

Sygn. akt I C 1092/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2011 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSO Alicja Fronczyk**

Protokolant: sekr. sąd. Paulina Bondel

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2011 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa G. G.

przeciwko m.. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

I. Zobowiązuje pozwane m.. W.i G. G.do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„G. G.legitymująca się numerem PESEL (...)sprzedaje m.. W.należące do niej prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...)z obrębu 1-02-18 o powierzchni 2282m² położonej w W.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W.Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...)za cenę 2 331 611 zł. (dwa miliony trzysta trzydzieści jeden tysięcy sześćset jedenaście złotych) płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą chwilą wydaje nabywcy powyższą nieruchomość, a m.. W.powyższe prawo własności opisanej nieruchomości za wskazaną cenę kupuje”;

II. zasądza od pozwanego m.. W.na rzecz powódki G. G.kwotę odsetek ustawowych od kwoty 2 331 611 zł. (dwa miliony trzysta trzydzieści jeden tysięcy sześćset jedenaście złotych) za okres od dnia 10 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego m.. W.na rzecz powódki G. G.kwotę 11 939,61 zł. (jedenaście tysięcy dziewięćset trzydzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od pozwanego m.. W.na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 100 000 zł. (sto tysięcy złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia powódka została zwolniona.

Sygn. akt I C 1092/09

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 05 listopada 2009 roku powódka G. G.wniosła o zobowiązanie pozwanego m.. W.do złożenia oświadczenia woli zastępującego umowę w przedmiocie wykupu prawa własności nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...)z obrębu 1-02-18, o powierzchni 2282m², położonej przy ul. (...)w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...)za cenę ustaloną na podstawie opinii biegłego sądowego – na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powódka wniosła nadto o zasądzenie od pozwanego ceny wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 10 sierpnia 2009 roku oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego (k. 2).

W uzasadnieniu pozwu G. G. wskazała, że roszczenie swe opiera na tym, że na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do zmiany funkcji planistycznej obejmującej nieruchomość, której jest właścicielką, co uniemożliwia jej korzystanie z gruntu w sposób dotychczasowy (k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 22 marca 2010 roku pozwane m.. W.domagało się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powódki kosztów zastępstwa procesowego (k. 87).

W motywach tego kwalifikowanego pisma procesowego pozwane m.. W.zarzuciło, że na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Rady m.. W.nr (...)z dnia 23 października 2008 roku nie doszło do uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w porównaniu do dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z uprzednio obowiązującego planu z dnia 28 września 1992 roku. Zarówno plan z 1992 roku, jak i 2008 roku przewidywały ograniczenia związane z budownictwem na nieruchomości powódki, tak wcześniej, jak i obecnie tereny te stanowią część systemu przyrodniczego miasta (k. 89). Pozwany wskazał, iż brak jest jakichkolwiek ograniczeń prawnych uniemożliwiających aktualnie na nieruchomości realizację celu publicznego przez podmioty prywatne, w tym powódkę, co oznacza, że powódki nie pozbawiono atrybutów właścicielskich, o których mowa w treści art. 140 k.c. (k. 90). Wreszcie pozwany zarzucił, że istniejący na nieruchomości budynek mieszkalny nie nadaje się do zamieszkania, a stan taki datuje się od lat 70-tych ubiegłego wieku. Budynek ten nakazano wyłączyć z użytkowania ze względu na zagrożenie życia, zdrowia i mienia (k. 90). Pozwany podał nadto, iż nie ma podstaw do uznania, że roszczenie wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ma charakter kompensacyjny, a w związku z tym nie można żądać wartości nieruchomości sprzed wejścia w życie planu z 2003 roku (k. 91).

W piśmie procesowym z dnia 09 grudnia 2010 roku powódka sprecyzowała żądanie w ten sposób, że wniosła o wydanie przez Sąd orzeczenia następującej treści: Sąd zastępując umowę zobowiązuje strony do złożenia oświadczenia następującej treści: „G. G.legitymująca się numerem PESEL (...)sprzedaje m.. W.należącą do niej nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...)z obrębu 1-01-18 o powierzchni 2282m² położonej w W.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...)za cenę 2 331 611 zł. (dwa miliony trzysta trzydzieści jeden tysięcy sześćset jedenaście złotych) płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą chwilą wydaje nabywcy powyższą nieruchomość, a m.. W.powyżej opisaną nieruchomość za wskazaną cenę kupuje”; powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego odsetek ustawowych od kwoty 2 331 611 zł od dnia 10 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty (k. 246).

Na rozprawie w dniu 16 grudnia 2011 roku powódka poparła powództwo, a pozwany wniósł o oddalenie powództwa (k. 359).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka G. G.jest właścicielką nieruchomości położonej w W.przy ul (...)o powierzchni 2 282 m² o numerze ewidencyjnym (...)z obrębu 1-02-18, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...)(**dowód:** odpis zwykły z księgi wieczystej k. 73-77). Prawo własności tej nieruchomości nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 27 maja 2000 roku (**dowód:** odpis postanowienia k. 15). Na nieruchomości znajdują się 3 obiekty: dom mieszkalny i dwa obiekty gospodarcze; wzdłuż działki (w kierunku wschód- zachód) przebiega linia energetyczna napowietrzna 110kV, budynek mieszkalny znajduje się pod kablami energetycznymi, prawie cała działka znajduje się w strefie oddziaływania tej linii. Budynek mieszkalny nie nadaje się do zamieszkania, na fragmencie ma zawalony dach, znajduje się w stanie technicznym zagrażającym życiu, zdrowiu i mieniu; budynek gospodarczy zlokalizowany przy północnej granicy działki w ogóle nie posiada dachu. Zabudowa na działce została wzniesiona w warunkach samowoli budowlanej (**dowód:** opinia biegłej z zakresu architektury i szacowania nieruchomości M. M.k. 295; wyjaśnienia ustne opinii pisemnej tej biegłej k. 337-339).

Przedmiotowa nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.. W.zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/199/92 Rady m.. W.z dnia 28 września 1992 roku (Dz. Urz. Woj. W.. Nr 15, poz. 184) znajdowała się w

obszarze oznaczonym symbolem O-64 o przeznaczeniu określonym jako „funkcje ochrony systemu przyrodniczego miasta”, w którym preferowano rozwój obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową, dopuszczano utrzymanie lub lokalizowanie niezbędnych urządzeń towarzyszących funkcji preferowanej oraz innych nie kolidujących z nią, wykluczano lokalizowanie budownictwa mieszkaniowego, poza terenami określonymi w ustaleniach szczególnych, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, wszelkich obiektów uciążliwych. W rozwoju funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej należało uwzględnić unikalne położenie terenu oraz wykorzystać naturalne walory obszaru (z ograniczeniem obiektów kubaturowych), sposób zagospodarowania terenów dolnego tarasu winien być kształtowany przy uwzględnieniu ekspozycji widokowej z górnego tarasu skarpy (...). Dopuszczano utrzymanie funkcji mieszkaniowej na terenach osiedla (...), osiedla (...)w zakresie do określenia w planie Parku (...). Funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowej nieruchomości było możliwe wskutek uwarunkowań płynących z planu ogólnego oraz Warunków Szczególnych Realizacji Planu – Zarządu Miasta (**dowód:** ustalenia dla obszaru O-64 k. 19-20; opinia biegłej z zakresu architektury i szacowania nieruchomości M. M.k. 299-300, wyjaśnienia ustne opinii pisemnej tej biegłej k. 337-339).

Uchwałą nr XLII/1299/2008 z dnia 23 października 2008 roku Radam.. W.uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu (...)cz. 1 (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 210, poz. 833) dokonując zmiany przeznaczenia obszaru, na którym usytuowana jest nieruchomość stanowiąca własność powódki w ten sposób, że obecnie obszar ten jest oznaczony symbolem C.1.1.ZP, co oznacza tereny zieleni urządzonej. Jego podstawowe przeznaczenie to zieleni urządzona – park zabytkowy. Przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa, usługi z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury i pawilonów parkowych, przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 5% powierzchni działki (za wyjątkiem boisk, placów zabaw i innych urządzeń terenowych niekubaturowych, których łączna powierzchnia nie może być większa niż 5% powierzchni działki pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Zabroniono lokalizowania budynków, za wyjątkiem pawilonów parkowych. Ustalono zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, dopuszczono wyznaczenie stref o proponowanych dominujących formach zagospodarowania, takich jak strefy o przewadze zieleni wysokiej, zwartych masywów zieleni, błoni spacerowo – rekreacyjnych, placów zabaw i górki sportowych. Dopuszczono zachowanie istniejących ogrodów działkowych w formie otwartej ogólnodostępnej. Tereny zieleni urządzonej powinny być ogólnodostępne. Zakazano lokalizowania usług uciążliwych: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowych, lokalizowania reklam, tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiarnianych wraz z lekkimi przekryciami, pawilonów wystawienniczych i gastronomicznych o powierzchni nie większej niż 12m², pawilonów parkowych, sezonowych scen i podestów, altan ogrodowych. Zakazano lokalizowania kondygnacji podziemnych w budynkach oraz budowli podziemnych na terenach zieleni urządzonej; do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej ustalono zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej w strefie uciążliwości linii (**dowód:** pismo k. 69, wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr (...)z obrębu 1-02-18 k. 21-37; opinia biegłej z zakresu architektury i szacowania nieruchomości M. M.k. 300-301, wyjaśnienia ustne opinii pisemnej tej biegłej k. 337-339). Według planu z 2008 roku działka nr (...)należąca do powódki leży w obszarach warunkujących sposób użytkowania, w tym większość z nich nakłada istotne ograniczenia na właściciela działki, a obszary obejmujące teren działki to: (...)Obszar Chronionego Krajobrazu, strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu parkowo – pałacowego (...), strefa ochrony układu urbanistycznego parku (...), strefa oddziaływania linii energetycznej 110kV, projektowanie zieleni w przestrzeniach publicznych, tereny zalewowe powodzi 100-letniej (częściowo), linia otwarcie widokowych dla pałacu (...)i skarpy (...)(**dowód:** opinia biegłej z zakresu architektury i szacowania nieruchomości M. M.k. 301-302, wyjaśnienia ustne opinii pisemnej tej biegłej k. 337-339).

W efekcie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego z 2008 roku nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości należącej do G. G., ponieważ chociaż pod rządami ogólnego planu z 1992 roku funkcją nieruchomości była ochrona systemu przyrodniczego miasta, to dopuszczano utrzymanie i lokalizowanie niezbędnych urządzeń towarzyszących funkcji preferowanej i innych nie kolidujących, a to oznacza, że nieruchomość mogła być wykorzystana

na cele mieszkaniowe i gospodarcze. Wskutek uchwalenia planu z 2008 roku nieruchomości przeznaczono pod zieleń urządzonej dla potrzeb Parku(...)nakazując bezwzględnie likwidację istniejących zabudowań, zakazano budowy nowych obiektów a teren całej działki ma być udostępniony społeczeństwu. Nakaz likwidacji zabudowy oraz udostępnienie społeczeństwu terenu działki, zakaz lokalizacji nowych budynków i ogrodzeń spowodował utratę możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, w zasadzie pozbawiając właściciela władztwa nad działką (**dowód:** opinia biegłej z zakresu architektury i szacowania nieruchomości M. M.k. 302-303, wyjaśnienia ustne opinii pisemnej tej biegłej k. 337-339).

W dniu 09 lutego 2009 roku powódka G. G. złożyła u pozwanego wniosek o wykup działki lub wypłatę odszkodowania wskazując, że na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego nie może być ona przez powódkę wykorzystywana zgodnie z art. 140 k.c. (**dowód:** pismo k. 13-14).

Wartość nieruchomości stanowiącej własność powódki ustalona według jej stanu i cen na dzień 10 sierpnia 2009 roku z pominięciem wpływu na wartość nieruchomości ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w 2009 roku wynosi 2 331 611 zł. (**dowód:** pisemna opinia biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości W. K.k. 120-142, uzupełniająca pisemna opinia tego biegłego k. 200-, wyjaśnienia ustne opinii pisemnychk.243-245).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych, prywatnych oraz dowodu z opinii biegłych specjalistów.

Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z uwagi na wpływającą z treści tego przepisu materialną moc dowodową dokumentów urzędowych Sąd uznał, że dowody w postaci postanowienia o zasiedzeniu, odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, wypisów z uchwał organów m.. W.w przedmiocie planów zagospodarowania przestrzennego będąc dokumentami urzędowymi stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Dowód w postaci wniosku powódki o wykup nieruchomości bądź wypłatę odszkodowania za nieruchomość jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245k.p.c., który stanowi, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Pozwany nie kwestionował faktu złożenia przez powódkę wniosku w trybie art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 09 lutego 2009 roku, data jego wpływu do pozwanego wynika niezbitcie z prezentaty kancelarii Urzędum.. W.znajdującej się na jego kopii (k. 13). Dlatego Sąd przyjął ten dowód za posiadający moc dowodową i jednocześnie wiarygodny.

Dowód z opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości W. K. Sąd ocenił jako wartościowy i wiarygodny. Biegły dokonał wyceny nieruchomości zgodnie z postanowieniem dowodowym Sądu mając ku temu stosowne kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe. W sposób logiczny zaprezentował tok rozumowania, który doprowadził go do jej wniosków końcowych, zarówno w opinii pisemnej, pisemnej opinii uzupełniającej, jak i w toku wyjaśnień ustnych tej opinii złożonych w oparciu o treść art. 286 k.p.c. na rozprawie w dniu 01 grudnia 2010 roku. Biegły uwzględnił część zarzutów do pierwszej pisemnej opinii i opracował pisemną opinię uzupełniającą, w której zweryfikował wartość nieruchomości do kwoty 2 331 611 zł. Chociaż obydwie strony kwestionowały te opinie, i po złożeniu ustnych wyjaśnień powódka zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej w oparciu o operat szacunkowy T. T.dotyczący sąsiedniej nieruchomości, to w efekcie powódka zmodyfikowała żądanie opierając je na wartości nieruchomości ustalonej przez tego biegłego w pisemnej opinii uzupełniającej (por. pismo z dnia 09 grudnia 2010 roku k. 246). Sąd oddalił powyższy wniosek powódki oraz wniosek pozwanego o wzięcie pod uwagę przy wycenie nieruchomości istnienia napowietrznej linii energetycznej na działce uznając, że biegły W. K.w sposób prawidłowy dokonał wyceny nieruchomości i jasno wytłumaczył, że wziął pod uwagę istnienie tej linii uznając, że jest to ograniczenie (k. 244).

Pozwany już w odpowiedzi na pozew zarzucał, że wycena wartości nieruchomości powinna być dokonana na datę sprzed zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Pomimo tak postawionego zarzutu Sąd dokonał ustaleń

faktycznych w oparciu o wnioski płynące z opinii W. K., ponieważ wziął pod uwagę fakt, iż powódka wystąpiła z żądaniem wykupu nieruchomości, które to żądanie winno zostać zrealizowane w ciągu sześciu miesięcy od daty złożenia wniosku o wykup. Skoro ustawodawca w ten sposób uregulował kwestię terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, to konsekwentnie uznać należy, że zbywaną nieruchomość wycenić trzeba według jej stanu na dzień, w którym winno – zgodnie z przepisami dojść do zawarcia umowy sprzedaży. Zdaniem Sądu cena nieruchomości ustalona z pominięciem planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w 2009 roku stanowi jej równowartość, ponieważ uwzględnia jej stan i przeznaczenie wynikające z planu, który pozwalał powódce w sposób pełniejszy korzystać z ich nieruchomości. Ustalenie wartości nieruchomości według jej przeznaczenia wynikającego z planu ustalonego uchwałą z 2009 roku przekreśliłoby w istocie funkcję roszczenia o wykup nieruchomości.

Sąd uznał moc dowodową i przydał walor wiarygodności dowodowi z opinii biegłej specjalistki z dziedziny urbanistyki (architektury) M. M., który wykazał ponad wszelką wątpliwość, że wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego doszło do tak znacznego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości przez powódkę – właścicielkę, że biegła określiła tę zmianę jako prowadzącą do pozbawienia jej władztwa nad działką. Zarzuty pozwanego do tej opinii Sąd uznał za całkowicie chybione, ponieważ wnioski płynące z opinii biegłej wynikają wprost z zapisów planów zagospodarowania przestrzennego – tego z 1992 roku i 2008 roku. Z porównania zapisów tych planów wynika jasno to, o czym wskazała w swej opinii biegła M. M.. Fakt, iż konkluzja jej opinii nie jest korzystna dla pozwanego nie może uzasadniać prowadzenia dowodu z kolejnych opinii biegłych, a zarzuty pozwanego sprowadzają się istotnie do polemiki z treścią samych planów. Dlatego Sąd oddalił wnioski pozwanego o powołanie kolejnych biegłych zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 24 listopada 2011 roku (k. 359).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia 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. Przytoczony przepis określa treść prawa własności przez przyznanie właścicielowi podstawowych uprawnień do rzeczy. Jest to uprawnienie do korzystania z rzeczy oraz uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Wymienione w komentowanym przepisie uprawnienia, które składają się na treść prawa własności, stanowią pozytywną stronę własności, zaś wynikający z niego obowiązek innych osób nieingerowania w sferę uprawnień właściciela to strona negatywna własności (por. np.: J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. 1, 1972, s. 364 i n.; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 53). Obowiązek innych osób polega na nieczynieniu (non facere), chyba że wyjątkowo przepis szczególny pozwala na wkroczenie w sferę uprawnień właściciela (jak np. art. 142, 149 k.c.), bądź właściciel się na to zgodzi (np. ustanawiając służebność). Należy przytoczyć jeszcze negatywną definicję prawa własności. Wskazuje się mianowicie, iż treść prawa własności polega na tym, że właścicielowi wolno z rzeczą robić wszystko, z wyjątkiem tego, co jest mu zakazane (por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2006, s. 71). W podobny sposób wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 roku (III CZP 36/97, OSP 1998, z. 5, poz. 90) stwierdzając, że art. 140 k.c. zakreśla granice uprawnień właściciela w sposób generalny wskazując, że właścicielowi wolno robić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współzycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Prawo własności ukształtowane jako prawo podmiotowe o najszerszej treści wśród wszystkich praw polegających na korzystaniu z rzeczy, nie jest jednak prawem absolutnym. Swoboda korzystania z rzeczy przez właściciela podlega bowiem - jak już wyżej zasygnalizowano - pewnym ograniczeniom, które wyznaczają granice prawa własności. Tymi wyznacznikami są: przepisy ustawy, zasady współzycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Określenie przez ustawę granic prawa własności nie może uchybiać zasadom określonym w Konstytucji RP. Zgodnie z Konstytucją RP ograniczenia prawa własności mogą być wprowadzone tylko w drodze ustawy i pod warunkiem, że nie godzą w "istotę prawa własności" (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP) oraz są usprawiedliwione potrzebą ochrony innych wskazanych w Konstytucji dóbr (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Przepisami ograniczającymi prawo własności mogą być zarówno przepisy prawa cywilnego, jak i innych działów prawa, w szczególności prawa administracyjnego. Z ustawodawstwa odrębnego należy w pierwszym rzędzie zwrócić uwagę na regulację prawną ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717). Szczególnie zwraca uwagę norma, według której ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1). Ust. 2 przywołanego przepisu stanowi, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Trzeba pamiętać, że w zależności od potrzeb w planie miejscowym uwzględnia się szereg wytycznych, jak chociażby: dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony, stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, potrzeby i możliwości rozwoju gminy, stan prawnego gruntów, występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami, zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych (art. 10 ust. 1 ustawy).

Zgodnie z treścią art. 36. ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia przez powódkę wniosku o wykup nieruchomości do pozwanego (09 lutego 2009 roku) (Dz. U. nr 80, poz. 717), 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. Ust. 2 stanowi, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. W myśl art. 37 ust. 9 tej 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.

Odnosząc przytoczone powyżej przepisy prawa do okoliczności faktycznych ustalonych w toku postępowania Sąd uznał, że powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności obowiązkiem procesowym powódki, któremu podołała, było wykazanie, że w czasie, gdy przysługiwało jej prawo własności do nieruchomości przy ul. (...)w W.nastąpiła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego skutkująca pozbawieniem jej możliwości korzystania z tego prawa w dotychczasowym zakresie. Powódka stała się właścicielką nieruchomości z dniem 27 maja 2000 roku, czego dowodzi mające walor deklaratoryjny postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 22 sierpnia 2006 roku (k. 15). Ów deklaratoryjny charakter orzeczenia o zasiedzeniu powoduje, że nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia okoliczność, kiedy zostało ono wydane. Dla sprawy nie ma też znaczenia, czy i w jaki sposób powódka faktycznie korzystała ze swej nieruchomości, ponieważ w ocenie Sądu istotna jest sama możliwość korzystania z nieruchomości w określony - wynikający z art. 140 k.c. i planu zagospodarowania przestrzennego - sposób.

Niezaprzeczalnie na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dnia 23 października 2008 roku doszło do dalekosiężnej zmiany w uprawnieniach wynikających dla powódki z prawa własności, o których mowa w art. 140 k.c., ponieważ o ile do 2008 roku mogła ona korzystać z nieruchomości bez obowiązku znoszenia na niej innych osób, o tyle po wprowadzeniu uchwałą z 2008 roku nowego planu jest ona obowiązana udostępnić

swą nieruchomość wszystkim, którzy chcą korzystać z urządzonej zieleni – parku zabytkowego, którym wskutek wprowadzenia tego planu stała się faktycznie nieruchomość przy ul. (...). Praktycznie powódka nie może obecnie w żaden sposób z niej korzystać – zwłaszcza z wyłączeniem innych osób, ponieważ obszar nieruchomości przeznaczony jest na zabytkowy park i jest ona obowiązana udostępnić ją do użytku publicznego. Wcześniejszy plan nie zawierał tego rodzaju nakazów, a zatem już tylko to sprawia, że należy przyjąć wystąpienie istotnej zmiany planu skutkującej znaczącym ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w porównaniu do dotychczasowego sposobu tego korzystania wynikającego z planu z 1992 roku. Powódka ma obowiązek likwidacji istniejącej zabudowy. O ile zabudowa ta była samowolą budowlaną, co potwierdza opinia biegłej M. M., to również ta biegła wskazała, że gdyby nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości powódka mogłaby uzyskać decyzję administracyjną dopuszczającą dalsze korzystanie z funkcji mieszkaniowych przy założeniu, że funkcją główną nieruchomości byłaby funkcja rekreacyjna (k. 338).

W przekonaniu Sądu fakt istnienia na gruncie samowoli budowlanej oraz linii energetycznej nie może przesądzić o niezasadności powództwa, ponieważ wystarczające do przyjęcia wpływu nowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2008 roku na sposób korzystania z nieruchomości w kierunku jego istotnego ograniczenia ma – co wskazano wyżej – już tylko to, iż w porównaniu do stanu sprzed tej zmiany – obecnie powódka nie może sama korzystać z tej nieruchomości, lecz musi ją udostępnić na cele publiczne. W ocenie Sądu tego rodzaju zmiana stanowi ukrytą formę wyłączenia nieruchomości i uzasadnia przyjęcie istnienia roszczenia o wykup nieruchomości z powodu istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Pozwany twierdził, że atrybuty właścicielskie powódki nie uległy zmianie wskutek wprowadzenia planu z 2008 roku, ponieważ może ona będąc podmiotem prywatnym wykorzystywać nieruchomość na cele publiczne. Cele te mogą być bowiem realizowane przez podmioty prywatne. W ocenie Sądu chociaż ogólnie z tym twierdzeniem należy się zgodzić, to gdy porówna się cele, które można było realizować pod rządami planu z 1992 roku, do celów, które można realizować pod rządami planu z 2008 roku, nie sposób nie zauważyć ogromnej zmiany na niekorzyść właściciela nieruchomości powódki wskutek wprowadzenia planu z 2008 roku. W czasie obowiązywania planu z 1992 roku powódka mogła np. wybudować na nieruchomości budynek o funkcji rekreacyjnej z zachowaniem funkcji mieszkalnej, co obecnie jest wykluczone. Trudno zatem przyjąć, że może ona na dotychczasowych zasadach korzystać ze swej własności. Tym samym powyższe twierdzenie pozwanego nie może uzasadniać oddalenia powództwa.

Powyższe ustalenia i rozważania prowadzą do wniosku, że w sposób oczywisty zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła na uprawnienia właścicielskie powódki ograniczając je praktycznie do maksimum. Uzasadnia to roszczenie o wykup nieruchomości, ponieważ znajduje ono swą podstawę prawną w powołanym wyżej art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku

We wniosku z dnia 09 lutego 2009 roku powódka domagała się odszkodowania o wartości równej wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Niezaprzeczalnie do 09 września 2009 roku pozwany wniosku tego nie rozpoznał pozytywnie mimo, że zostały spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 tej ustawy.

Z powyższych względów na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie – Sąd orzekł jak w pkt I wyroku. Cena została ustalona jako wartość nieruchomości w dacie, w której pozwany winien był najpóźniej zawrzeć z powódką umowę sprzedaży (09 września 2009 roku)

O odsetkach ustawowych należnych powódkom orzeczono na podstawie art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznając, że należne są one od dnia następnego po dniu, w którym najpóźniej winna zostać zawarta umowa sprzedaży – do dnia zapłaty (pkt II wyroku).

O kosztach postanowiono na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c.

Na zasądzone koszty procesu składa się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika, który reprezentował powódkę powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa (7 217 zł.) oraz poniesione przez nią faktycznie koszty opinii biegłego (4 722,61 zł.). Wysokość wynagrodzenia fachowego pełnomocnika Sąd policzył na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.) (pkt III wyroku).

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd orzekł o obowiązku uiszczenia przez pozwanego opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona mocą postanowienia Sądu (pkt IV wyroku).