

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczydłowska
Protokolant:	protokolant Katarzyna Waśko

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2015 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. (1)

przeciwko Gminie B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

III. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 1389,70 złotych tytułem brakujących wydatków

## UZASADNIENIE

Powódka K. B. (1), po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa i jego rozszerzeniu w piśmie złożonym w dniu 10 sierpnia 2015r., wносиła o zobowiązanej pozwanej Gminy B. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest zakup od powódki własności nieruchomości w postaci działki gruntu oznaczonej nr geodezyjnym (...)o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, położonej w B. – obręb nr (...) Z., dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) za cenę 95.300 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta) złotych stanowiącą wynagrodzenie za przeniesienie prawa własności, płatne z dniem uprawomocnienia się roszczenia wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności. Dodatkowo, wносиła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz odsetek ustawowych od kwoty 80.000 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz od kwoty 15.300 zł od dnia 21 maja 2015r. do dnia zapłaty, a także kwoty 2.768,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pisma do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów aktu notarialnego rep. A nr (...). Końcowo, wносиła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 2-3v., 197-198).

W uzasadnieniu wskazała, iż jest właścicielem opisywanej w pozwie nieruchomości, którą nabyła z zamiarem zabudowania budynkiem mieszkalnym, a objęta w tym czasie decyzją o warunkach zabudowy z dn. 05.05.2008r., zgodnie z którą na działce miał zostać posadowiony budynek w postaci domu jednorodzinnego z niezbędną

infrastrukturą oraz obsługą komunikacyjną. W dniu 19 lutego 2014r. Prezydent Miasta B. postanowił o wygaśnięciu w/w decyzji w oparciu o podjętą w dniu 25.06.2012r. Uchwałę Rady Miejskiej nr (...) w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...), w myśl której nieruchomości powódki wraz z działkami sąsiadującymi przeznaczone zostały pod zieleń urządzoną, lasy i wody powierzchniowe śródlądowe, co uniemożliwia K. B. (1) korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem, na jakie dokonała zakupu. Podkreśliła ponadto, że na sfinansowanie budowy domu zaciągnęła kredyt hipoteczny. Zasadność swoich roszczeń opierała na brzmieniu przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwana Gmina B., w odpowiedzi na pozew wносиła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazywała, iż wbrew twierdzeniom strony powodowej, powódka nie nabyła działki o charakterze budowlanym lecz rolnym. Ponadto, decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.05.2008r. wydana została na całą nieruchomość, oznaczoną wówczas jako nieruchomość o nr ewidencyjnym (...), która następnie uległa podziałowi na 5 działek, w tym działkę o nr (...) i była decyzją warunkową umożliwiającą dokonanie inwestycji pod postacią budowy jednego domu jedynie wówczas, gdy w pierwszej kolejności inwestor dokona „odrolnienia gruntu”, co nie miało miejsca. Dodatkowo, ustaliła ona wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wnioskowanego do 30%, nie było więc możliwe przeprowadzenie inwestycji na całej działce (...) lecz wyłącznie na jej części, co w powiązaniu z linią zabudowy wskazuje, że działka pozostająca własnością powódki pozostawała poza tym obrębem. Powołała się ponadto na art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym organ wydający decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego założenia są inne niż w wydawanej decyzji. Z uwagi na fakt, że decyzja obejmowała cały teren działki (...), mimo że zabudowa mogła wynosić jedynie 30% nieruchomości, niezbędne było wygaszenie decyzji dla części działki objętej decyzją (k.33-35).

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Umową o przeniesienie własności nieruchomości, zawartą w dniu 29.04.2010r. w formie aktu notarialnego, Repertorium A Nr (...), po uprzednim upewnieniu się, że Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu, albowiem w związku z brakiem aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy B. działka będąca przedmiotem transakcji miała charakter nieruchomości rolnej, do której należało stosować przepisy ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, K. B. (1) nabyła na własność niezabudowaną nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,1000 ha położoną w B., obręb Nr 25 Z., dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a która powstała z podziału nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...), za łączną kwotę 80.000 zł (k.10-16).

Weześniej, w dniu 05.05.2008r., decyzją nr (...) Urząd Miejski w B. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, parterowego z poddaszem użytkowym oraz garażu wolno stojącego na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w B. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. W uzasadnieniu decyzji podkreślono, że nieruchomość wskazywana pod inwestycję, zgodnie z § 68 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, stanowi teren o symbolu R IV i V – użytki rolne, grunty orne, L. – grunty zadrzewione i zalesione, Ps – pastwiska trwale nie wyłączone z produkcji rolnej i leśnej (k.17-19).

Decyzją Nr (...) z dnia 19.02.2014r. Prezydent Miasta B. stwierdził wygaśnięcie decyzji z dnia 05.05.2008r. nr 534/08, wydanej na rzecz poprzedniego właściciela działki (...), a w tym i 6/38, ustalającej warunki zabudowy z uwagi na fakt, że dnia 25.06.2012r. Rada Miejska B. podjęła uchwałę Nr XXX/342/12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w B. i objęcia nim m.in. części w/w nieruchomości (k.20-21, 39-51).

Na wniosek powódki, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu urbanistyki dla ustalenia cech zabudowy i zagospodarowania terenu przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania terenu, czy działce powódki o nr 6/38 ustalono by warunki zabudowy analogiczne do obowiązujących na całości działki (...) a

także, czy skutek wprowadzenia planu powódka nie może korzystać ze swojej działki w sposób dotychczasowy bądź zgodny w dotychczasowym przeznaczeniu (k.69). Biegły ustalił, że decyzja z dnia 05.05.2008r. zakładała zlokalizowanie w dowolnym miejscu w granicach działki (...), pod warunkiem odrolnienia gruntu i uwzględnienia wyznaczonej linii zabudowy. Po jej podziale, tylko na wyodrębnionej działce (...) można było spełnić powyższy wymóg. Dla pozostałych działek powstałych w wyniku podziału (...), przy realizacji zamiarów budowlanych, należało uzyskać nowe warunki zabudowy i zagospodarowania na wnioskowaną funkcję terenu dopuszczalną zabudową, z jednoczesnym uwzględnieniem nowej działki (...) jako drogi wewnętrznej lub ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do drogi publicznej oraz przebiegu infrastruktury miejskiej zapewniającej dostęp do mediów. We wnioskach końcowych biegły wskazał, że warunki zabudowy na działce powódki 6/38, powstałej na skutek podziału działki (...), nie mogłyby być analogiczne do obowiązujących w poprzedniej decyzji, głównie z uwagi na odmienne położenie nieruchomości w stosunku do ul. (...). Stan prawny obowiązujący przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiał uzyskanie warunków zabudowy dla wydzielonej działki (...), a organ wydający decyzję nie mógłby odmówić ich wydania. Uchwalony natomiast miejscowy plan nie wpłynął na sposób korzystania przez powódkę z działki w dotychczasowy sposób. Wykorzystywana była w sposób rolny u leśny, plan zaś tego nie zmienił. Istniała potencjalna możliwość zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, w okresie bezplanowym, ale nie została ona potwierdzona uzyskaniem właściwych warunków zabudowy i ustanowieniem służebności przejścia i przejazdu oraz przesyłu miejskich mediów z drogi publicznej do nieruchomości 6/38 (k.81-89). Uzupełniająco, biegły podkreślił, że w aktach sprawy brakuje dokumentu potwierdzającego istnienie formalno-prawnego dostępu do drogi publicznej z działki należącej do powódki. Zaakcentował również, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w okresie bezplanowym, jest między innymi poprzedzone analizą urbanistyczną istniejącego stanu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości i łącznym spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym. W dacie wydania decyzji (...) w stosunku do działki (...) takiej analizy urbanistycznej dla działki nr (...), z konkretnym stanem zainwestowania terenów sąsiednich, nie przeprowadzono. Powyższe zaś braki formalne uniemożliwiłyby wydanie decyzji (k.109-111). Przesłuchiwany na rozprawie, biegły w całości podtrzymał treści zawarte w opinii, wskazując na kilka rozwiązań, z których powódka mogłaby skorzystać przy zagospodarowaniu działki, ewentualnie przystosować ją do celów budowlanych (e-protokół z dnia 10 marca 2015r., 00:01:30-00:35:06).

Sąd dopuścił również dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły sporządził operat szacunkowy, z którego wynika, że aktualna cena nieruchomości odpowiadająca wartości rynkowej przed uchwaleniem planu miejscowego wynosiła 95.300 zł (k. 162-172, 190).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. wspomnianych dokumentów, twierdzeń powódki, zeznań świadków oraz opinii biegłego.

Wysłuchana w sprawie powódka wyjaśniła, że dokonała zakupu przedmiotowej w sprawie nieruchomości z zamiarem budowy domu. Nie występowała o wydanie warunków zabudowy, albowiem poprzedni właściciel dysponował stosowną decyzją. Nie rozpoczęła budowy z uwagi na problemy osobiste oraz brak środków finansowych. Podkreślała, że obecny plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia jej korzystanie z działki w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem i budową domu. Nie uczestniczyła aktywnie w procesie dotyczącym ustalania warunków zabudowy, nie występowała też o wydanie nowej decyzji (e-protokół z dnia 13 października 2014r., 00:04:49-00:00:14:13, e-protokół z dnia 28 sierpnia 2015r., 00:04:37-00:05:22).

Świadek K. B. (2) potwierdziła datę zakupu nieruchomości oraz planowane przeznaczenie działki, nie wskazała jednak, aby powódka podjęła jakiegokolwiek w tym celu kroki (e-protokół z dnia 13 października 2014r., 00:17:04-00:19:07).

Świadek J. M. potwierdził ustalenia poczynione przez Sąd w zakresie dotychczasowego przeznaczenia działki (...) oraz jak zmieniła się sytuacja, w momencie wprowadzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Jako pracownik departamentu urbanistyki dysponował szeroką wiedzą w zakresie procesu planistycznego oraz uchwalania studium. Analizując okazane mu na rozprawie mapy geodezyjne zaznaczył, że wcześniejsze pozwolenie na budowę dotyczyło całej działki od linii zabudowy i można było postawić dom na terenie, który obejmuje teraz działka powódki. Sąd w pełni podzielił jego zeznania, albowiem świadek dysponował wiedzą umożliwiającą poczynienie ustaleń koniecznych

dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności w zakresie przeznaczenia działek i dotychczas obowiązujących na tym terenie dokumentów oraz decyzji (e-protokół z dnia 13 października 2014r., 00:19:07-00:45:31).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd oparł rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie na zasadzie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199.j.t.), w myśl którego, 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja tego uprawnienia uzależniona jest od wykazania przez właściciela, że sytuacja ta wystąpiła "w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą". Musi więc zachodzić związek przyczynowy pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, przy czym chodzi o korzystanie faktyczne lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. w taki sposób, w jaki właściciel może to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 lipca 2013r., sygn. akt I ACa 285/13, LEX nr 1369284). Niewątpliwie, ustawodawca użył dwóch odmiennych pojęć w postaci "korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób" i "korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem". Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oznacza faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Korzystanie natomiast z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w akcie administracyjnym.

Przewidziane w przywoływanym wyżej przepisie środki ochrony właścicieli nieruchomości objętych nowym lub zmienionym planem - żądanie odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części - uzasadnione są od kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: istotnej ingerencji regulacji planistycznej w treść prawa własności i zmiany w stosunku do stanu dotychczasowego, którą zobowiązany jest udowodnić właściciel. Dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w dotychczasowym planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 639/11, LEX nr 1229962). Rozkład ciężaru dowodu wynika z art. 6 kc, który wskazuje, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podstawową przesłanką uwzględnienia powództwa jest zatem udowodnienie przez powoda, że uchwalenie planu ograniczyło korzystanie z nieruchomości.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki z powyższego przepisu, uzasadniające żądanie powódki odkupienia od niej przez Gminę B. spornej nieruchomości, której przeznaczeniem, już w dacie zakupu przez K. B. (1), było wykorzystanie dla celów rolnych z ewentualną możliwością przekształcenia w działkę budowlaną przy spełnieniu określonych warunków. Uchwalenie więc planu zagospodarowania przestrzennego nie uniemożliwiło ani też nie ograniczyło jej korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Okoliczność ta wynika z treści decyzji nr (...) Urzędu Miejskiego w B. z dnia 05.05.2008r. ustalającej warunki zabudowy inwestycji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinного, parterowego z poddaszem użytkowym oraz garażu wolno stojącego na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w B. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jak również decyzji nr (...) z dnia 19.02.2014r. stwierdzającej jej wygaśnięcie.

Zeznania przesłuchiwanych w sprawie świadków nie pozwoliły przyjąć, aby powódka podejmowała jakiegokolwiek realne kroki celem zagospodarowania nieruchomości w sposób inny niż dotychczas, nie uczestniczyła ona w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego (nie podjęła w tym zakresie żadnych czynności w ramach konsultacji

czy uzgodnień na etapie uchwalania planu zagospodarowania), nie kwestionowała wydawanych decyzji pomimo prawidłowego jej powiadomienia o podejmowanych krokach, same zaś chęci i składane deklaracje dotyczące budowy domu w przyszłości są niewystarczające. Do chwili uchwalenia planu nie podjęła też żadnych działań zmierzających do zmiany charakteru działki. Jednocześnie, szczególną uwagę należy zwrócić na zapisy decyzji (...), z której wprost wynika, że warunki zabudowy domem jednorodzinny dotyczyły całej powierzchni nieruchomości (...), a contrario uniemożliwiając każdorazowym właścicielom działek wynikających z jej podziału, a więc w tym i (...), budowę domu. Już więc w dacie nabywania przedmiotowej nieruchomości, a przed ustaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, nie było możliwym realizowanie zamiaru, w jakim powódka nabyła nieruchomość.

Ustalając cechy zabudowy i zagospodarowania terenu przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania terenu oraz możliwości korzystania powódki ze swej działki w sposób dotychczasowy bądź zgodny w dotychczasowym przeznaczeniu Sąd w całości podzielił treści i wnioski zawarte w opinii biegłego z zakresu urbanistyki, opinii uzupełniającej oraz ustnej opinii uzupełniającej na terminie rozprawy, uznając je za opracowane w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługujące na obdarzenie ich walorem wiarygodności. Poddają się one bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy sporządzającego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w opinii wniosków (tak m.in. postanowienie SN z dn.07.11.2000 roku, OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98). Wbrew twierdzeniom strony powodowej, biegły w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił tok swojego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych, jak również ustosunkowywania się do zastrzeżeń pełnomocników. Nadto podkreślić należy, iż bezsprzecznie jest on specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, a treści sformułował na podstawie szczegółowo wymienionej dokumentacji, wizji lokalnej oraz akt sprawy. Tym samym Sąd w całości podzielił stanowisko wyrażone w opinii. Zarzuty złożone przez stronę pozwaną stanowią w ocenie Sądu jedynie polemikę z poprawnymi ustaleniami poczynionymi przez biegłego.

Sąd oddalił przy tym wniosek pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu urbanistyki, albowiem opinia sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania jest rzetelna, oparta na fachowej wiedzy, nie jest wewnętrznie sprzeczna, całościowo wyczerpuje okoliczności, na które biegły został powołany. Biegły szczegółowo ustosunkował się do wszelkich zastrzeżeń i wyjaśnił wątpliwości. Zdaniem Sądu, opinia stanowi pełnoprawny dowód na okoliczności związane z roszczeniem powódki. Dodatkowo, żądanie to podyktowane jest wyłącznie niezadowoleniem strony z wniosków końcowych zawartych w jej treści (k.142, e-protokół z dnia 10 marca 2015r., 00:35:06).

W świetle poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń i przyjęciu, że nieruchomość powódki nie zmieniła swojego przeznaczenia wraz z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia poczynione przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym, który co do zasady został sporządzony w sposób umożliwiający ocenę poprawności dokonanej przez rzeczoznawcę wyceny, w tym zawierać precyzyjne informacje na temat przyczyn, dla których do porównania przyjęto te, a nie inne nieruchomości będące w obrocie na określonym obszarze oraz co do przyjętych atrybutów dotyczących wycenianej nieruchomości, okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia.

W powyższym stanie rzeczy, mając na uwadze całokształt materiału dowodowego, Sąd uznał, iż roszczenie powódki należało oddalić.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zawartą w nim zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z tym należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustaloną na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz. U. z 2013 r., poz. 461, ze zm.). Sąd nakazał również pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 1.389,70 zł tytułem brakujących wydatków związanych z przeprowadzonymi w sprawie, na żądanie powódki, opiniami biegłych.