

Sygn. akt IC 1279/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Alina Gąsior
Protokolant	st.sekr.sąd. Beata Gurdziołek

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ł., S. Ł.

przeciwko Gminie S. reprezentowanej przez Wójta Gminy S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwaną Gminę S. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„Gmina S. nabywa na własność od powodów A. Ł. oraz S. Ł. udział wynoszący 1/2 części we własności nieruchomości o powierzchni 0,8033 ha położonej w S. oznaczonej numerem działki (...), obręb nr 29, dla której w Sądzie Rejonowym w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę 105.000,00 (sto pięć tysięcy 00/100) złotych ;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej Gminy S. solidarnie na rzecz powodów A. Ł. i S. Ł. kwotę 7. 611,86 (siedem tysięcy sześćset jedenaście 86/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.617,00 (trzy tysiące sześćset siedemnaście 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy S. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 3.250,00 (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt 00/100) złotych tytułem brakującej opłaty sądowej i kwotę 367,83 (trzysta sześćdziesiąt siedem 83/100) złotych tytułem zwrotu wydatków.

SSO Alina Gąsior

Sygn. akt I C 1279/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 września 2015 r. powodowie A. Ł. i S. Ł., reprezentowani przez pełnomocnika, wnieśli przeciwko Gminie S. reprezentowanej przez Wójta Gminy S. o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści: „Gmina S. nabywa na własność od powodów A. Ł. oraz S. Ł. udział wynoszący 1/2 części we własności nieruchomości o powierzchni 0,8033 ha położonej w S. oznaczonej numerem działki (...), obręb nr 29, dla której w Sądzie Rejonowym w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę 80.000,00 zł (osiemdziesiąt

tysięcy złotych).” Ponadto wniesli o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powodowie wskazali, iż są właścicielami przedmiotowej nieruchomości na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, natomiast zgodnie z treścią uchwały Rady Gminy S. nr XXX/266/13 z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy S. na obszarze tej działki ustalono powstanie drogi gminnej przebiegającej wzdłuż tej nieruchomości przez środek, przez co działka powodów zostanie podzielona na wąskie części, których szerokość nie przekroczy kilku metrów, co uniemożliwi wykorzystanie działki do jakichkolwiek celów, w tym przede wszystkim celów budowlanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała roszczenie co do zasady i co do wysokości. Pozwana podniosła, iż w dacie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego działka powodów stanowiła grunty orne, jak również iż działka ta nie była użytkowana od lat, a zatem uchwalenie planu nie doprowadziło do uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Pozwana wskazała również, iż droga obejmuje od 2 do 6 m szerokości działki, zatem pozostała część o szerokości od 23 do 19 m może być wykorzystywana nadal przez powodów w dotychczasowy sposób. Pozwana wskazała także, że obszar obejmujący ponad połowę działki (...) znajduje się na terenie, dla którego należy obowiązkowo przeprowadzić scalenie i podział, w efekcie czego środkowa część działki stanie się częścią osiedla mieszkaniowego. Pozwana zakwestionowała również wskazane przez powodów wynagrodzenie za wykup udziału należącego do powodów w działce (...).

Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2018 r. powodowie zmodyfikowali powództwo, wnosząc o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści: „Gmina S. nabywa na własność od powodów A. Ł. oraz S. Ł. udział wynoszący 1/2 części we własności nieruchomości o powierzchni 0,8033 ha położonej w S. oznaczonej numerem działki (...), obręb nr 29, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę 105.000,00 zł (słownie: sto pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia wniosku o wykup tj. od dnia 28 sierpnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty”.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. Ł. i S. Ł. są właścicielami udziału wynoszącego 1/2 części we własności nieruchomości o powierzchni 0,8033 ha położonej w S. oznaczonej numerem działki (...), obręb nr 29, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta nr (...) na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Działka ta opisana jest w wypisie z rejestru gruntów z dnia 25.08.2015 r. jako grunty orne RIVa i RV oraz w księdze wieczystej urzędzonej dla nieruchomości na dzień 22.05.2014 r. jako grunty orne.

/dowód: wypis z rejestru gruntów k.19-20, wydruk KW k.21-31/

Działka o numerze ewidencyjnym (...) objęta została miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy S., zatwierdzonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w S. Nr (...) z dnia 26 kwietnia 1990 r. i zmienionego uchwałą Rady Gminy S. Nr XVIII/69/96 z dnia 19 kwietnia 1996 r., obowiązujące do 31 grudnia 2003 r. Przedmiotowa działka częściowo znajdowała się w terenach oznaczonych na mapie symbolem A62 MR,MN - adaptacja istniejącej zabudowy, częściowo w terenach oznaczonych na mapie symbolem R - adaptacja terenów rolnych wraz z istniejącą zabudową zagrodową, częściowo w terenach oznaczonych na mapie symbolem (...),MN - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem budownictwa jednorodzinne. Zmiany wprowadzone uchwałą Nr XVIII/69/96 Rady Gminy S. z dnia 19 kwietnia 1996 r. objęły działkę o numerze ewidencyjnym (...) od strony północnej, tj. od ul. (...), gdzie na części ww. działki zamiast terenów rolnych wprowadzono teren oznaczony symbolem (...),MN.

W planie z 1990 r. na terenach o symbolu **R** wyznaczonych w planie ogólnym, ustalono przeznaczenie **pod uprawy rolne i dopuszczano zabudowę uzupełniającą w istniejących zagrodach** oraz w przypadkach szczególnych, np.:

- obiektów związanych funkcjonalnie z określonym terenem / budynki gospodarcze na terenach intensywnej gospodarki sadowniczej, warzywniczo-ogrodniczej, np. przechowalnie, chłodnie, suszarnie;
- obiektów uciążliwych dla otoczenia, np. fermy hodowlane, obiekty przeznaczone do wykonywania działalności gospodarczej wymagające zachowania strefy ochronnej.

W planie z 1996 r. dla tej części terenu zostało określone przeznaczenie (...),MN - tereny upraw rolnych przeznaczają się pod zabudowę zagrodową z udziałem budownictwa jednorodzinnego o niskiej intensywności brutto (tereny upraw rolnych, określone w planie z 1990 r. zostały zastąpione innym przeznaczeniem - (...), MN). Na terenie o symbolu (...), MN obowiązywały ustalenia ogólne i szczegółowe dla całej gminy, zapisane w tekście miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy S., zatwierdzonego uchwałą Nr XI/44/90 Gminnej Rady Nadzorczej z dnia 26 kwietnia 1990 r.

W planie z 1990 r. dla części działki zostało ustalone przeznaczenie **A62 MR,MN** - tereny budownictwa mieszkaniowego o niskiej intensywności zabudowy. Na terenach o tym symbolu plan z 1990 r. dopuszczał budownictwo jednorodzinne, plombowe, wewnętrzne podziały działek przy zachowaniu wielkości normatywnej. Na tym terenie istniała również możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych. Plan z 1996 r. nie dokonał zmian na tej części działki.

/dowód: wypis Nr (...) z dnia 13 kwietnia 2016 r. k.115, wyrzysy z planówk.116-117, uchwała Gminnej Rady Narodowej w S. Nr (...) z dnia 26 kwietnia 1990 r. wraz z załącznikiem k.118-120, uchwałą Rady Gminy S. Nr XVIII/69/96 z dnia 19 kwietnia 1996 r. k.121-122v, opinia biegłej sądowej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego k.142-178, uzupełniająca opinia biegłej sądowej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego k.197-207, ustna uzupełniająca opinia biegłej sądowej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego: nagranie 00:03:22-00:19:14, protokół k.236v-237v, płyta k.239/

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy S. uchwalonego uchwałą Rady Gminy S. Nr XXX/226/13 z dnia 23 maja 2013 r. działka o numerze ewidencyjnym (...) częściowo znajduje się w terenie oznaczonym na mapie symbolem 14 MR, częściowo w terenie oznaczonym na mapie symbolem 4 MN, częściowo w terenie oznaczonym na mapie symbolem 05 (...), częściowo w terenie oznaczonym na mapie symbolem 3 MN, częściowo w terenie oznaczonym na mapie symbolem 7 MR, częściowo w terenie oznaczonym na mapie symbolem 07 (...).

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MR - 21 MR ustalono:

- 1) podstawową funkcję przeznaczenia terenów pod zabudowę zagrodową;
- 2) dopuszczalną funkcję usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i produkcyjnego służące zaspokajaniu potrzeb na poziomie lokalnym o wielkości nieprzekraczającej 35 % powierzchni terenu o funkcji podstawowej;
- 3) adaptację istniejącej zabudowy jednorodzinnej wraz z obiektami gospodarczymi i usługowymi;
- 4) dopuszczalną realizację zabudowy mieszkaniowej jedynie jako kontynuację już rozpoczętych działań inwestycyjnych na podstawie ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MN - 10 MN ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi o wielkości nieprzekraczającej 35 % powierzchni terenu o funkcji podstawowej.

Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 05 (...) przeznaczone są na przebieg dróg klasy dojazdowej.

Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 07 (...) przeznaczone są na przebieg dróg klasy lokalnej.

/dowód: uchwała Rady Gminy S. Nr XXX/226/13 z dnia 23 maja 2013 r. wraz z załącznikami k.49-99/

W odniesieniu do części działki oznaczonej w planie miejscowym z 1996 r. symbolem (...), MN (plan ten zmienił przeznaczenie tej części działki określone w planie z 1990 r. symbolem R) wystąpiło ograniczenie w zakresie funkcji MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Plan miejscowy z 2013 r. ustala funkcję MR (zabudowa zagrodowa), nie ustala na tej części działki funkcji MN. Plan ten dopuszcza jedynie kontynuację działań inwestycyjnych w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Powodowie nie rozpoczęli żadnych inwestycji.

W odniesieniu do części działki oznaczonej w planie miejscowym z 1990 r. i nie zmienionej planem z 1996 r. symbolem R, nastąpił wzrost wartości nieruchomości, gdyż plan miejscowy z 2013 r. ustala dla tej części nieruchomości przeznaczenie MN. Jedynie na przedmiotowej części ustala przeznaczenie 05 (...) i 07 (...), co można byłoby zakwalifikować jako ograniczenie.

W odniesieniu do części działki oznaczonej w planie miejscowym z 1990 r. i nie zmienionej planem z 1996 r. symbolem A62 MR, MN wystąpiło ograniczenie w zakresie funkcji MN. Plan miejscowy z 2013 r. na tej części działki ustala przeznaczenie MR, nie ustala na tej części działki funkcji MN. Plan ten dopuszcza jedynie kontynuację działań inwestycyjnych w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Powodowie nie rozpoczęli żadnych inwestycji.

O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. W niniejszej sprawie plan z 2013 r. wprowadził zmiany w stosunku do ustaleń, jakie obowiązywały w planie poprzednim (z 1990 r. i 1996 r.).

Przedmiotowa działka została ograniczona w każdej części w inny sposób. Co do części z planu z 1990 r., tj. część południową jest istotne ograniczenie w zakresie funkcji mieszkaniowej - wcześniej możliwa była funkcja mieszkaniowa, obecnie możliwa jest zabudowa zagrodowa, a więc zabudowa stricte związana z funkcją rolniczą. Początek i koniec działki ma to samo ograniczenie w zakresie funkcji mieszkaniowej. Nie może być ta działka przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne. Jeśli chodzi o środek działki, był on przeznaczony pod funkcję rolną a dokładniej pod uprawę w planie z 1990 r. i ta część nie została zmieniona planem z 1996 r. Zatem przed wejściem w życie planu z 2013 r. ta część mogła być użytkowana jako funkcja rolna, jednak obecnie występuje funkcja mieszkaniowa z dodatkiem drogi dojazdowej i lokalnej. Z tej części działki przeznaczonej na drogę dojazdową będą mogli korzystać mieszkańcy, którzy będą mieli działki, w przyszłości, ewentualnie po tym scaleniu. Natomiast z części działki, która by była przeznaczona pod drogę lokalną, korzystaliby wszyscy mieszkańcy, a więc nie tylko Ci, którzy powinni dojeżdżać do tych nieruchomości.

Plan z 2013 r. zakłada funkcje mieszkaniowe, funkcje zagrodowe i drogi. W poprzednich planach występowały funkcje zagrodowa i rolna. Przy czym funkcja rolna nie obowiązywała ze względu na lukę prawną od 1 stycznia 2004 r. do dnia uchwalenia planu, czyli do 2013 r. Powodowie nie mogli korzystać z tej funkcji rolnej, bo powinna być zabudowa mieszkaniowa, której stricte nie można zrobić, bo nie ma warunków technicznych do tego. Dla nieruchomości obecnie przewidziane jest przeznaczenie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której nie można stricte wykonać ze względu na warunki techniczne.

Z chwilą wejścia w życie planu z 2013 r. powodowie są ograniczeni w ten sposób, że nie mogą korzystać z działki w sposób dotychczasowy – czyli z funkcji mieszkaniowej w bocznych częściach działki oraz z funkcji rolnej w części środkowej.

Zabudowa mieszkaniowa będzie możliwa po scaleniu i potem po ponownym podziale.

/dowód: opinia biegłej sądowej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego k.142-178, uzupełniająca opinia biegłej sądowej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego k.197-207, ustna uzupełniająca opinia biegłej sądowej w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego: nagranie 00:03:22-00:19:14, protokół k.236v-237v, płyta k.239/

Wartość 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) obr. S. wg stanu przed wejściem w życie planu miejscowego z 2013 r. i cen aktualnych wynosi 105.000 zł. Wartość ta została ustalona poprzez wyliczenia w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Jako nieruchomości porównawcze do wyliczeń zostały przyjęte nieruchomości o podobnej funkcji, możliwościach zagospodarowania i położeniu.

Cecha powierzchni była uwzględniona jako cecha mająca wpływ na cenę, ale nie była to cecha priorytetowa.

/dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości k.261-288, uzupełniająca opinia z zakresu szacowania nieruchomości k.303-307, ustna uzupełniająca opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości: nagranie 00:01:35-00:17:37, m protokół k.337v-338v, płyta k.339/

Powodowie nie występowali dla przedmiotowej działki o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani też o inne decyzje wydawane na podstawie planów ogólnych.

Powodowie nie składali także wniosków oraz uwag do projektu planu miejscowego.

/bezsporne/

Pismem z dnia 28 sierpnia 2014 r. powodowie wnieśli na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Gminy S. o wykupienie nieruchomości.

Pismem z dnia 15 stycznia 2015 r. Wójt Gminy S. poinformował powodów, że jest zainteresowany ugodowym załatwieniem przedmiotowych roszczeń. W piśmie z dnia 3 marca 2015 r. Wójt Gminy S. poinformował powodów, iż Gmina nie jest w stanie zabezpieczyć w budżecie środków na wykupienie nieruchomości i tym samym zaspokoić roszczenia wnioskodawców, jednocześnie Gmina nadal jest zainteresowana ugodowym załatwieniem sprawy i Gmina ponownie przeanalizuje wniosek o wykup przy konstruowaniu budżetu na 2016 r.

Pismem z dnia 26 marca 2015 r. powodowie wezwali Gminę S. do zawarcia umowy sprzedaży działek o numerach ewidencyjnych: 230/4 i 230/2.

/dowód: pismo o powodów z dnia 28 sierpnia 2014 r. k.32-345, pismo pozwanej z dnia 15 stycznia 2015 r. k.35, pismo pozwanej z dnia 3 marca 2015 r. k.36, pismo powodów z dnia 26 marca 2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania k.37-39/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i ustala przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Dla oceny, czy powstało roszczenie o wykup relewantny jest stan prawny obowiązujący w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, a więc w sprawie niniejszej ocena w tym zakresie powinna nastąpić na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu na dzień 23 czerwca 2013 r. - t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), 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 wypadku niewykonania przez gminę obowiązku zawarcia umowy, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wykup na podstawie art. 64 kc oraz art. 1047 kpc na drodze postępowania sądowego. Orzeczenie sądu, wydane w wyniku tego postępowania, zastępuje oświadczenie woli gminy i powoduje powstanie skutków prawnych z nim związanych w zakresie powstania stosunku prawnego, a więc ma charakter konstytutywny.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż działka będąca przedmiotem żądania powodów zmieniła swe przeznaczenie. W odniesieniu do części działki oznaczonej w planie miejscowym z 1996 r. symbolem (...),MN (poprzednio w planie z 1990 r. oznaczone symbolem R) wystąpiło ograniczenie w zakresie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż plan miejscowy z 2013 r. w to miejsce wprowadził funkcję zabudowy zagrodowej, nie ustalił natomiast funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W odniesieniu do części działki oznaczonej w planie miejscowym z 1990 r. i nie zmienionej planem z 1996 r. symbolem A62 MR, MN również wystąpiło ograniczenie w zakresie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż plan miejscowy z 2013 r. w to miejsce wprowadził funkcję zabudowy zagrodowej, nie ustalił natomiast funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan miejscowy z 2013 r. w obu tych przypadkach dopuszcza co prawda kontynuację działań inwestycyjnych w zakresie zabudowy mieszkaniowej podjętych przed jego wejściem, jednak powodowie nie rozpoczęli w tym czasie żadnych inwestycji. Z kolei w odniesieniu do części działki oznaczonej w planie miejscowym z 1990 r. i nie zmienionej planem z 1996 r. symbolem R, wskazać należy iż funkcja rolna nie obowiązywała ze względu na lukę prawną od 1 stycznia 2004 r. do dnia uchwalenia planu z 2013 r., przez co powodowie nie mogli korzystać z tej funkcji. Obecnie zaś na tym obszarze zaplanowane są drogi. Powyższe potwierdza w szczególności opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, która w ocenie Sądu zasługuje na pełny walor wiarygodności jako pełna, jasna i logiczna, zaś wnioski z niej płynące są zdecydowane i jednoznaczne, zaś po uzupełnieniu nie była ona kwestionowana przez żadną ze stron.

W niniejszej sprawie powodowie niewątpliwie utracili możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. z funkcji mieszkaniowej w bocznych częściach działki oraz z funkcji rolnej w części środkowej. Co więcej obecnie powodowie nie mają możliwości korzystania z nieruchomości również w sposób zgodny z aktualnym przeznaczeniem nieruchomości. Nieruchomość bowiem nie posiada już istniejącej zabudowy mieszkaniowej pozwalającej na zabudowę zagrodową bądź działalność rolniczą, jak również nieruchomość posiada obecnie takie warunki techniczne na skutek wydzielenia drogi, że nie jest możliwa zabudowa mieszkaniowa. Powyższe oznacza, iż nieruchomość ta jest w istocie niezdatna do użytku.

Wobec tego, iż uchwalenie aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadziło zmiany wykluczające poprzednią możliwość zagospodarowania terenu, a przy okazji również czyniąc niemożliwym zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, uznać należy je za powodujące ograniczenie własności o charakterze co najmniej istotnym.

W niniejszej sprawie pozwana planuje docelowo utworzenie osiedla mieszkalnego, w konsekwencji zamierza przeprowadzić procedurę scalenia i podziału nieruchomości, którą objęta zostanie również nieruchomość powodów w zamian za przyznaną inną nieruchomość lub zostaną spłaceni (k.48). Wbrew temu, co twierdzi pozwana, regulacja art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy właśnie takich sytuacji, kiedy w wyniku planowanej przez jednostkę samorządu terytorialnego inwestycji dochodzi do uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, sprzed wydania decyzji. Ograniczenie w planowaniu inwestycji przez właściciela jest bowiem istotą planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidując w przyszłości inwestycję organu publicznego,

ogranicza prawo do korzystania z działki w taki sposób, aby inwestycja organu publicznego mogła zostać zrealizowana w przyszłości. Dlatego podnoszona przez pozwaną planowana procedura scalenia i podziału, nie może stanowić o bezzasadności powództwa. Wskazać również należy, iż pozwana nie wykazała, iż prace scaleniowe dotyczące przedmiotowej nieruchomości w ogóle trwają.

Zwrócić również należy, iż pomimo tego, że powodowie przez lata nie korzystali z nieruchomości zgodnie z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego, na co zwracała uwagę pozwana gmina, to domagając się wykupu działki nie utracili oni prawa do powoływania się na brak możliwości wykorzystania jej rolniczo czy pod zabudowę mieszkaniową. Właściciel ma bowiem prawo a nie obowiązek korzystać ze swej nieruchomości w sposób określony w planie. Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 kc) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 października 2015 r., I ACa 470/15, Legalis 1435253). Dlatego też również w tym zakresie argumentacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Biorąc pod uwagę całokształt poczynionych wyżej rozważań, Sąd wyrokiem ustalił kwotę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości w wysokości 105.000 zł, uznając tym samym za miarodajną wartość podaną w opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, stanowiącą finansowy ekwiwalent nieruchomości według stanu sprzed wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale ustalony na datę orzekania. Strona pozwana kwestionowała powyższą opinię. Przyjęta przez biegłą technika wyceny w ocenie Sądu była prawidłowa, w szczególności przyjęte przez biegłą cechy nieruchomości podobnych nie budzą wątpliwości. Nawet gdyby przyjąć, że powierzchnia wycenianej nieruchomości jest czynnikiem różnicującym tę nieruchomość w stosunku do nieruchomości uznanych za podobne i wpływającym na jej wartość, to zastosowanie podejścia porównawczego zakłada korygowanie ceny ze względu na cechy różnicujące nieruchomości podobne. Zatem dopiero wykazanie, że do korekty takiej nie doszło, umożliwiłoby wzruszenie takiej opinii. Odwoływanie się do cech różnicujących nieruchomości uznane przez biegłą za podobne niepołączone z zarzutem niedokonania wymaganej w takim przypadku korekty nie jest zatem wystarczające dla zdyskredytowania wartości dokonanej przez biegłą wyceny (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2017 r., II OSK 926/15, Legalis 1578160). Dlatego też Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z innego biegłego z szacowania nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

Przechodząc natomiast do żądania przez powodów odsetek za opóźnienie zawartego w treści oświadczenia woli objętego żądaniem o zobowiązanie do jego złożenia, wskazać należy, iż wprawdzie z art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że wykonanie obowiązku wynikającego z roszczenia o wykupienie przez gminę nieruchomości lub jej części powinno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej, a w przypadku opóźnienia w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe, to jednak zasądzenie odsetek ustawowych od ceny nabycia nieruchomości za opóźnienie w jej wykupie przez gminę uwarunkowane jest zgłoszeniem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości żądania o zapłatę tych odsetek. W niniejszej sprawie zaś powodowie nie zgłosili takiego żądania, a jedynie wystąpili z roszczeniem o wykupienie przez pozwaną nieruchomości z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w roszczeniu tym nie mieści się powyższe żądanie o odsetki ustawowe od ceny nabycia nieruchomości. Sąd nie mógł zatem nakazać pozwanej, aby złożyła oświadczenie woli co do tego, że cenę nabycia nieruchomości powodów uiszczy z ustawowymi odsetkami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 maja 2014 r., I ACa 108/14, Legalis 992469).

Niejako na marginesie wskazać należy, iż żądanie odsetek jako żądanie o zapłatę w sprawach dotyczących wykupu nieruchomości dochodzonych, budzi poważne wątpliwości Sądu. Wskazać należy bowiem, iż w sprawie o wykup nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sąd ustala rynkową wartość nieruchomości z chwili orzekania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 25, str. 33). Natomiast przepis 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzależnia bieg odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od opóźnienia gminy w wykupie nieruchomości, który to moment nie jest tożsamy z tym, na jaki ustala się aktualną wartość nieruchomości w postępowaniu sądowym. Powstaje zatem sytuacja oderwania okresu naliczania odsetek od wysokości świadczenia, od którego przysługują. Idąc dalej, wskazać należy, iż odsetki te przysługują tylko w razie opóźnienia w wykupie powstałego wskutek niezgodnego z prawem zachowania gminy, a więc z przyczyn leżących wyłącznie po jej stronie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 25, str. 33). A zatem odsetki powinny pełnić tu funkcję nie tyle ekwiwalentu, co – tak jak przy zwłoce – odszkodowania. Jednakże w sytuacji powstania obowiązku odsetkowego przed ustaleniem wysokości świadczenia funkcja taka może zrealizować się jedynie wyjątkowo, a zatem przede wszystkim w sytuacji, gdy nieruchomość straci na wartości w tym czasie. W pozostałych wypadkach odsetki będą prowadzić w istocie do wzbogacenia właściciela nieruchomości. Problem ten dostrzegł także Sąd Najwyższy w powoływanym już wyroku z 22 stycznia 2015 r., gdzie przyjął, że skoro odsetki ustawowe od daty opóźnienia w wykupie przysługują uprawnionemu od ceny, którą gmina byłaby zobowiązana zapłacić gdyby zawarła umowę z uprawnionym, uwzględnienie odsetek od wartości aktualnej na podstawie art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od kwoty wynagrodzenia ustalonej przez sąd według aktualnej wartości nieruchomości byłoby źródłem wzbogacenia uprawnionego w sytuacji, gdy wartość aktualna jest wyższa niż wartość z powstania obowiązku wykupu przez gminę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, OSNC - Zb. dodatkowy 2016 nr B, poz. 25, str. 33). Dlatego też w ocenie Sądu odsetki w sprawach dotyczących wykupu nieruchomości należą się jedynie wyjątkowo, takiej zaś sytuacji powodowie w niniejszej sprawie nie wykazali.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie drugim wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie ulegli tylko co do nieznaczącej części swojego żądania, co uzasadniało włożenie na stronę pozwaną solidarnie obowiązku zwrotu powodom wszystkich kosztów procesu w kwocie 7.611,86 zł. Niezbędne koszty procesu poniesione przez powodów wyniosły – 2.000 zł tytułem opłaty od pozwu, 700 zł tytułem zaliczki na opinię biegłej, kwota 1.294,86 zł tytułem zwrotu wydatków na wynagrodzenie biegłej oraz 3.617 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O obowiązku zwrotu przez stronę pozwaną nieuiszczonych kosztów sądowych Sąd rozstrzygnął w oparciu o treść art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc. Zasądzona kwota obejmuje kwotę 3.250 zł tytułem brakującej opłaty sądowej i kwotę 367,83 zł tytułem zwrotu wydatków.

SSO Alina Gąsior

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

Dnia 16 maja 2018 r.

SSO Alina Gąsior