

*Sygn. akt VI ACa 1526/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 7 września 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Aleksandra Kempczyńska*

*Sędzia SA – Mariusz Łodko (spr.)*

*Sędzia SO del. – Tomasz Szanciło*

*Protokolant: – Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa K. A.*

*przeciwko Gminie G.*

*o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 10 czerwca 2015 r.*

*sygn. akt IV C 400/13*

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od K. A. na rzecz Gminy G. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI ACa 1526/15*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015 r., Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wykupienia przez Gminę G. (dalej także „pozwana”) od K. A. (dalej także „powódka”) stanowiącej jej własność niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1 500 m<sup>(2)</sup>, oznaczonej nr. ewid. (...), położonej w K., gmina G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz należący do niej udział, wynoszący (...) we współwłasności nieruchomości o powierzchni 5 755 m<sup>(2)</sup> oznaczonej nr. ewid. (...) położonej w K., gmina G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za kwotę 134 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 listopada 2008 r. do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 24 października 2000 roku powódka kupiła przedmiotową nieruchomość i w dacie kupna tej nieruchomości, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego była ona zapisana, jako działka budowlana z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Następnie w dniu 27 czerwca 2007 roku została wydana uchwała numer (...) na mocy, której zmieniono przeznaczenie tej nieruchomości, w ten sposób, że przez jej środek zaplanowana została droga. W związku z powyższym, w dniu 13 maja 2008 roku powódka złożyła do gminy wniosek o odszkodowanie. W jego

następstwie w tej sprawie toczyły się pertraktacje, które nie przyniosły rezultatu. W piśmie z dnia 17 maja 2012 roku powódka złożyła wniosek o wydanie decyzji wywłaszczeniowej nieruchomości, który dotarł do pozwanego 22 maja 2012 r. W oparciu o opinię biegłego sądowego, wartość rynkowa nieruchomości została określona na 134 000 zł.

Zgodnie z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu, o planowym zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianom 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 ustępu 2 żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia tejże nieruchomości, który to przepis uzasadniał żądanie wykupu nieruchomości.

Zgodnie z z artykułem 37 ust. 9 tej ustawy, wykonanie obowiązku wynikającego z roszczenia, o którym mowa w artykule 36 ustęp 1 i 3 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowiły inaczej. Powódka wносиła o ustalenie odsetek od dnia 16 listopada 2008 roku, to jest po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia przez nią wniosku o odszkodowanie. Z uwagi, że powódka rzeczywiście pismem z 13 maja 2008 roku złożyła wniosek o odszkodowanie a żądanie wykupu nieruchomości złożyła 22 maja 2012 r., zatem z upływem 6 miesięcy od daty 22 maja 2012 r., tj.: od 23 listopada 2012 r. żądanie odsetek było uzasadnione. Jednocześnie sąd nie uwzględnił podniesionego zarzutu przedawnienia roszczenia, bowiem ustęp 3 artykuł 37 ustawy regulował 5 letni termin na zgłoszenie roszczeń liczony od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące. Plan został uchwalony 27 czerwca 2007 roku i wszedł w życie w okolicach czerwca, czy nawet lipca 2007 roku, to 5-letni okres upłynął w czerwcu czy lipcu 2012 roku, podczas gdy powództwo zostało złożone 23 kwietnia 2013 roku, czyli po upływie tego 5-letniego terminu. Zdaniem sądu I instancji, termin ten nie jest terminem przedawnienia tylko jest terminem zawitym, ale co najważniejsze wyraźnie dotyczy roszczeń o których mowa w ustępie 3, natomiast powódka swoje żądanie opierała o treść artykułu 36 ustęp 1. Żądanie wykupienia nieruchomości, czy odszkodowawcze przedawnienia się w 10 letnim terminie przedawnienia.

Orzekając o kosztach postępowania sąd I instancji uwzględnił, że powódka poniosła koszty w wysokości 9.217 złotych, a proces wygrała w 40 % i przegrała 60 % w takiej proporcji należy rozliczyć kosztów procesu, z którego to działania wynikało, że powódka powinna zwrócić pozwanemu kwotę 643,40 zł. Skarb Państwa poniósł koszty 14.750 złotych opłaty od pozwu, od ponoszenie której powódka była zwolniona i kwotę 1.151,37 zł kosztów opinii biegłego, razem 15.901,37 zł. W związku z tym, uwzględniając proporcję w jakiej pozwany przegrał proces, czyli w 40 % kwotę 6,360,55 zł Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego. Natomiast od powódki pozostała kwotę 9 540,82 zł.

Apelację od wyroku sądu I instancji wniosła powódka, która zaskarżając wyrok w części, tj. oddalającej roszczenie co do odsetek ustawowych od dnia 16 listopada dnia 22 listopada 2012 r. zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mającą wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia:

a. art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego dokonaną z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, w konsekwencji w ustaleniach faktycznych polegający na bezzasadnym uznaniu, że wniosek powódki z dnia 13 maja 2008 r. stanowił wyłącznie żądanie zapłaty odszkodowania, a nie żądanie wykupienia nieruchomości oraz, że termin na realizację roszczenia powódki rozpoczął bieg dopiero z dnia 22 maja 2012 r.;

b. art. 32 ust.1 w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP polegające na rażącym naruszeniu zasady równości traktowania stron w postępowaniu cywilnym;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego nieprawidłową wykładnię i uznanie, że dla możliwości zasądzenia odsetek od ceny wykupu nieruchomości konieczne jest zgłoszenie tożsamego żądania w drodze postępowania polubownego, a w konsekwencji uznanie, że wniosek powódki z dnia 13 maja 2008 r. nie spowodował rozpoczęcia biegu 6 miesięcznego terminu uzasadniającego naliczenie odsetek od zasądzonej ceny wykupu nieruchomości;

b. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego bezzasadne niezastosowanie, a w konsekwencji ocenę wniosku powódki z dnia 13 maja 2008 r. wyłącznie na podstawie jego zatytułowania jako wniosek o zapłatę odszkodowania z pominięciem jego treści i celu, które świadczą o zamiarze skorzystania z instytucji wykupu nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o: zmianę zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonym zakresie poprzez zobowiązanie pozwanej Gminy G. do złożenia oświadczenia woli na mocy którego Gmina G. wykupi od powódki K. A. własność niezabudowanej nieruchomości za kwotę 134 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 listopada 2008 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacją była bezzasadna i na uwzględnienie nie zasługiwała. Rozstrzygnięcie sądu I instancji jest prawidłowe, mimo że nie wszystkie podniesione w uzasadnieniu twierdzenia zostały uwzględnione przez Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę na skutek wniesionej przez powódkę apelacji. Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 10 czerwca 2015 r., zobowiązując pozwanego do złożenie oświadczenia woli w przedmiocie wykupu nieruchomości powódki wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 listopada 2012 r. do dnia zapłaty i oddalając żądanie w przedmiocie odsetek za okres od dnia 16 listopada 2008 r. do dnia 23 listopada 2012 r. przyjął, że żądanie wydania decyzji wywłaszczeniowej, czyli faktycznie wykupu nieruchomości, dotarło do pozwanej Gminy w dniu 22 listopada 2012 r., zaś zgłoszone w piśmie z dnia 13 maja 2008 r. roszczenie dotyczyło wyłącznie zapłaty odszkodowania, co zdaniem sądu I instancji nie dawało podstaw do zasądzenia odsetek od daty wcześniejszej. Rozstrzygnięcie to jest prawidłowe, mimo że, z innej przyczyny niż określił to sąd I instancji oraz mimo, że niektóre zarzuty apelacji są zasadne. Bez wątplenia podstawa żądania wykupu nieruchomości powódki wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm. (dalej także „ustawa” lub „u.p.z.p.”), co uzasadnia hipoteza art. 36 ust. 1 tej ustawy. Z brzmienia art. 37 ust. 9 ustawy wynika jednoznacznie, że wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowią inaczej, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi przysługują odsetki ustawowe.

Powyższe oznacza, że odsetki należne na opóźnienie w wykonaniu obowiązku od gminy naliczaną są od upływu 6-miesięcznego terminu od złożenia wniosku o wykonanie któregośkolwiek z przewidzianych w art. 36 ust. 1- 3 ustawy roszczeń, z tym zastrzeżeniem, że strony nie ustaliły inaczej. W szczególności, gdy strony postępowania, po złożeniu wniosku przez powódkę w maju 2008 r. prowadziły negocjacje w tym przedmiocie, z uwzględnieniem także w ramach ugodowego zakończenia postępowania również możliwość dokonania zamiany nieruchomości.

Na podstawie zgłoszonych w sprawie dowodów, w szczególności dokumentów z przebiegu prowadzenia negocjacji w ocenie Sądu Apelacyjnego, pierwotny wniosek powódki, który sąd I instancji zakwalifikował jako wniosek o odszkodowanie, od którego nie powinien biec termin o zapłatę odsetek z tytułu wykupu nieruchomości, literalnie zawierał również opcję żądania wykupu nieruchomości, nazwaną przez powódkę jako wywłaszczenie jej z prawa własności z uwagi na zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego. Do takich wniosków można było dojść już na podstawie samej analizy treści tego pisma, bez konieczności odwoływania się do innych reguł i zasad wykładni oświadczeń woli. Zatem zasadnie zarzuciła powódka, że sąd I instancji wydając wyrok dopuścił się naruszenia wskazanych przepisów prawa materialnego, w postaci art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego bezzasadne niezastosowanie, a w konsekwencji błędną ocenę wniosku powódki z dnia 13 maja 2008 r. wyłącznie na podstawie jego zatytułowania jako wniosek o zapłatę odszkodowania z pominięciem jego treści i celu, które świadczą o zamiarze skorzystania z instytucji wykupu nieruchomości. Rzeczywista wola powódki była jednoznaczna, bowiem domagała się uregulowania jej sytuacji w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, a forma czy to przez zapłatę odszkodowania, czy wykup nieruchomości nie był wiążący. Powódka, bez względu na zatytułowanie wniosku z dnia 13 maja 2008 r. „wniosek w sprawie odszkodowania” w jego treści żądała „odszkodowania za wywłaszczenia z nieruchomości w całości”, określając jednocześnie wartość nieruchomości na 210 zł za 1 m<sup>2</sup>. Błędne twierdzenia faktyczne sądu I

instancji uzasadniają również zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie materiału dowodowego, zgromadzonego w sprawie. Tak więc sześciomiesięczny termin na realizację jej roszczeń mógł liczyć się od dnia złożenia wniosku z dnia 13 maja 2008 r., co w przypadku opóźnienia jego realizacji, uzasadniałoby odsetki ustawowe od daty wskazanej przez skarżącą w apelacji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zasądzenie odsetek za opóźnienie od daty wskazanej przez skarżącą w apelacji za uwzględnienie nie zasługiwało, albowiem jak przyznaje sama skarżąca w uzasadnieniu jej apelacji, w okresie od 2008 r. do 2012 r. strony prowadziły negocjacje co do ugodowego załatwienia sprawy, w trakcie których, pozwana składała nawet propozycje zamiany nieruchomości, które jednak nie doprowadziły do spodziewanego rezultatu, co skutkowało z kolei wystosowaniem przez powódkę kolejnego pisma z dnia 17 maja 2012 r., w który wystąpiła z ponownym wnioskiem do pozwanej, tytułując go jednak wnioskiem o wydanie decyzji o wywłaszczeniu przedmiotowej nieruchomości i wypłatę stosownego odszkodowania. Ponowne wystąpienie z wnioskiem, uzasadniało naliczania odsetek za opóźnienie w wykonaniu żądania wykupu nieruchomości, ale dopiero od upływu 6-miesięcznego terminu od ponownego złożenia wniosku, co jest uzasadnione brzmieniem art. 37 ust. 9 ustawy, w którym ustawodawca niejako dyscyplinuje gminę, nakazując jej wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 u.p.z.p., w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku precyzującego żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego. Przez wykonanie obowiązku należy rozumieć podjęcie przez gminę właściwych czynności polegających na dokonaniu oceny zasadności i prawidłowości roszczenia z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego sprawy, a następnie na zrealizowaniu roszczenia.

Skoro w art. 37 ust. 9 ustawy przewiduje się, że wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 u.p.z.p., może nastąpić w innym terminie niż sześć miesięcy od dnia złożenia wniosku, pod warunkiem że strony, tj. gmina i wnioskodawca, postanowią inaczej. Takie zachowanie stron wskazujące na przedłużenie terminu na wykonanie obowiązku przez gminę wynikało z podjęcia przez strony negocjacji w przedmiocie realizacji roszczenia, na co powołuje się również sama powódka w uzasadnieniu swojej apelacji, który to stan ma również potwierdzenie w dokumentach dołączonych do pozwu. Bowiem gdyby powódka nie akceptowała czynności gminy w trakcie prowadzonych negocjacji służyło jej prawo wystąpienia z powództwem na drogę sądową. A tego nie uczyniła i dopiero pismem z dnia 17 maja 2012 r. jednoznacznie określiła swoje stanowisko, także w przedmiocie prowadzonych negocjacji, zatem słusznie, aczkolwiek z innego powodu, sąd I instancji prawidłowo przyjął, że dopiero od daty doręczenia tego pisma, rozpoczął ponownie bieg 6 miesięczny termin na realizację ostatecznie zgłoszonego roszczenia. Inna ocena zachowania stron nie ma racjonalnego uzasadnienia, bowiem gdyby przyjąć, że mimo prowadzenia negocjacji, termin na realizację roszczenia dla pozwanego biegł już od daty pierwotnego wniosku, a zachowanie stron nie kwalifikować jako zgodne stanowisko w przedmiocie przedłużenia terminu w rozumieniu art. 37 ust. 9 ustawy, zachowanie powódki byłoby oczywiście nielojalne, gdyż pod pozorem negocjacji w przedmiocie ugodowego rozwiązania problemu, faktycznie uzyskiwałaby ona nieuzasadnioną korzyść w postaci odsetek za czas w którym godziła się na prowadzenie negocjacji, czyli faktycznie prolongowała termin na realizację zgłoszonego roszczenia. W szczególności że w ich trakcie, nie manifestowała swoim zachowaniem, że jest z nich niezadowolona, chociażby przez jednoznaczne określenie swojego stanowiska, co dopiero nastąpiło w piśmie z dnia 17 maja 2012 r., czy przez wystąpienie na drogę postępowania sądowego. Zachowanie stron w trakcie realizacji wniosku, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należało zakwalifikować jako zgodę w rozumieniu art. 37 ust. 9 ustawy obu stron na wstrzymanie biegu terminu, w jakim roszczenie o wykup stanie się ustawowo wymagalne.

W wyroku z dnia 22 stycznia 2015 r. (I CSK 224/14) Sąd Najwyższy przyjął, że w ustanowionym w art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sześciomiesięcznym terminie gmina, o ile są spełnione przesłanki roszczenia, jest obowiązana nie tylko do zawarcia umowy o wykup, ale także i do jej wykonania tj. zapłaty wynagrodzenia. Tym samym odsetki ustawowe przysługują za opóźnienie w samym wykupie nieruchomości, który powinien nastąpić w tym terminie, o ile strony wyrażą zgodę na jego przedłużenie, z którą to zgodą, w sposób konkludentny została przez obie strony jednoznacznie wyrażona. W wypadku jednak nie wykonania przez gminę obowiązku zawarcia umowy, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wykup na podstawie art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.c. 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. Konstytutywne skutki prawne powstają z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, albo nadania mu klauzuli wykonalności, jeżeli zastępowane oświadczenie woli jest zależne od wzajemnego świadczenia wierzyciela.

Art. 37 ust. 9 ustawy wprowadza termin zawarcia przez gminę umowy o wykup i wypłaty wynagrodzenia oraz sankcję za niedochowanie tego terminu określając odmiennie od przepisów kodeksu cywilnego bieg odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia poprzez uzależnienie jego początku od opóźnienia w wykupie, a nie od opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia. Sankcyjny charakter tego przepisu nakazuje przyjąć, że odsetki ustawowe od daty opóźnienia w wykupie przysługują uprawnionemu od ceny ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, którą gmina byłaby zobowiązana zapłacić gdyby zawarła umowę z uprawnionym. Skoro gmina popada w opóźnienie na skutek opóźnienia w samym wykupie, nie można przyjąć, że w rozpoznawanej sprawie takie opóźnienie nastąpiło już po upływie ustawowego terminu po wezwaniu z maja 2008 r., w szczególności, że w latach 2008 – 2012, jak twierdzi sama powódka także w apelacji, prowadzone były negocjacje, w tym rozważana była opcja zamiany nieruchomości, a więc w tym okresie termin w przedmiocie wykupu nieruchomości rozpoczął swój bieg, który wolą stron został wstrzymany, bowiem zgodnie z hipotezą cytowanej wyżej normy, strony w przedmiocie wykupu, prowadząc negocjacje w tej sprawie, wstrzymały jego bieg. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2013 r. (I CSK 305/12) art. 37 ust. 9 u.p.z.p. ma pełnić funkcję dyscyplinującą gminę do podjęcia działań zmierzających do wykupu nieruchomości w razie złożenia wniosku z takim żądaniem przez właściciela lub użytkownika wieczystego, który jest skuteczny także wtedy, gdy nie określa kwoty wynagrodzenia, jakie uprawniony zamierza uzyskać od Gminy (art. 36 ust. 1 i 2 ustawy).

Z uwagi, że apelacja powódki nie odniosła skutku, zbędne jest odnoszenie się podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia o odsetki, które jako świadczenia okresowe ulegają przedawnieniu w terminie 3 lat, zgodnie z brzmieniem art. 118 k.c. W przypadku odsetek za opóźnienie ustawa nie określa żadnych terminów płatności, stają się wymagalne za każdy dzień opóźnienia i odpowiedniemu podlegają oddzielnemu przedawnieniu (por. wyrok SN z 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90).

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powódki, należało oddalić jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.