

**Sygn. akt I ACa 1117/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – Sędzia SA Roman Dziędek***

***Sędzia SA Katarzyna Polańska – Farion (spr.)***

***Sędzia SO (del.) Ewa Harasimiuk***

***Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska***

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R. i A. R.

przeciwko (...). W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 kwietnia 2012 r.

sygn. akt II C 205/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...). W. na rzecz J. R. i A. R. kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1117/12

## UZASADNIENIE

J. R. i A. R. wnieśli o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia nieruchomości oznaczonej jako działka o nr(...) o powierzchni 2104 m<sup>(2)</sup>, położonej w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), za cenę 969.944 zł, płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz o zasądzenie odsetek od w/w ceny sprzedaży liczonych od dnia 26 listopada 2009 r. do dnia zapłaty.

Pozwane(...). W. domagało się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści: "J. R. (PESEL (...)) i A. R. (PESEL (...)) sprzedają(...) W. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.104 m<sup>(2)</sup> położoną w W. przy Alei (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę 969.944 zł, to jest J. R. udział w wysokości 1/2 własności

opisanej nieruchomości za cenę 484.972 zł i A. R. udział w wysokości 1/2 własności opisanej nieruchomości za cenę 484.972 zł, płatną w chwili uprawomocnienia się wyroku, a (...) W. opisaną nieruchomość za wskazaną cenę kupuje", a nadto zasądził od pozwanego na rzecz powodów odsetki ustawowe od kwot po 484.972 zł za okres od dnia 26 listopada 2009 r. do dnia zapłaty i kwoty po 3.608,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego koszty sądowe, od których poniesienia powodowie byli zwolnieni .

Sąd ten ustalił, iż J. R. i A. R. są po 1/2 części współwłaścicielami nieruchomości położonej w W. przy Al. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewidencyjnym 3 o powierzchni 2.104 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość objęta była Miejscowym Ogólnym Planem Zagospodarowania Przestrzennego(...) W., uchwalonym przez Radę (...) W. uchwałą Nr (...) z dnia 28 września 1992 r. Plan przewidywał zakaz tworzenia nowych zespołów budownictwa mieszkaniowego, lokalizowania wszelkich obiektów produkcyjnych, lokalizowania obiektów usługowych nie związanych z preferowanymi funkcjami danego obszaru strefy, lokalizowania wszelkich obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwości lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko, zaś w stosunku do istniejących - nakaz likwidacji szkodliwego oddziaływania w stosunku do obiektów szkodliwie na to środowisko oddziaływujących, nakaz wstrzymania działalności szkodliwie oddziaływującej na środowisko, jeżeli nie jest możliwe jego zlikwidowanie na drodze technicznej lub technologicznej, zakaz uszczuplania zwartych kompleksów gruntów leśnych, usuwania drzew i krzewów nieowocowych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, zakaz przekształcania powierzchni terenu, zakaz dokonywania stosunków wodnych w sposób mogący szkodliwie wpłynąć na zasoby środowiska i równowagę przyrodniczą. Wysokość zabudowy nie mogła przekroczyć 10 m nad poziom terenu, a preferowany był rozwój obiektów związanych z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową, z dopuszczeniem utrzymania lub lokalizacji niezbędnych urządzeń towarzyszących. Umożliwiało to zlokalizowanie urządzeń sportowych (np. boiska i kort) oraz urządzenie zaplecza (np. szatnie, restauracja, bufet czy też siłownia), a także ogrodzenie działki. Istniejące ograniczenia techniczne (teren podmokły) można było pokonać, podobnie jak i kwestie dostępu do drogi publicznej (np. poprzez ustanowienie służebności).

Powyższy plan obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r., po czym pełnił funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Uchwałą nr(...) z dnia 23 października 2008 r. Rada (...) W. przyjęła nowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość powodów znalazła się na obszarze przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej oraz w liniach rozgraniczenia ulic oznaczonych symbolami (...) (droga dojazdowa) i(...) (droga lokalna). Stanowi ona teren inwestycji celu publicznego. W planowanym parku dopuszczano m.in. możliwość komunikacji pieszej i rowerowej, usług 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 pod usługi nie może przekraczać 5% powierzchni działki, zabronione jest lokalizowanie budynków, z wyjątkiem pawilonów parkowych. Ustalono zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, dopuszczono wyznaczenie stref o proponowanych dominujących formach zagospodarowania oraz zachowanie istniejących ogródków działkowych, jednakże w formie ogólnootwartej, zakazując lokalizacji innych niż zgodne z dopuszczalnym przeznaczeniem funkcji. W efekcie tych zmian wykluczone stało się zlokalizowanie na działce jakichkolwiek ogrodzeń i obiektów stałych. Możliwość gospodarczego wykorzystania ograniczona została do prowadzenia na niewielkiej części działki działalności w ramach pawilonów, stanowiących lekkie konstrukcje przenośne, przy czym ewentualny bufet funkcjonować mógłby jedynie w oparciu o naczynia jednorazowe i dowożone jedzenie.

Wartość rynkowa spornej działki gruntu ustalona została według wskazań opinii biegłego na 969.944 zł.

Analizując powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, iż roszczenie znajduje oparcie w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie bowiem z planem z 1992 r. działka powodów nie musiała być ogólnodostępna, mogła przy tym zostać zagospodarowana na cele związane z preferowaną funkcją rekreacyjno - wypoczynkową lub inną, nie kolidującą z nią, z dopuszczeniem nawet zabudowy. Fakt, iż powodowie żadnych działań w tym kierunku nie podejmowali nie może być przesądzający. Mimo narzuconych planem ograniczeń, powodowie posiadali potencjalną możliwość wykorzystania nieruchomości, także na cele gospodarcze. Wraz z zatwierdzeniem przez Radę Miasta nowego planu zagospodarowania przestrzennego, możliwość swobodnego

korzystania przez powodów z nieruchomości została znacznie zawężona. Część nieruchomości podlega wprost wyłączeniu pod projektowane ciągi komunikacyjne, jedynie zaś 5 % powierzchni powodowie mogliby zagospodarować na cele usługowe. Istotne zmiany wpływające z nowych regulacji planistycznych w tym ostatnim zakresie, to przede wszystkim wprowadzony - nieobowiązujący uprzednio - zakaz posadowienia jakichkolwiek obiektów stałych, zakaz ogrodzenia posesji i nakaz umożliwienia swobodnego dostępu do niej osobom trzecim. Sąd podkreślił, że zmiana uwarunkowań planistycznych spowodowała, iż powodowie nie mogą realizować żadnego innego celu, poza publicznym. Za pozbawioną znaczenia potraktowano przy tym okoliczność, iż między wygaśnięciem planu z 1992 roku a uchwaleniem nowego upłynął pewien czas. W tym zakresie sąd podzielił poglądy judykatury wskazujące, iż istnienie okresu bezplanowego, w którym gmina nie wykonuje obowiązku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, nie może zwalniać jej z konsekwencji ograniczenia w nowym planie możliwego sposobu wykorzystania nieruchomości. Na zasadność żądania powodów nie mogło też rzutować stwierdzenie nabycia własności nieruchomości dopiero w listopadzie 2006 r. Orzeczenie w przedmiocie zasiedzenia ma charakter deklaratoryjny, samo nabycie tego prawa przez poprzedniczkę prawną powodów nastąpiło natomiast w maju 2000 r., kiedy to obowiązywał plan zagospodarowania z 1992 r., obowiązujący także w dacie nabycia wraz z otwarciem spadku tego prawa przez powodów.

Orzekając o odsetkach sąd miał na uwadze przepis art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro powodowie wnioski o wykupienie przedmiotowej nieruchomości złożyli w dniu 25 maja 2009 r., pozwany winien był obowiązek swój wykonać do dnia 25 listopada 2009 r. Zaniechanie powyższego uprawniało do żądania odsetek z tytułu opóźnienia, od kwot zasądzonych im jako cena sprzedaży.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu sąd pierwszej instancji uzasadnił brzmieniem art. 98 k.p.c., orzeczenie zaś dotyczące kosztów sądowych - art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zarzucając naruszenie:

- prawa materialnego, tj. art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wadliwe jego zastosowanie i przyjęcie, iż w związku z uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego istotnej zmianie uległ zakres dotychczasowej możliwości korzystania przez powodów ze stanowiącej ich własność nieruchomości,

- przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego istotnej zmianie uległ zakres dotychczasowej możliwości korzystania przez powodów ze stanowiącej ich własność nieruchomości.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, z zasądzeniem kosztów procesu ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji, ustalając stan faktyczny i oceniając przedstawione przez strony dowody, odniósł się do podnoszonych przez skarżącego argumentów dotyczących ograniczeń w możliwości wykorzystywania nieruchomości, jakie obowiązywały przed wejściem w życie obecnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wbrew twierdzeniom apelacji podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku uwzględnia położenie nieruchomości na terenie zalewowym, brak uzbrojenia (odległość od sieci miejskich) i dostępu do drogi publicznej, a także konieczność uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, przy czym - jak słusznie podnieśli powodowie w odpowiedzi na apelację - pod rządami poprzednio obowiązującego planu wymóg tej zgody miał w istocie ograniczony zakres. Nie sposób pominąć, iż kwestie powyższe były przedmiotem szczegółowej analizy biegłej. O ile jednak występujące ograniczenia faktyczne

ocenione zostały przez biegłą jako wpływające na koszty ewentualnych inwestycji i wymagające podjęcia dodatkowych działań, nie przekreślały one szans na uzyskanie pozwolenia na budowę, zważywszy zwłaszcza na zabudowę gruntu sąsiedniego. Wniosków opinii strona pozwana w toku dotychczasowego postępowania skutecznie nie podważyła, uwzględniając szczególny charakter tego dowodu; nie przeciwstawiła im też argumentów (oraz umocowujących je dowodów), w sposób pozwalający na dokonanie odmiennych lub dodatkowych ustaleń faktycznych istotnych z punktu widzenia przedmiotu sprawy. W konsekwencji czyni to zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. niezasadnym.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle tego przepisu 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 bądź to odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, bądź wykupienia nieruchomości lub jej części. 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. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2010r., V CSK 459/09, Lex nr 852597 czy z dnia 5 lipca 2012r., IV CSK 619/11, Lex nr 1228453). Z tej przyczyny rozważania skarżącego odnoszące się do wyceny nieruchomości, w tym badania podstaw szacunku dokonanego przez powodów dla celów innego postępowania sądowego, stają się irrelevantne dla przedmiotu procesu, a to pozwala uznać dalszą ich oceną za bezprzedmiotową.

Nie miał także znaczenia i nie podważał kwalifikacji istotności ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości fakt niedookreślenia w poprzednim planie szczegółowego sposobu zagospodarowania terenu. Wymaga podkreślenia, że unormowania planu miejscowego powinny być wykładane z uwzględnieniem zasad konstytucyjnych, w tym zasady szczególnej ochrony prawa własności wynikającej m.in. z art. 21 i art. 64 Konstytucji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 marca 2010r., II OSK 552/09, Lex nr 597687). Istnienia ograniczeń w zakresie wykonywania przysługujących jednostce uprawnień z tytułu prawa własności nie sposób więc domniemywać, a wszelkie niejednoznaczności w tej mierze muszą być interpretowane ściśle. Powodowie mieli na gruncie planu z 1992r. potencjalną możliwość wykorzystania działki w sposób w nim określony i brak jest obecnie podstaw do uznania, iż wystąpiłyby kolejne obostrzenia. Skarżący nie przytoczył zresztą dowodów potwierdzających ich zaistnienie, a to jego obciążał ewentualny obowiązek dowodzenia w tej mierze, skoro powodowie wykazali już wymagany przez ustawę fakt niekorzystnej dla nich zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Wbrew stanowisku apelacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zmiany, które można uznać za powodujące ograniczenia o charakterze istotnym. Słusznie przy tym sąd I instancji oceny tej dokonywał przez pryzmat art. 140 k.c. Przepis ten wyraża bowiem naturę prawa własności. Ujmuje definicję tego prawa w dwóch aspektach: pozytywnym i negatywnym. Przez stronę pozytywną rozumie się uprawnienia, jakie składają się na prawo własności jako prawo podmiotowe, natomiast strona negatywna własności oznacza możliwość wyłączenia przez właściciela wkraczania innych osób w sferę jego prawa. Uprawnieniu właściciela do korzystania z rzeczy i do rozporządzania rzeczą towarzyszy zatem obowiązek zaniechania ingerencji, z zapewnieniem właścicielowi środków ochrony skierowanych przeciwko naruszytelowi. Z punktu widzenia tak pojmowanej istoty własności jako zasadnicze musi być ocenione przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne, z założeniem powszechnej i ogólnej do niej dostępności. Dochodzi wówczas w sposób oczywisty do zniesienia lub daleko idącego zawężenia uprawnienia właściciela do swobodnego korzystania z rzeczy i decydowania o jej zagospodarowaniu oraz granicach udostępnienia innym, ale też trudno mówić o zachowaniu realnego refleksu powyższego uprawnienia w postaci skutecznych względem właściciela zakazów innych osób.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powodów została przeznaczona na drogi lokalne i dojazdowe oraz park, ma to być przestrzeń ogólnie dostępna, z zakazem jakiegokolwiek ogrodzenia. Poprzednio obowiązujący plan nie wkraczał w sferę prawa powodów tak bezpośrednio i znacząco. Wprawdzie sposób wykorzystania działki wyznaczały również preferowane w planie funkcje, jednak z pozostawieniem właścicielowi

szerszych możliwości wyboru, a nade wszystko utrzymaniem nakazu respektowania jego decyzji co do przyjętych ram dostępności. Trzeba zgodzić się ze skarżącym, że dostępność terenu nie skutkuje automatycznie pozbawieniem prawa własności, takie jednak określenie przeznaczenia nieruchomości w planie, wyłącza zagospodarowanie jej w inny sposób, stanowiąc poważne ograniczenie. Można zresztą zauważyć, że plan przewidział zajęcie działki w części na cele komunikacyjne, co przy zaliczeniu ich do dróg publicznych prowadzić powinno do pozbawienia własności

Zmiana dotyczy też uprawnienia do czerpania pożytków z nieruchomości. Przyznać trzeba rację apelującemu, że już przed 2008 r. powodowie mogli zagospodarować działkę tylko na cele rekreacyjno-wypoczynkowe lub inne nie kolidujące z nimi, z ewentualną zabudową do 10 m. Choć funkcje nieruchomości w tej części co do zasady pozostały zbliżone, nadal nie jest wykluczone usytuowanie na niej obiektów sportowych, to już rodzaj infrastruktury towarzyszącej i zakres jej rozmieszczenia, istotnie zawężają perspektywy praktycznego wykorzystania. Również w tej płaszczyźnie wymóg powszechnej dostępności do obiektów sportowych, nie jest bez znaczenia.

Reasumując, uznać należało, że w związku z uchwaleniem nowego planu powodowie zostali istotnie ograniczeni w korzystaniu z nieruchomości, co aktualizowało ich roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opisywane w apelacji zamierzone ulepszenia techniczne czy zapewnienie dostępu do drogi publicznej, nie są w tej sytuacji czynnikiem równoważącym niekorzystne dla powodów zmiany planu.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając na rzecz powodów od pozwanego kwoty po 2.700 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu.