

Sygn. akt I C 376/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Moskwa

Protokolant: sekr. sądowy Elżbieta Błoniarz

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013r. w Rzeszowie

sprawy z powództwa Z. M.

przeciwko Gminie M. R.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwaną Gminę M. R. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina M. R. nabywa na własność od powoda Z. M. nieruchomości oznaczoną jako działkę nr (...) o powierzchni 1092 m², położoną w R. w obrębie (...), objęta KW nr (...) za cenę w kwocie 147.185,00 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych)

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.110,00 zł tytułem zwrotu opłaty i kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kwotę 1.136,09 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt I C 376/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 kwietnia 2013r.

W dniu 15 marca 2012r. powód Z. M. wniósł przeciwko pozwanej Gminie M. R. pozew, w którym domagał się nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Gmina M. R. kupuje od Z. M. działkę nr (...) o obszarze 1092 m², położoną w R. w obrębie(...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...) za cenę w kwocie 122.200 zł”. Nadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego.

W uzasadnieniu powód podał, że dla terenu, na którym położona jest działka nr (...) stanowiąca jego własność, został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego działka nr (...) została przeznaczona pod publiczną zielenią urządzonej – parkową. Nieruchomość objęta pozwem była przeznaczona przez powoda na cele inwestycyjne, przy czym w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powód utracił możliwość zagospodarowania swojej działki zgodnie z dotychczasowym planowanym przeznaczeniem tj. budową domów w zabudowie szeregowej. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zm.). Powód przed wytoczeniem powództwa wystąpił do pozwanej Gminy o wykup przedmiotowej nieruchomości, jednakże do wykupu nie doszło z uwagi na zbyt niską, w ocenie powoda, cenę zakupu zaproponowaną przez pozwaną.

W odpowiedzi na pozew (k. 40) pozwana Gmina M. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana Gmina zaprzeczyła, jakoby wejście w życie planu miejscowego i przeznaczenie działki nr (...) pod zielenią publiczną spowodowało niemożność korzystania z niej przez powoda w sposób dotychczasowy, zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Pozwana podała, że powód nie występował do organów administracji z

jakimikolwiek wnioskami mogącymi wskazywać na realne plany rozpoczęcia działalności mieszczącej się w pojęciu „celu inwestycyjnego”.

W piśmie procesowym z dnia 21 września 2012r. (k. 42-44) powód podkreślił, że przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa. Wskazał także, że działka nr (...) zlokalizowana jest w terenach uzbrojonych we wszystkie sieci infrastruktury technicznej i posiada dostęp do drogi publicznej, najbliższe otoczenie nieruchomości w przeważającej części stanowią nieruchomości zabudowane obiektami mieszkalnymi. Te okoliczności przemawiają za przeznaczeniem nieruchomości powoda na cele inwestycyjne – budowę domów w zabudowie szeregowej. Nieruchomość powoda spełniałaby przesłanki konieczne do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi jednak na uchwalenie planu miejscowego powód utracił potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony.

Pismem procesowym z dnia 16 kwietnia 2013r. powód, w związku z opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, rozszerzył powództwo i wniósł o nakazanie pozwanej Gminie M. R. złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Gmina M. R. kupuje od Z. M. działkę nr (...) o obszarze 1092 m², położoną w R. w obrębie (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...) za cenę w kwocie 147.185 zł”.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Poza sporem jest, że działki nr (...) (obie stanowiące własność powoda Z. M.) powstały z podziału działki nr ew. (...) o pow. 0,2146 ha objętej Kw (...) (odpis Kw nr (...) – k. 9-1, decyzja Prezydenta Miasta R. z dnia 4 listopada 2009r. – k. 12, wyrysy z map ewidencyjnych – k. 13-14).

Bezsporne jest także, że uchwałą Rady Miasta R. z dnia 30 stycznia 2007r. został uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr (...), w którym działkę nr (...) przeznaczono pod publiczną zieleń urządzoną – parkową, natomiast działka nr (...) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo – usługową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe (uchwała Nr (...) Rady Miasta R. z dnia 30 stycznia 2007r. – k. 45-55, zaświadczenie Prezydenta Miasta R. z dnia 26 lutego 2010r. – k. 15).

Powód Z. M. wystąpił do pozwanej Gminy M. R. o wykup nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Pozwana Gmina zaproponowała powodowi kwotę 40 zł za m², następnie kwotę 45 zł za m² i kwotę 60 zł za m².

Powód nie zaakceptował zaproponowanej przez pozwaną ceny wykupu, gdyż nie odpowiadała ona wartości nieruchomości ustalonej przez powoda na podstawie sporządzonego na jego zlecenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności nieruchomości nr ew. (...) na kwotę 122.200 zł.

dowód: pismo powoda z dnia 7 marca 2007r. (k. 16-17), pismo pozwanej z dnia 26 listopada 2009r. (k. 18), pismo pozwanej z dnia 20 stycznia 2010r. (k. 19), pismo pozwanej z dnia 14 lipca 2010r. (k. 20), pismo pozwanej z dnia 8 września 2010r. (k. 21), operat szacunkowy z dnia 15 marca 2010r. (k. 22-32)

Zarówno w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powoda, jak i w ewidencji gruntów i budynków działka nr (...) została opisana jako „łąki trwałe”.

Działka powoda o nr (...) położona w R. stanowi teren płaski, ma kształt regularny w formie prostokąta; istnieje możliwość pełnego uzbrojenia działki w urządzenia infrastruktury technicznej; położenie działki jest korzystne, dojazd dobry. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nr (...) według stanu sprzed uchwalenia planu miejscowego wynosi 147.185 zł.

dowód: odpis KW nr (...) (k. 9-11), opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 18 grudnia 2012r. wraz z załącznikami (k. 75-90)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów, których wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana. Ponadto dowody z dokumentów w zasadzie potwierdzały okoliczności niesporne pomiędzy stronami. Walorem wiarygodności Sąd obdarzył opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, która to opinia została sporządzona przez osobę posiadającą stosowną wiedzę i doświadczenie zawodowe, w oparciu o obowiązujące przepisy, w szczególności w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz akty wykonawcze do tej ustawy. Wbrew stanowisku pozwanej, opinia ta została sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, tj. w celu ustalenia ceny zbycia nieruchomości powoda według jej stanu sprzed objęcia planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 30 stycznia 2007r. Zdaniem Sądu biegły dokonując wyceny nieruchomości podejściem porównawczym miał podstawy do przyjęcia do porównania nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Pomimo, iż działka (...) nie była przed wejściem planu miejscowego przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, była jednak tak położona, że mogła zostać wykorzystana pod budownictwo mieszkaniowe, o czym świadczy ukształtowanie terenu, kształt działki, możliwość jej pełnego uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej, dobry dojazd. W tej sytuacji działka będąca przedmiotem wyceny mieściła się w definicji nieruchomości podobnej do nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Stąd też zarzuty pozwanej do opinii biegłego nie miały uzasadnionych podstaw, zaś wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego Z. S. został oddalony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Stosownie do ust. 2 w/w przepisu realizacja tych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej; z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Niewątpliwie wyłączenie możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób dokonane ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczeniem prawa własności nieruchomości, w zakresie jednego z podstawowych uprawnień, a mianowicie uprawnienia do korzystania z rzeczy (art. 140 k.c.). Nie ulega także wątpliwości, iż uchwalony w 2007r. plan miejscowy ograniczył możliwość korzystania przez powoda z konstytucyjnego prawa własności i uprawnień wynikających z art. 140 k.c. Sąd stoi na stanowisku, że sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności. Istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa wprowadzenia miejscowego planu, wymaga uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości, sposobu jej użytkowania) istniejącego przed datą sprzed wejścia planu w życie. Przemawia za tym jej cel, zmierzający, przez zapewnienie ekwiwalentu, do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności odnoszonego do wcześniejszego korzystania z nieruchomości (faktycznego lub potencjalnego, zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem) – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453. Nawet jeśli działka powoda była odnotowana w ewidencji gruntów jako „łąki trwałe”, to nie oznacza, że nie mogła ona uzyskać innych cech i nie być wykorzystywana tak jak nieruchomość zdolna do zabudowy, tym bardziej, że jak podkreślił biegły nieruchomość ma możliwość uzyskania uzbrojenia, a zatem spełniania funkcji pod zabudowę. Przewidziane w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym alternatywnie 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006r., V CSK 332/06, LEX nr 421051).

Wskutek uchwalenia planu miejscowego, w którym działka powoda nr (...) została przeznaczona pod publiczną zielenią urządzoną – parkową, powód utracił możliwość korzystania ze swojej nieruchomości w sposób potencjalnie możliwy przed wprowadzeniem planu. Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu należy rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała zanim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający aktualne przeznaczenie tej nieruchomości wszedł w życie. Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy ustalaniu wartości tej nieruchomości dla określenia faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem tego planu istotne znaczenie ma nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać. O możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową 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 (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2012r., II SA/Wr 816/11, LEX nr 1139034). Nieruchomość powoda zlokalizowana jest w terenach uzbrojonych we wszystkie sieci infrastruktury technicznej i posiada dostęp do drogi publicznej; spełniałaby przesłanki konieczne do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednakże z uwagi na uchwalenie planu miejscowego powód utracił potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że po stronie powoda powstało roszczenie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wykup nieruchomości. Wartość nieruchomości Sąd przyjął zgodnie z opinią biegłego określającą wartość działki powoda według stanu sprzed uchwalenia planu na kwotę 147.185 zł, która to opinia została oceniona jako wiarygodna. Uwzględniając powództwo w całości Sąd orzekł jak w pkt I wyroku na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).