Sygn. akt I C 458/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusława Zieleniewska-Masłowska.
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Klimaszewska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Gminie B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Nakazuje pozwanej Gminie B. złożenie oświadczenia woli o następującej treści: „Gmina B. oświadcza, że nabywa od M. K. własność niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0405 m kw. położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w Białymstoku za cenę 120.702 (sto dwadzieścia tysięcy siedemset dwa) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2012r".

II. Stwierdza, że niniejsze orzeczenie zastępuje oświadczenia woli obu stron.

III. Nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3518,18 zł (trzy tysiące pięćset osiemnaście złotych osiemnaście groszy) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

IV. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7117zł (siedem tysięcy sto siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o treści „Gmina B. oświadcza, że nabywa od M. K. własność niezabudowanej nieruchomości o pow. 0,0450 m^2 położonej w B. przy ul. (...) obręb(...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku prowadzona jest księga wieczysta KW (...) za kwotę 120.702 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012r." (k. 83-84).

Pozwany wniósł o oddalenie pozwu oraz zasadzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych (k. 54-55)

Sąd ustalił, co następuje:

W wyniku umowy o dział spadku, podział majątku wspólnego i zniesienia współwłasności z dnia 12 stycznia 2010r. powódka M. K. nabyła własność niezabudowanej nieruchomości o pow. 0,0450 m^2 położonej w B. przy ul. (...) obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku prowadzona jest księga wieczysta KW (...) (k. 16-19).

Decyzją z dnia 22 czerwca 2009r. (...)ustalone zostały warunki zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości dotyczącej budowy wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną (k. 20-24).

W dniu 28 lutego 2011r. uchwałą rady miejskiej B. Nr (...)w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. nieruchomość powódki przeznaczono pod budowę drogi publicznej oznaczonej w projektach 16 KD-D. Pismem z dnia 16 kwietnia 2012r. powódka została poinformowana przez pozwanego o decyzji z dnia 5 marca 2012r. o wykupie należącej do powódki nieruchomości z przeznaczeniem na cele wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według ceny wynikającej z umowy o dział spadku, podział majątku wspólnego i zniesienia współwłasności tj. kwotę 55 715,85zł (k. 100).

Powódka nie wyraziła zgody na nabycie nieruchomości po wskazanej cenie. W piśmie z dnia 23 kwietnia zaproponowała pozwanemu nabycie nieruchomości po cenie rynkowej kształtowanej przez kwotę 300zł m^2. W dniu 24 września 2012r. powódka wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o wykup przedmiotowej nieruchomości w wykonaniu obowiązku wynikającego z przepisu art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Pismem z dni 8 października 2012r. pozwany podtrzymał propozycję nabycia przedmiotowej nieruchomości za cenę jej nabycia w kwocie 55.000zł (k. 101).

Sąd zważył, co następuje:

W sprawie bezsporne było, iż powódka będąca właścicielką przedmiotowej nieruchomości przed wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego Nr (...)mogła wykorzystać należąc do niej nieruchomość na celu budowlane, w palenie zagospodarowania nieruchomość został przeznaczona na drogę publiczną.

Początkowo spór w procesie sprowadzał się jedynie do wartości przedmiotowej nieruchomości, jednak z czasem pozwany zaczął podważać zaistnienie przesłanek warunkujących skuteczność roszczenia powódki poprzez wskazywanie, iż nie doszło do zmiany przeznaczenia terenu, wskazując, iż przeznaczenie terenu kształtowanie jest przez miejscowy plan zagospodarowania, którego dotychczas nie było. Brak zmiany w przeznaczeniu terenu wykluczał niemożliwość korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Powódka podkreślała, że od dwóch lat negocjowała z gminą kwestię wykupu nieruchomości nie było sporu, co do zaistnienia przesłanek do wykupu, sporna była jedynie kwestia ceny przedłożyła na tę okoliczność pisma pozwanego 16 kwietnia 2012r. i 8 października 2012r. (k.100, 101).

Istotą rozpoznania niniejszej sprawy było zatem udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy korzystanie z nieruchomości powódki w dotychczasowy sposób się niemożliwe oraz czy zmiana ta pozostawała w związku przyczynowym z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. Następnie należało ustalić wartość przedmiotowej nieruchomości.

Podstawę roszczeń powódki w niniejszej sprawie stanowi przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. Nr 647, tj.) - dalej ustawa. Zgodnie ze wskazanym przepisem 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 (punkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (punkt 2).

Brak definicji pojęcia korzystania z nieruchomości powodowało konieczność wyjaśnienia, jak nieruchomość była wykorzystywana. W sprawie bezspornym było, iż przedmiotowa nieruchomość przed uchwaleniem planu

zagospodarowania przestrzennego posiadała warunki zabudowy(k. 20). Decyzja o warunkach zabudowy nie określa przeznaczenia nieruchomości. Stanowi o tym przepis art. 4 ust. 2 u.p.z.p. wskazując, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter indywidualny i określa sposób zabudowy oznaczonej nieruchomości, dla której została wydana. Celem wydania wskazanej decyzji nie jest zatem ustalenie przeznaczenia nieruchomości, gdyż zostało to zastrzeżone dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jedynie określenie sposobu korzystania z danej nieruchomości. Zastosowanie przewidzianej w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. regulacji możliwe jest nie tylko wówczas, gdy korzystanie z nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą jest niemożliwe zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem ale również gdy jest niemożliwe zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości. Rozróżnić należy zatem pojęcia „przeznaczenia terenu" oraz „sposobu korzystanie z niego". Zgodzić się należy zatem z pozwanym, iż właściwym do oznaczenia przeznaczenia terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określenie natomiast sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić nie tylko w planie zagospodarowania przestrzennego ale również między innymi w decyzji o warunkach zabudowy. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że pojęcie "sposobu korzystania z nieruchomości" jest pojęciem szerszym od "przeznaczenia nieruchomości". Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności, którego granice wyznaczone są ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Co do zasady sposób korzystania z nieruchomości odpowiada jej przeznaczeniu.

Reasumując przedmiotowa nieruchomość nie miała określonego przeznaczenia mała natomiast ustalony przez warunku zabudowy sposób korzystania z niej. Przed uchwaleniem planu powódka mogła zatem wykorzystać nieruchomość na cele budowlane, uchwalony plan określając jej przeznaczenie pod drogę publiczną uniemożliwił jednocześnie wykorzystanie jej na cele budowlane.

W tym miejscu uzasadnić należy oddalenie wniosku pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu planowania przestrzennego. Dowód ten okazał się w sprawie zbędny. Sąd dysponując materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie rozstrzygnąć mógł sposób korzystania z nieruchomości, został on bowiem określony w decyzji o warunkach zabudowy, niekwestionowanym jest, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określał przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na budowę drogi publicznej. Takie określenie przeznaczenie nieruchomości wykluczało możliwość korzystania z niej w dotychczasowy sposób, zostało to potwierdzone w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (k. 64-74). Biegły wbrew twierdzeniom pozwanej dla poczynienia takich ustaleń nie musiał posiadać wykształcenia urbanistycznego.

Przechodząc do szczegółowego omówienia dowodu w postaci opinii biegłego M. A. (k. 64-67) na początek podkreślić należy, że w myśl art. 150 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) określenia wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, którzy sporządzają opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Szczegółowe zasady sporządzania takiego dokumentu reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r. z późn. zm. - dalej określone jako "rozporządzenie") wydane na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 159 u.g.n. Wskazuje ono m.in. rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny, sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia, sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Biegły nie miał wątpliwości, iż wskutek uchwalenia planu zagospodarowania nieruchomość straciła swój dotychczasowy charakter. Wskazał, iż nieruchomość miała ustalone warunki zabudowy wskazująca na możliwość wykorzystania nieruchomości na cele budowlane. Po ustaleniu planu zagospodarowania nieruchomość utraciła budowlany charakter. Biegły nie miął wątpliwości, iż wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego

uchwaleniu jest inna. podkreślił, iż w chwili obecnej nieruchomość może być wykorzystywana jedynie zgodnie z planem na drogę. Biegły kategorycznie stwierdził, iż przeznaczenie nieruchomości się zmieniło.

Wbrew twierdzeniom pozwanego w niniejszej sprawie podstawowe znaczenie ma nie utrata wartości nieruchomości (jak w przypadku żądania odszkodowania) a zmiana charakteru nieruchomości wpływająca na niemożliwości wykorzystywania jej w dotychczasowy sposób. Twierdzenia te poparte są stanowiskiem judykatury Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał bowiem, że już z literalnego brzmienia przepisu wynika, że przesłanką żądania wykupienia nieruchomości lub jej części jest niemożność bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Dla analizowanego żądania bez znaczenia pozostaje zatem okoliczność zmiany wartości nieruchomości, uszczerbek majątkowy jest bowiem decydujący o zasadności drugiego z wymienionych roszczeń, tj. odszkodowania (por. wyrok s.apel. w Warszawie z 7 marca 2013, I ACa 1117/12, LEX nr 1298987).

W ocenie Sądu wykazane zostało, iż wykorzystanie nieruchomości w dotychczasowy sposób (na cele budowlane) w związku z wejściem w życie planu zagospodarowania jest niemożliwe. Roszczenie powódki okazał się uzasadnione ustalić należało jedynie wartość nieruchomości, za którą pozwany powinien nabyć nieruchomość. Kluczowa w tym zakresie okazał się opinia biegłego z zakresu szacowanie nieruchomości określająca jej wartość na kwotę 120.702zł. Biegły określając wartość nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami, przez biegłego dysponującego specjalistyczną wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym. Płynące z niej wnioski są jasne i logiczne a argumentacja konsekwentna i poddająca się weryfikacji. mając na uwadze powyższe Sąd uznał wskazaną opinię za pełnowartościowy i wiarygodny dowód. Podważyć jej nie zdołały również wniesione przez pozwanego zastrzeżenia (k. 85-91). Do których biegły w sposób wyczerpujący odniósł się na rozprawie (k. 102-103) wskazując, iż są one niezasadne w niniejszym stanie faktycznym sprawy i podtrzymując sporządzoną opinię.

Powyższe okoliczności przesadzały o zasadności roszczenia powódki o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści określonej w pozwie.

Zasadne było również żądanie powódki w zakresie odsetek. Na podstawie art. 37 ust.9. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w razie opóźnienia przez Gminę wykupu nieruchomości właścicielowi przysługują odsetki ustawowe. Gmina pozostaje w opóźnieniu, gdy nie ustala w ciągu sześciu miesięcy od złożenia wniosku wartości nieruchomości w sposób wskazany w ustawie o gospodarce nieruchomościami i nie przedstawia oferty w tym terminie uprawnionemu lub w wypadku ustalenia wynagrodzenia za wykup w przewidziany prawem sposób, uchyla się od dokonania wykupu. W niniejszej sprawie pozwany opóźniał się po pierwsze z określeniem wartości nieruchomości (de facto w ogóle nie określając jej wartości w sposób przewidziany w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami) jedynie kwestionując wartość wskazywaną przez powódkę. Nadto pomimo deklaracji wykupu nieruchomości z marca 2012r. pozwany zwlekał z zawarciem umowy pomimo żądania powódki zgłoszonego w kwietniu 2012r.

Mając na uwadze na mocy art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64kc.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.