

Sygn. akt VIA Ca 515/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Agata Zając (spr.)

Sędzia SA – Marek Podogrodzki

Sędzia SA – Ewa Stefańska

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i A. B.

przeciwko Gminie K.

o zobowiązanie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 grudnia 2011 r.

sygn. akt III C 1395/10

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 515/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 grudnia 2010 r. M. B. i A. B. wnieśli o zobowiązane pozwanej Gminy K. do zawarcia z powodami umowy kupna w formie aktu notarialnego działki nr (...) o pow. 1261 m² za cenę 189 150 zł wskazując, iż podstawą prawną żądania jest art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 64 Konstytucji RP.

Pozwana Gmina podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powodów do dochodzenia roszczeń z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi wskazała na brak wykazania związku między wprowadzeniem planu zagospodarowania przestrzennego a uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił i zasądził solidarnie od powodów na rzecz Gminy K. kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Rada Gminy K. uchwałą nr (...) dnia 18 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi C., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) Nr (...), poz. (...) z dnia 15 listopada 2005 r. przeznaczyła nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) na tereny zieleni urządzonej i ciągu pieszego oraz w liniach rozgraniczających terenu komunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem (...). Przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość była oznaczona w rejestrze gruntów jako droga i była wykorzystywana jako teren ogólnodostępny dla mieszkańców osiedla Spółdzielni (...).

Spółdzielnia przystępując do likwidacji swojej działalności dokonywała rozliczeń z członkami z wpłaconych wkładów budowlanych. W ramach tych rozliczeń Spółdzielnia sprzedała przedmiotową działkę powodowi umową z dnia 11 czerwca 2010 r. za kwotę 180 000 zł, stanowiącą równowartość wkładu budowlanego małżonków B..

Pismem z dnia 29 października 2010 r. nowi właściciela wezwali Urząd Gminy K. do wykupu działki za kwotę 189 150 zł pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. W odpowiedzi Gmina poinformowała, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne mające na celu wydzielenia gruntów pod drogi, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po zakończeniu którego Gmina podejmie czynności zmierzające do sukcesywnego nabywania gruntów przeznaczonych na cele publiczne w miarę możliwości finansowych.

Przedmiotowa nieruchomość i przed 2005 r. i w latach następnych była wykorzystywana jako teren ogólnodostępny, został na niej urządzony plac zabaw dla dzieci, organizowano spotkania towarzyskie i kościelne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie są legitymowani czynnie do wystąpienia z roszczeniem opartym o treść art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wykazali też, aby korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób nie było nadal możliwe.

Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenia z art. 36 ust. 1 powyższej ustawy przysługują osobom będącym właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w dacie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś powodowi nabywając nieruchomość od Spółdzielni zdawali sobie sprawę z jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a nabywając nieruchomość godzili się z takim jej przeznaczeniem, ograniczającym ich uprawnienia właścicielskie.

W ocenie Sądu Okręgowego przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęło też w żaden sposób na wykorzystanie nieruchomości, która już przed 2005 rokiem miała charakter ogólnodostępny.

Sąd Okręgowy wskazał też, że art. 64 Konstytucji RP nie może stanowić samodzielnej podstawy żądania dochodzonego pozwem.

Odnosząc się do treści pisma pozwanej Gminy z dnia 21 października 2010 r. Sąd Okręgowy wskazał, że nie może być ono traktowane jako uznanie roszczenia, bowiem nie zostało wykazane, czy osoba, która pismo podpisała posiadała umocowanie do składania tego rodzaju oświadczeń woli w imieniu Gminy.

Powodowie wnieśli apelację, zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości i zarzucając:

- obrazę przepisów art. 64 Konstytucji RP przez jej nie zastosowanie;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu, iż brak podstaw do uznania, że pozwana pismem z dnia 21 października 2010 r. uznała roszczenie;
- błąd polegający na nie poczynieniu przez Sąd ustaleń czy osoba składająca oświadczenie woli w imieniu pozwanej posiadała stosowne uprawnienia w tym zakresie.

Powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty, a także o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia zakresu upoważnień i zakresu pełnomocnictw, jak również innych dokumentów normujących zasady

stosunku pracy urzędnika, który uznał roszczenie powodów pismem z dnia 21 października 2010 r. jako dowodu na okoliczność, że urzędnik posiadał stosowne uprawnienia.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, dokonując na podstawie złożonych w toku postępowania apelacyjnego dokumentów dalszych ustaleń, że aktem notarialnym z dnia 1 października 2012 r. A. B. i M. B. sprzedali Spółdzielni (...) z siedzibą w C. udziały wynoszące po 9/10 części w nieruchomościach stanowiących działki nr (...) o pow. 153 m⁽²⁾ i nr (...) o pow. 1261 m⁽²⁾ za określoną w akcie notarialnym cenę (k. 193 – akt notarialny, k. 196 – aktualny odpis z księgi wieczystej).

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał podniesione w apelacji zarzuty dotyczące błędu w ustaleniach faktycznych.

Skarżący wskazali na błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu, iż brak podstaw do uznania, że pozwana pismem z dnia 21 października 2010 r. uznała roszczenie. Tak sformułowany zarzut nie odnosi do ustaleń faktycznych, gdyż Sąd Okręgowy dokonał ustaleń dotyczących sporządzenia pisma z dnia 21 października 2010 r. i treści tego pisma, ale dotyczy wykładni treści pisma, a więc ustalenia, czy pismo to wyraża wolę uznania przez pozwaną roszczenia powodów.

Z zarzutem tym wiąże się też zarzut braku ustaleń dotyczących zakresu umocowania osoby, która powyższe pismo sporządziła oraz wniosek o zobowiązanie pozwanej do złożenia stosownych dokumentów wykazujących tę okoliczność.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno wskazane wyżej zarzuty, jak i zawarty w apelacji wniosek dowody są bezzasadne.

Przede wszystkim bowiem należy wskazać, iż brak podstaw do uznania, jakoby treść pisma z 21 października 2010 r. wskazywała na uznanie przez pozwaną roszczenia powodów, a tym samym nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej kwestia ustalenia jaki był zakres umocowania osoby, które pismo to sporządziła.

Z treści pisma z 21 października 2010 r. wynika bowiem jedynie, że powodowie zostali poinformowani o wszczęciu postępowania administracyjnego mającego na celu wydzielenie gruntów pod drogi zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i o tym, że w przyszłości Gmina podejmie czynności zmierzające do nabycia gruntów przeznaczonych w polanie za cele publiczne, w miarę możliwości finansowych. Pismo to nie zawiera żadnego stwierdzenia wskazującego na wolę uznania roszczenia powodów dotyczącego nabycia działki nr (...) i nie zawiera zobowiązania się przez Gminę do nabycia tej działki. Tym samym nie ma podstaw do uznania, iż roszczenie powodów może być skutecznie wywodzone z samej treści pisma pozwanej z dnia 21 października 2010 r.

Podstawą roszczeń powodów nie może być też przepis art. 64 Konstytucji RP.

Przepis ten jest na tyle niedookreślony, że sam nie daje podstaw do wywodzenia z niego roszczeń cywilnoprawnych, zaś jego treść normatywna ogranicza się do statuowania konstytucyjnej zasady ochrony własności, która może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności.

Nie sposób z treści art. 64 Konstytucji wywieść roszczeń osób, nabywających nieruchomości o określonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniu, do wystąpienia z żądaniem zobowiązania jednostki samorządu terytorialnego do nabycia nieruchomości przeznaczonej na cele publiczne.

Nie ulega wątpliwości, że powodowie zawierając umowę w 2010 r. mieli świadomość charakteru nabywanej nieruchomości w świetle obowiązującego od 5 lat planu zagospodarowania przestrzennego.

Z treści aktu notarialnego z dnia 11 czerwca 2010 r. wynika bowiem, że Spółdzielnia (...) z siedzibą w C. jest właścicielem działki nr (...) stanowiącej drogi oznaczonej symbolem dr, okazano wypis z planu zagospodarowania

przestrzennego z którego wynika, że ta działka znajduje się na terenie zielni urządzonej i ciągu pieszego oraz w liniach rozgraniczających terenu komunikacyjnego oraz uchwałą Spółdzielni wyrażającą zgodę na zbycie działek, przy czym zbywając grunty przeznaczone pod drogi zarząd ma stosownymi wpisami w aktach notarialnych zapewnić swobodny, bezpłatny przejazd i postojowanie, w tym zwyczajowe korzystanie z drogi przez mieszkańców i ich gości oraz przez służby techniczne i porządkowe obsługujące posesję. W § 5 aktu notarialnego powodowie oświadczyli, że wyrażają zgodę na korzystanie z nabytej działki stanowiącej drogę, przez mieszkańców osiedla (...) i ich gości oraz przez służby techniczne i porządkowe obsługujące posesje i zobowiązują się umożliwić swobodny, bezpłatny przejazd i postojowanie, a nadto zobowiązują się na żądanie uprawnionych – mieszkańców osiedla (...) – do ustanowienia bezpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu, przejazdu oraz dostępu dla celów doprowadzenia i konserwacji mediów przez działkę na koszt właścicieli nieruchomości władających.

Z zeznań samych powodów wynika też, że w 1994 r. doszło do wydzielenia tej działki, była to droga wewnętrzna, prywatna, ciąg pieszy, zaś zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. potwierdził funkcje tego terenu.

Powyższe okoliczności powodują, że podstawą roszczeń powodów nie może być też wskazywany w toku postępowania przed Sądem Okręgowym przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2012. 647).

Niewątpliwie przepis ten stanowi gwarancję Konstytucyjnej zasady ochrony własności wyrażonej w art. 64 Konstytucji RP, określając roszczenia służące właścicielowi nieruchomości, którego prawa zostały naruszone czy ograniczone na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Z treści art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika jednoznacznie, że zarówno roszczenie odszkodowawcze, jak i roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części przysługują wyłącznie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, który na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego nie może korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Z uprawnień określonych wskazanym wyżej przepisem może więc skorzystać jedynie właściciel lub użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r. IV CSK 508/08 (LEX nr 520034).

Roszczenia te nie przysługują zaś powodom, którzy nabyli nieruchomość już po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem nabywając działki przeznaczone na cele publiczne mieli świadomość ograniczeń w możliwości ich wykorzystania, czemu dali wyraz składając stosowne oświadczenie w § 5 aktu notarialnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma znaczenia fakt zbycia przez powodów udziałów w przedmiotowej nieruchomości, zaś wniosek powodów o dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze powoda Spółdzielni (...) z siedzibą w C. złożony na podstawie art. 196 § 1 i 2 k.p.c. nie mógł być uwzględniony w postępowaniu apelacyjnym z uwagi na treść art. 397 § 2 k.p.c.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.