

Sygn. akt: I C 277/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Anielska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa G. W., M. W.

przeciwko (...)

o nakazanie założenia oświadczenia woli

I zobowiązuje pozwaną (...) do złożenia oświadczenia woli w postaci oświadczenia o odpłatnym nabyciu od powodów G. W. i M. W. na własność części nieruchomości gruntowej położonej w obrębie O.(...), powiat (...), województwo (...), dla której to Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą za nr (...) obejmującej działki gruntu o (...) pow. (...), (...) pow. (...), (...) (...), (...) (...). i (...) (...)- za zapłatą przez pozwaną (...) na rzecz powodów kwoty 53 000,- zł (pięćdziesiąt trzy tysiące złotych)

II w pozostałej części, tj. co do sądowego określenia zapłaty za nieruchomość ponad kwotę 53 000,- zł, powództwo oddala.

III zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4263,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) od pozwanej Gminy kwotę 258,05 zł oraz od powodów kwotę 131,16 - zł tytułem wyłożonych przez Skarb państwa wydatków.

Sygn. akt I C 277/14

UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanej (...) do nabycia od powodów M. W. i G. W. własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w obrębie O., gmina B., powiat (...), województwo (...), posiadających urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) KW Nr (...), stanowiących działki gruntu o nr: (...) o powierzchni (...) metrów kwadratowych (...), (...) o powierzchni 540 metrów kwadratowych (...), (...) o powierzchni 450 metrów kwadratowych (...), (...) o powierzchni (...) metrów kwadratowych (...), (...) powierzchni (...) metrów kwadratowych (łącznie powierzchnia (...) m. kw.) o łącznej wartości 80.000 zł, które to nieruchomości stanowią wspólność ustawową majątkową małżeńską i zapłaty ceny sprzedaży w wysokości 80.000 zł oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż są właścicielami wskazanych w żądaniu nieruchomości, które przeznaczone są w ewidencji gruntów pod uprawę rolną. Uchwałą nr (...)z dnia (...). rada (...) zmieniła w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie rzeczonych nieruchomości na wewnętrzną drogę dojazdową oznaczoną symbolem D2. Nowa funkcjonalność nieruchomości została potwierdzona w trzech decyzjach potwierdzających projekt podziału nieruchomości. Roszczenie o wykupienie nieruchomości oparte jest o art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który daje właścicielowi nieruchomości podstawę do żądania wykupu nieruchomości w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego powodującą niemożliwość korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Powodowie wystąpili do pozwanej o wykupienie nieruchomości za kwotę 55.000 zł. Pozwana na tę propozycję nie przystała.

Pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż powodowie nie wskazali na jakiej podstawie dokonali wyceny działek, tym samym nie udowodnili tej okoliczności. W ocenie pozwanej na wartość przedmiotowych nieruchomości mają wpływ ograniczone prawa rzeczowe, które są ustanowione na nieruchomościach. Wpływ na wycenę nieruchomości powinien mieć również sposób jej wykorzystania przez powodów przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego oraz ceny działek rolnych w powiecie (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. W.i G. W.są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w obrębie m. O., gmina B., powiat (...), województwo (...), posiadającej urzędową księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...)KW Nr (...), w skład której wchodzi m.in. z działki gruntu o nr: (...)o powierzchni (...)metrów kwadratowych ((...)ha), (...)o powierzchni (...)metrów kwadratowych ((...)), (...)o powierzchni (...)metrów kwadratowych ((...)), (...)o powierzchni (...)metry kwadratowe ((...)), (...)powierzchni (...)metry kwadratowe (łączna powierzchnia (...) metry kwadratowe). (bezsporne: odpis księgi wieczystej k. 17-34)

Uchwałą Rady (...)nr (...)z dnia (...). 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 (...)

(bezsporne, uchwała Rady (...)k. 12-16, decyzja (...) k. 50-51)

Decyzją z dnia (...)(...)zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym O., (...) stanowiącym własność małżonków M.i G. W.oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającą księgę wieczystą KW (...)na działki (...).

(dowód: decyzja (...) k. 50-51)

Decyzją z (...)(...)zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym O., (...) stanowiącym własność małżonków M.i G. W.oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającą księgę wieczystą KW (...)na działki (...).

(dowód: decyzja (...) k. 46-47)

Decyzją z (...)(...)zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym O., (...) stanowiącym własność małżonków M.i G. W.oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającą księgę wieczystą KW (...)na działki (...).

(dowód: decyzja (...)k. 46-47)

Powodowie pismem z dnia (...)zwrócili się do (...)z wnioskiem o wykupienie spornych działek, objętych zmianami w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w (...) roku za cenę 80.000 zł. Wykluczyli jednocześnie przyjęcie nieruchomości zamiennej.

(dowód: pismo powodów z dnia (...) k.35-36)

(...) wyrażał gotowość wykupu nieruchomości, jednak za cenę niższą niż zaproponowana przez powodów. W tym celu wnosił o podjęcie dalszych rokowań.

(dowód: pisma (...) k. 43-45)

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu sprzed wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 6.350 zł.

Wartość rynkowa działki nieruchomości wynosi na dzień wyrokowania 53.000 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (...) k. 94-130).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, choć nie w pełnym zakresie.

W pierwszej przy tym kolejności wskazać należy, iż okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były w zasadzie między stronami bezsporne i znajdowały swe oparcie w dokumentach, których wiarygodności strony nie kwestionowały.

Podejmując natomiast merytoryczną obronę w sprawie pozwana w wniosła o oddalenie powództwa. Przyjąć tym samym należało, iż pozwana kwestionuje roszczenie powodów tak co do zasady jak i wysokości, choć w istocie z uzasadnienia odpowiedzi na pozew oraz stanowiska prezentowanego w dalszym toku procesu wynikało, iż pozwana neguje jedynie roszczenie powodów w części obejmującej wysokość ceny nabycia nieruchomości będącej przedmiotem żądania pozwu. Nadto, na ostatniej rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pozwana podniosła zarzut przedawnienia żądania.

Odnosząc się do wskazanego wyżej najdalej idącego żądania Sąd uznał, iż zarzut przedawnienia nie mógł być w okolicznościach sprawy skutecznie podniesiony i to z dwóch niezależnych od siebie przyczyn.

Prawdą jest, iż przedawnienie roszczenia o wykup nieruchomości wskutek ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z niej z powodu uchwalenia lub zmiany planu miejscowego następuje z upływem lat dziesięciu od jego powstania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 lipca 2012 r. I ACa 853/11 LEX nr 1298247, Biul.SAKa 2013/1/26).

Zgodnie jednak z art. 120. § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, zaś jeżeli 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.

Określenie przy tym terminu wymagalności znajduje się w art. 455 k.c., zgodnie z którym to 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 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, a zatem termin kiedy roszczenie powodów stało się wymagalne. Od dnia tj. przesuniętego o 6 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały w przedmiocie planu zagospodarowania przestrzennego należało zatem liczyć początek biegu dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia o wykup nieruchomości, co niweczy skuteczność podniesionego zarzutu.

Jako że powództwo w sprawie zostało wniesione w dniu (...) uznać zatem należało, iż termin przedawnienia roszczenia do tejże chwili nie upłynął.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż istniały w sprawie okoliczności zaświadczające o przerwie biegu przedawnienia.

Jak bowiem wynika z dołączonej do sprawy korespondencji pomiędzy stronami pozwana w odpowiedzi na wezwania do wykupu nieruchomości nie tylko nie kwestionowała żądania wykupu w kontekście składanych wezwań, lecz wyrażała pełną gotowość prowadzenia negocjacji w kierunku wykupu, co najwyżej spierając się co do żądanej ceny wykupu.

Takie zachowanie można było w okolicznościach sprawy z powodzeniem uznać za co najmniej dorozumianą formę uznania roszczenia, co jak wiadomo przerywa bieg przedawnienia, skutkując ponowieniem jego biegu.

Tym samym i z tej to przyczyny podniesiony zarzut należało uznać za bezskuteczny.

Odnosząc się natomiast merytorycznie do zgłoszonego pozwem żądania skonstatować należy, iż bezspornym w sprawie jest, że działki będące przedmiotem żądania powodów zmieniły swe przeznaczenie zgodnie z uchwalonym planem, z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki orne na wewnętrzną drogę dojazdową w uchwalonym w dniu (...). miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Niewątpliwie zatem właściciele utracili możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Okoliczność ta nie była zresztą w istocie 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.

Stosownie do art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Przeznaczenie rzeczy na cele publiczne musi prowadzić do ograniczenia uprawnień właściciela skoro nie może on korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy

W sytuacji tak daleko idącego ograniczenia własności, właścicielowi nieruchomości przysługują określone uprawnienia.

Zgodnie z art. 36. ust 1. 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:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Niewątpliwie 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 – baza orz. LEX nr 1365729.

Wprawdzie orzeczenie przywołane wyżej zapadło na tle odszkodowania w trybie art. 36 ust. 1 pkt 1 Ustawy, niemniej jednak w zakresie w jakim odnosi się do przeznaczenia nieruchomości (działki) na cele publiczne (czego w istocie strona pozwana nie kwestionowała), w kontekście istnienia przesłanek w postaci tej formy istotnego ograniczenia faktycznego władztwa nad rzeczą, w pełni przystaje do stanu faktycznego w sprawie niniejszej.

Powyższe względy skutkowały uznaniem, że uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło na uprawnienia właścicielskie, znacznie je ograniczając, co uzasadniało roszczenie o wykup, stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy i tym samym zobowiązanie pozwanej do złożenia stosownego oświadczenia na podstawie art. 64 k.c.

Cena wykupu nieruchomości została ustalona w oparciu o wartość obecną nieruchomości, określoną na dzień (...) na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego A. R..

Opinia ta jest logiczna, zupełna i należyte uzasadniona, a wnioski z niej płynące są zdecydowane i jednoznaczne, stąd stanowi w pełni miarodajne i przydatne procesowo źródło wiedzy dotyczące ustalenia ceny wykupu nieruchomości.

Biegły zastosował do określenia wartości rynkowej nieruchomości podejście porównawcze - etodę porównania parami. Przyjęto w niej ceny transakcyjne nieruchomości najbardziej zbliżonych cechami do wycenianej nieruchomości uzyskane w okresie od stycznia 2012 do maja 2014, biegły wskazał też cechy wycenianej nieruchomości oraz wagę ich wyceny. W opinii wprost zostało wskazane dlaczego biegły nie uwzględnił przy dokonaniu wyceny uzbrojenia terenu, co jawi się w pełni logiczne i przystające do stanu faktycznego sprawy. Zmiany bowiem w postaci uzbrojenia zostały bezspornie wprowadzone już po wejściu w życie planu zagospodarowania przestrzennego i zostały wykonane na koszt innych podmiotów (w tym wodociąg i kanalizacja sanitarna oraz deszczowa na koszt pozwanej).

Takie stanowisko biegłego należało uznać za uprawnione, gdyż wzrost wartości nieruchomości poprzez uzbrojenie terenu został poniesiony przez inne niż powodowie podmioty, w tym samą pozwaną i to po wprowadzeniu planu.

Jest też logicznym, że wykup choć nie wprost, jest alternatywą dla odszkodowania i nie może zmierzać do nieuzasadnionego wzbogacenia właściciela nieruchomości wskutek zmian zaszłych po wprowadzeniu planu i to zmian będących skutkiem inwestycji czynionych na nieruchomości po tym wprowadzeniu.

Niemożność uwzględnienia takich zmian była już zresztą pośrednio przedmiotem rozważań dotychczasowym orzecznictwie co znalazło swe odzwierciedlenie np. w wyroku SN z dnia 5 lipca 2012 r dał wyraz pogładowi, iż co do zmierzonego wykorzystania decydujące znaczenie należy przypisać postanowieniom planu miejscowego, a nie późniejszym zdarzeniom lub czynnościom prawnym. (IV CSK 619/11 baza orz. LEX 1228453)

Stąd zarzuty do opinii biegłego musiały być uznane za bezskuteczne, zaś wnioski o jej uzupełnienie lub ponowienie zmierzające do uwzględnienia przy ustaleniu w wartości i cenie nieruchomości wybudowanej po wprowadzeniu planu infrastruktury podlegały z uwagi na ich oczywistą bezzasadność oddaleniu.

Przyjęta natomiast cena wykupu nieruchomości powinna w ocenie Sądu Okręgowego uwzględniać zmiany przeznaczenia nieruchomości 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 zaś części co do zakresu 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 jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, roszczenia powodów zostały bowiem uwzględnione w części.

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

Po zminusowaniu należnych obu stronom kwot, do zasądzenia na rzecz powodów pozostała kwota jak w pkt. III wyroku.

O kosztach sądowych, na które składały się koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków na koszty przeprowadzenia 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.