

Sygn. akt V Ca 1724/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec (spr.)
Sędziowie:	SSO Marzanna Góral SSR del. Marcin Borcuch
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i A. B.

przeciwko Gminie (...)

o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 25 listopada 2011 r., sygn. akt I C 595/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od M. B. i A. B. solidarnie na rzecz Gminy (...) kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

Sygn. akt. V Ca 1724/12

UZASADNIENIE

Powodowie M. i A. B. wniesli o zobowiązanie Gminy (...) do zawarcia z nimi umowy kupna w formie aktu notarialnego działki o nr. ewidencyjnym (...) położonej we wsi C., przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako przestrzeń publiczna, za cenę 10.000 zł oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Gmina (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1.217 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

Działka nr (...), położona w miejscowości C., została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w (...)z dnia 18 sierpnia 2005 r. Nr (...), opublikowanej w dniu 15 listopada 2005 r. w (...). Na podstawie powołanej uchwały, dla wskazanej działki ustalono przeznaczenie w postaci terenu ciągu pieszego, nadto obowiązku zapewnienia ogólnego dostępu terenu dla pieszych i zakazu przegradzania ciągu pieszego na szerokości 4 m. Uchwała weszła w życie po 30 dniach od daty ogłoszenia.

Powodowie w dniu 10 grudnia 2010 r. nabyli własność działki nr (...) na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z jej dotychczasowym właścicielem tj. Spółdzielnią (...), przy czym na poczet ceny w kwocie 7.500 zł zaliczono nierozliczony wkład budowlany należny powodom od Spółdzielni.

Sąd I instancji oddalając powództwo zważył, iż powodowie nabyli własność nieruchomości na podstawie umowy zawartej po blisko 5 latach od wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co mogli z łatwością ustalić.

Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uprawnienie do żądania wykupienia przez Gminę działki objętej planem zagospodarowania przysługuje, gdy w związku z wprowadzeniem planu zostają ograniczone dotychczasowe uprawnienia właściciela działki. Sąd I instancji podkreślił, iż powodowie M. B.i A. B.stali się właścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej ww. nieruchomości w dniu 2 grudnia 2010r., podczas gdy uchwała nr (...)w (...)podjęta w dnia 18 sierpnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi C.w gminie (...)została opublikowana w (...)nr (...)w dniu15 listopada 2005 roku, weszła w życie w dniu 16 grudnia 2005 roku, a zatem M. B.i A. B.w chwili zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomości mogli w ocenie Sądu Rejonowego uzyskać wiedzę, co do przeznaczenia nieruchomości o nr. ewidencyjnym (...), która w chwili zawarcia umowy stanowiła drogę.

W myśl art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zatem przepisy art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidują sposoby łagodzenia możliwych negatywnych konsekwencji dla właściciela i użytkownika wieczystego, wynikających z wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, iż z powołanej normy prawnej wynika, że dla właściciela nieruchomości negatywne skutki w postaci korzystania z nieruchomości w sposób ograniczony bądź nawet niemożliwy następują na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i co za tym idzie rodzi to m. in. prawo zadośćuczynienia czy obowiązek wykupienia takiej nieruchomości.

Powyższe wskazuje, że prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)o powierzchni 153 m², uregulowanej w księdze wieczystej nr (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie położonej w miejscowości C., w gminie (...)przysługujące małżonkom M.i A. B.nie zostało naruszone, albowiem w chwili podpisania umowy sprzedaży ww. nieruchomości powodowie w swoim dobrze pojętym interesie winni byli ustalić w Urzędzie (...)w(...) czy dla miejscowości C.obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Sąd I instancji wywiódł, że wbrew zarzutowi pozwanego w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma mowy o związku czasowym, na który zwraca uwagę strona bierna procesu, natomiast istotny jest związek przyczynowo - skutkowy uchwalenia planu miejscowego.

Konkludując, w ocenie Sądu I instancji, należy stwierdzić, że celem ustawodawcy była ochrona właściciela nieruchomości bądź użytkownika wieczystego w przypadku ograniczenia ww. praw w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, albowiem powodowie M. B.i A. B.nabywając przedmiotową działkę od Spółdzielni, uczynili to po upływie prawie 5 lat od wejścia w życie planu, zatem mogli ustalić jaka jest treść uchwały nr(...)w (...)z dnia 18 sierpnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi C.w gminie (...), która została opublikowana w (...)nr (...)w dniu 15 listopada 2005 roku.

Reasumując Sąd Rejonowy zważył, że prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)o powierzchni 153 m², uregulowanej w księdze wieczystej nr (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie położonej w miejscowości C., w gminie (...) nie zostało ograniczone.

O kosztach Sąd I instancji orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k p c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli powodowie, zaskarżając wyrok w całości wnieśli o jego zmianę w zakresie punktów I. i II oraz nakazanie pozwanej wykupienia spornej nieruchomości za ustaloną przez rzeczoznawcę cenę, a także zwrot kosztów procesu w tym kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego w drugiej instancji.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że skarżący doskonale znali przeznaczenie działki (...) i w tym zakresie ustalenie Sądu I instancji są niewłaściwie, gdyż powodowie domagają się wykupu działki, a nie odszkodowania za obniżenie jej wartości. W ocenie skarżących niezależnie od tego faktu, na gminie spoczywa obowiązek wykupu działki przeznaczonej w planie zagospodarowania na cele użyteczności publicznej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy akceptuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, z tym zastrzeżeniem, że błędne są ustalenia i rozważania tego Sądu, iż powodowie mieli możliwość sprawdzenia, czy nabywana działka jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego i co z niego wynika. Apelujący mają słuszość, że ustalenie i rozważania Sądu Rejonowego w przedmiocie ich możliwości dowiedzenia się o przeznaczeniu nabytej działki są chybione, niezgodne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Skarżący słusznie wskazują, że już z treści aktu notarialnego z dnia 2 grudnia 2010 r. Rep. A (...)wynika, że nabywając własność przedmiotowej działki mieli świadomość, że nieruchomość jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na teren ciągu pieszego. Powódka w imieniu własnym oraz małżonka w § 3 powołanego aktu notarialnego oświadczyła także, że znany jest jej stan faktyczny i prawny przedmiotu nabycia. Z dokumentu tego również wynika, że został on zawarty de facto dla dokonania rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią tj. zbywcą, a powodami, w zakresie nie rozliczonego wkładu budowlanego. Zatem w pełni zasadne jest przyjęcie, że nabywając nieruchomość powodowie orientowali się, iż jest ona objęta planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym jest ona przeznaczona na cele publiczne i nie może być grodzona. W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są poprawne i Sąd Okręgowy przyjął je za własne.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zważył, że niezależnie od oceny zarzutów podniesionych w apelacji, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na błędne sformułowanie żądania pozwu. Realizacja roszczenia o wykup działki następuje poprzez zawarcie umowy przenoszącej jej własność w formie aktu notarialnego, przy czym właściciele działki mogą domagać się w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. orzeczenia przez Sąd, iż druga strona ma obowiązek złożenia oświadczenia woli o określonej treści, a prawomocne orzeczenie Sądu zastępuje to oświadczenie i podlega wykonaniu w trybie art. 1047 k.p.c. Tak określone żądanie pozwu powinno dokładnie określać wszystkie istotne elementy

zastępowanego oświadczenia woli drugiej strony, przy czym wyrok zastępuje formę aktu notarialnego w jakim powinno być wyrażone to oświadczenie.

Podnieść nadto należało, że powództwo podlegałoby uwzględnieniu, o ile z okoliczności wskazanych przez powodów wynikałoby, że na pozwanym rzeczywiście ciąży obowiązek złożenia oświadczenia woli wskazanej treści. Żądanie pozwu polegające na „zobowiązaniu pozwanego do zawarcia umowy kupna w formie aktu notarialnego...” nie znajduje podstawy w przepisach prawa materialnego, a ponadto nie mogłoby być w skuteczny sposób egzekwowane. Roszczenie o wykup nieruchomości określone w art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma charakter majątkowy i zmierza do przeniesienia własności nieruchomości w drodze inicjatywy właściciela nieruchomości. Z przepisu tego nie wynika, aby Sąd mógł zobowiązać pozwaną Gminę do zawarcia jakiegokolwiek umowy.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje rozważania prawne Sądu I instancji, które doprowadziły ten Sąd do konstatacji, że powodowi nie przysługuje roszczenie o wykup nieruchomości. W pierwszej kolejności należy wskazać, że dyspozycja art. 36 ust. 1 dotyczy przypadku, gdy sposób korzystania z nieruchomości przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego istotnie różni się od możliwości korzystania z niej po wprowadzeniu tego planu. Realizując roszczenie o wykup nieruchomości, jej dotychczasowy właściciel rekompensuje sobie szkodę jaką poniósł przez to, że bez jego wiedzy i decyzji, a często wbrew woli, nieruchomość straciła dla niego znaczenie gospodarcze. W momencie zbywania nieruchomości dezaktualizuje się roszczenie właściciela wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy, gdyż w zamian za przeniesienie własności uzyskuje cenę adekwatną do wartości nieruchomości po wejściu w życie planu zagospodarowania i przysługuje mu od gminy zwrot różnicy wartości nieruchomości przed wprowadzeniem planu i po jego wprowadzeniu.

W okolicznościach sprawy zastosowanie znajdzie więc norma art. 36 ust. 3 ustawy. Pierwotny właściciel – Spółdzielnia (...)nie korzystając z uprawnień z art. 36 ust.1, zbył nieruchomość za cenę niższą, niż ta, którą mógł uzyskać przed wprowadzeniem planu (7.500 zł, na poczet której zaliczono nieuiszczony wkład budowlany). Spółdzielnia przysługiwałoby więc roszczenie odszkodowawcze o zapłatę kwoty równej obniżeniu wartości nieruchomości. Nie może ona jednak przenieść roszczenia o wykup nieruchomości, gdyż roszczenie to jej już nie przysługuje.

Roszczenie z art. 36 ust. 1 powołanej ustawy, nie jest związane z własnością nieruchomości i nie przechodzi na każdorazowego jej właściciela. Jest ono związane z konkretnym uszczerbkiem majątkowym, jaki w wyniku działań państwa poniósł właściciel nieruchomości. W przypadku powodów nie może być mowy o uszczerbku, jak bowiem wynika ze wskazanego w powyższej części uzasadnienia aktu notarialnego, nabyli oni własność nieruchomości za cenę 7.500 zł., a więc odpowiadającą jej realnej wartości.

Odnosząc się do argumentacji skarżących podniesionej we wniesionym środku zaskarżenia należy wskazać, że w sytuacji nabycia własności na podstawie dziedziczenia, nie ma mowy o zbyciu nieruchomości. W art. 36 ust. 3 wyraźnie określono, że roszczenie to przysługuje jedynie w przypadku „zbycia nieruchomości” – a więc w wypadku przeniesienia własności w drodze umowy. Nie dezaktualizuje się więc roszczenie o wykup nieruchomości, które, jak każda inna wierzytelność spadkodawcy, wchodzi w skład masy spadkowej i może być dochodzone przez następców prawnych.

Podkreślenia wymagało, że Sąd Rejonowy był związany podstawą faktyczną i prawną dochodzonego roszczenia, bowiem powodowie wywodzili swe żądanie z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zarzut strony czynnej procesu o pozbawieniu powodów ich prawa do nieruchomości bez odszkodowania, nie miał o tyle słuszności, że Sąd Rejonowy nie rozstrzygał sprawy na kanwie innych okoliczności faktycznych i prawnych niż powołane w pozwie. Badał jedynie sprawę w aspekcie norm prawnych powołanej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i planowaniu w świetle, której istotne dla ziszczenia się podstaw żądania wykupu nieruchomości lub odszkodowania był element podmiotowy tj. zbieżność podmiotu będącego właścicielem w dacie uprawomocnienia planu zagospodarowania przestrzennego lub jego następcy prawnego, którymi apelujący nie są.

W toku postępowania odwoławczego powodowie wykazali, że zbyli udział w przedmiotowej nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela Spółdzielni i wniesli o dopuszczenie tego podmiotu do udziału w sprawie w charakterze

powoda. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie tego wniosku, który nie został uwzględniony bowiem zważyć należało, że w świetle art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art.194 k.p.c. do 196 k.p.c. i art. 198 k.p.c. wskazane normy prawne nie mają zastosowania przed sądem apelacyjnym., a Spółdzielnia nie jest następcą prawnym powodów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. O obowiązku zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując że powodowie przegrali w całości, a wysokość należnego wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika pozwanego w kwocie 600 zł. została obliczana od wartości przedmiotu zaskarżenia stanowiącego w sprawie 10.000 zł. zgodnie z § 6 pkt. 4 i § 12 ust. 1 pkt. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu..