą kwoty 53.000 zł (pkt I), oddalił powództwo w części dotyczącej określenia ceny nabycia nieruchomości na kwotę wyższą od 53.000 zł (pkt II), zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.263 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III) i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanej kwotę 258,05 zł, zaś od powodów kwotę 131,16 zł tytułem opłaconych przez Skarb Państwa wydatków sądowych (pkt IV).

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło na gruncie następujących ustaleń faktycznych i prawnych.

Powodowie M. W. i G. W. są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w obrębie O., gmina B., powiat (...), województwo (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bartoszycach KW nr (...), w skład której wchodzi m.in. z działki gruntu o nr: (...) o powierzchni 1865 m⁽⁽²⁾⁾ (0,1856 ha), (...) o powierzchni 540 m⁽⁽²⁾⁾ (0,0540 ha), (...) o powierzchni 450 m⁽⁽²⁾⁾ (0,0450 ha), (...) o powierzchni 164 m⁽⁽²⁾⁾ (0,0164 ha), (...) o powierzchni 133 m⁽⁽²⁾⁾ (łącznie powierzchnia 3143 m⁽⁽²⁾⁾).

Uchwałą Rady Gminy B. nr (...) z dnia 29 marca 2004 r. nieruchomość ta została przeznaczona m.in. na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z możliwością uzupełnienia funkcją usługową lub rzemieślniczą. Przedmiotowa uchwała weszła w życie w dniu 11 maja 2004 r.

Decyzją z dnia 29 czerwca 2004 r. Wójt Gminy B. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym O., gmina B. stanowiącej własność małżonków M. i G. W. i oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą o nr KW (...).

W październiku 2007 r. Wójt Gminy B. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym O., Gmina B. stanowiącej własność małżonków M. i G. W. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającej księgę wieczystą o nr KW (...), zaś decyzją z dnia 10 kwietnia 2012 r. Wójt Gminy B. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym O., Gmina B. stanowiącej własność małżonków M. i G. W. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającej księgę wieczystą o nr KW (...).

Powodowie w piśmie z dnia 22 listopada 2013 r. zwrócili się do Wójta Gminy B. z wnioskiem o wykupienie spornych działek, objętych zmianami w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2004 roku za cenę 80.000 zł. Wykluczyli jednocześnie przyjęcie nieruchomości zamiennej.

Wójt Gminy B. wyrażał gotowość wykupu nieruchomości, jednak za cenę niższą niż zaproponowana przez powodów. W tym celu wnosił o podjęcie dalszych kroków.

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu sprzed wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 6.350 zł, zaś na dzień wyrokowania- 53.000 zł.

Sąd uznał, iż zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwaną był nieskuteczny.

Przedawnienie roszczenia o wykup nieruchomości wskutek ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z niej z powodu uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego następuje z upływem lat dziesięciu od jego powstania.

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, jeżeli zaś wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

W świetle art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Stosownie do art. 37 ust. 9 Ustawy wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w jej art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Rację ma zatem strona powodowa podnosząc, iż wskazany wyżej termin sześciu miesięcy należy uznać za termin spełnienia świadczenia tj. zawarcia umowy, kiedy roszczenie powodów stało się wymagalne; skoro powództwo w sprawie zostało wniesione w dniu 28 maja 2014 r. ocenić należy, że termin przedawnienia roszczenia do tej chwili nie upłynął.

Zachowanie pozwanej można ponadto w okolicznościach sprawy uznać za dorozumianą formę uznania roszczenia, co przerywa bieg przedawnienia, skutkując jego ponowieniem.

Bezspornie działki będące przedmiotem żądania powodów zmieniły swe przeznaczenie zgodnie z uchwalonym planem, z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako orne, na wewnętrzną drogę dojazdową w uchwalonym w dniu 29 marca 2004 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Niewątpliwie zatem właściciele utracili możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Okoliczność ta nie była zresztą kwestionowana przez pozwaną zarówno na etapie postępowania przedsądowego, jak i w toku niniejszego procesu. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego wprowadziło przy tym zmiany, które można uznać za powodujące ograniczenie prawa własności o charakterze istotnym.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 j.t. z późn. zm.) 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 albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przywołany przepis ma zastosowanie, gdy uchwalenie nowego lub nowelizacja dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzi do tego, że właściciel utraci możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, albo gdy w sposób drastyczny organ dysponujący tzw. władztwem planistycznym takie możliwości mu ograniczy. Ma to miejsce zwłaszcza wtedy, gdy dany obszar zostanie mocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony na realizację jakichś celów publicznych. Zapatrywanie takie wyraził wprost Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 13 czerwca 2013 r. - IV CSK 680/12 – LEX nr 1365729.

Cena wykupu nieruchomości powodów została ustalona w oparciu o wartość określoną na dzień 24 października 2014 r. w opinii biegłego sądowego A. R. (1), która jest logiczna, zupełna i należyście uzasadniona, a wnioski z niej płynące są zdecydowane i jednoznaczne, stąd stanowi w pełni miarodajne i przydatne procesowo źródło wiedzy.

Przyjęta cena wykupu nieruchomości powinna w ocenie Sądu Okręgowego uwzględniać zmiany jej przeznaczenia określone w planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż wobec braku szczegółowego w tym zakresie uregulowania ustawowego, nie ma podstaw by stosować wobec uprawnionego do żądania wykupu stawki i wartości niższe niż te,

które są aktualne w czasie realizacji żądania , dlatego brak podstaw , by stosować do ceny wykupu stawki sprzed wprowadzenia planu tj. jak za grunty orne.

Biorąc pod uwagę całokształt poczynionych wyżej rozważań, Sąd wyrokiem ustalił kwotę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości, uwzględniającą przeznaczenie nieruchomości określone w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego bez wybudowanej potem infrastruktury, co w pełni realizuje cele mających w sprawie zastosowanie przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym.

W pozostałej części, a więc w zakresie należnego powodom ekwiwalentu, Sąd powództwo oddalił (punkt II wyroku).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. (punkt III). Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, wyrażoną w tym przepisie, strony powinny ponieść je w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, roszczenia powodów zostały bowiem uwzględnione w części.

Powodowie wygrali sprawę w 66 % ponosząc koszty w kwocie 9617 zł (4000 zł opłaty, 2000 zł zaliczki i 3617 zł wynagrodzenia pełnomocnika), zaś pozwany poniósł jedynie koszty wynagrodzenia pełnomocnika.

O kosztach sądowych, na które składały się poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wydatki na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. O kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025.j.t. z późn. zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. (punkt IV wyroku) , nakazując ich proporcjonalne ściągnięcie od stron.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżyła go w części, tj. w pkt I i III oraz zarzuciła skarżonemu rozstrzygnięciu: a) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez przyjęcie, że cena wykupu nieruchomości została ustalona według stanu obecnego, podczas gdy decydujące znaczenie przypisać należy wartości na dzień sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i b) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu w sposób wyczerpujący, dlaczego kwota ustalona przez biegłego według stanu sprzed wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została uwzględniona.

Mając na uwadze powyższe, wniosła: o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie kwoty 6.350 zł jako ceny wykupu nieruchomości od powodów i solidarne zasądzenie od powodów na rzecz strony apelującej kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie skarżonego rozstrzygnięcia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie na ich rzecz od apelującej kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest zasadna.

Sąd odwoławczy w całości podziela logiczne i konkretne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, uznając je za fundament własnej oceny prawnej, co w konsekwencji uchyła potrzebę ich ponownego przytaczania w tym fragmencie uzasadnienia. Potrzeby takiej nie sygnalizuje również strona apelująca, której zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego ograniczający się do podniesienia domniemanej obrazy art. 328 § 2 k.p.c. jest nietrafiony.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku czyni zadość wymogom powyższego przepisu, ponieważ zawiera wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Lakoniczność niektórych sformułowań

użytych w argumentacji Sądu meriti nie czyni uzasadnienia niekompletnym oraz nie utrudnia oceny instancyjnej wyroku. Niezadowolenie pozwanej z dokonanej przez Sąd Okręgowy subsumpcji prawidłowych ustaleń faktycznych pod określone normy prawa materialnego, w kontekście przyjętej ich wykładni, nie może być tożsame z wadliwością pisemnego uzasadnienia wyroku (por. S.N. w wyroku z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 621/13, LEX nr 1537276).

Odnosząc się do skutecznie podniesionego zarzutu naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 – w skrócie „u.p.z.p.”) podzielić należy utrwalony już w orzecznictwie pogląd, wyrażony w sposób obszerny i kompletny w tezie 2 przytoczonego w apelacji wyroku S.N. z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 (op. LEX nr 1228453), że „istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą 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 u.p.z.p. kryterium spadku-wzrostu bądź różnicy wartości nieruchomości. Cena ma wyrównać wskazaną różnicę, a nie być źródłem dochodu albo straty wynikającej z aktualnego statusu nieruchomości. Co do zamierzonego wykorzystywania decydujące znaczenie należy przypisać postanowieniom planu miejscowego, a nie późniejszym zdarzeniom lub czynnościom prawnym, w tym zmierzającym do wydzielenia terenu pod nowe drogi publiczne lub drogi wewnętrzne.”

Dowodu stabilności powyższego stanowiska dostarcza również najnowsze orzecznictwo-zob. S.N. w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, op. w Biul. S.N. 2015/5/15.

Bezspornie nieruchomość powodów w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była oznaczona jako grunty orne, zaś jej przeznaczeniem była uprawa rolna. Późniejsze przekształcenia tego stanu nie mogą wpływać na przedmiot i podstawę oszacowania, ponieważ przejawem prawnej i faktycznej niedogodności, która dotknęła powodów była niemożność korzystania w sposób dotychczasowy z ich nieruchomości, a nie użytkowania jej zgodnie z przeznaczeniem zapisanym w planie.

Sąd Apelacyjny nie akceptuje w związku z tym wykładni art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i pogłębionej w odpowiedzi na apelację przez pełnomocnika powodów, przyjmując jako miarodajną cenę przedmiotowej nieruchomości, przyjętą dla jej wykupu przez pozwaną, wartość podaną w opinii biegłego A. R. (2) (k.95) stanowiącą finansowy ekwiwalent nieruchomości według stanu sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale ustalony na datę zbliżoną do dnia orzekania.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu w I instancji rozstrzygnięto w zgodzie z art. 100 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461), przy uwzględnieniu wygranej powodów w ok. 8%, w następstwie stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu poniesionych przez strony (9.617 zł powodowie i 3.600 zł pozwana). Koszty procesu odwoławczego zostały rozliczone na zasadzie art. 98-99 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 wyżej wymienionego Rozporządzenia.