

Sygn. akt I ACa 1500/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

SO (del.) Anna Szymańska-Grodzka

Protokolant: sekr. sąd. Marta Lach

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko m. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 września 2012 r.

sygn. akt I C 744/12

1. oddala obie apelacje;

2. znosi między stronami koszty postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt I ACa 1500/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w części powództwo R. M. skierowane przeciwko m. W. i zobowiązał m. W. i R. M. do złożenia oświadczenia woli, w którym ten ostatni sprzedaje pozwanemu prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewid. (...) z obrębem(...) o pow. 7619 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 2 819 030 zł płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą chwilą wydaje nabywcy tę nieruchomość, a m. W. powyższe prawo własności za wskazana cenę kupuje; zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki ustawowe od kwoty 2 819 030 zł za okres od 16 lipca 2002 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Powód, będący następcą prawnym K. M., popierał roszczenie wykupu gruntu przez pozwanego na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, domagając się także zasądzenia odsetek ustawowych od ceny wykupu za okres od 16 lipca 2002 r., przy czym w piśmie z dnia 17 sierpnia

2012 r. powód jako kwotę wykupu wskazał ostatecznie kwotę 7 764 000 zł, a żądanie zasądzenia odsetek ustawowych odnosił do tej kwoty.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że R. M. został po śmierci swej matki K. M. jest jedynym właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o pow. 7619 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. prowadzi kw nr (...). Nieruchomość jest niezabudowana, porośnięta krzewami, drzewami i trawą, niewykorzystywana gospodarczo, a teren jest obniżony w stosunku do pasa drogowego ul. (...). W 2002 r. nieruchomość nie posiadała pełnej infrastruktury technicznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 września 1992 r. nieruchomość ta znajdowała się w obszarze oznaczonym symbolem „(...)” o przeznaczeniu określanym jako „funkcje ochrony systemu przyrodniczego miasta”, w którym preferowano utrzymanie i ochronę terenów biologicznie czynnych, zwłaszcza wód i roślinności nawodnej oraz rozwój obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową. W obszarze tym dopuszczono utrzymanie i lokalizowanie funkcji rolniczej bez zabudowy siedliskowej, natomiast wykluczono lokalizowanie budownictwa mieszkaniowego, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i wszelkich obiektów ciężkich.

Natomiast w uchwale z dnia 28 sierpnia 2000 r. Rada Gminy (...) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonując zmiany przeznaczenia obszaru, na którym usytuowana jest nieruchomość powoda w ten sposób, że obecnie obszar ten jest oznaczony symbolem „(...)”, co oznacza zieleni parkową. Dla takiego obszaru plan ustalił realizację parku miejskiego wg indywidualnego projektu, ze szczegółowymi zaleceniami i wskazaniem. Tereny zieleni publicznej zostały zaliczone do terenów przeznaczonych na cele publiczne.

W efekcie ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego z 2000 r. nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości należącej obecnie w całości do powoda. Działkę udostępniono na cele publiczne, co spowodowało utratę możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

W dniu 15 stycznia 2002 r. pełnomocnik R. M. i K. M. złożyli w sekretariacie zastępcy Burmistrza Gminy (W.) (...) wniosek o wykup przedmiotowej działki po cenie rynkowej zaakceptowanej przez właścicieli w drodze negocjacji, z uwagi na niemożność dotychczasowego korzystania z niej wskutek zmiany planu.

Wartość nieruchomości na dzień 16 lipca 2002 r. i wg przeznaczenia zgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. wynosiła 2 819 030 zł.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji, przypomniał treść art. 140 k.c. oraz art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 lipca 1994 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia wniosku o wykup nieruchomości, tj. 15 stycznia 2002 r. W myśl tego ostatniego, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej część, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe lub znacznie ograniczone, właściciel może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części. Z takim samym roszczeniem właściciel może wystąpić na gruncie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (dalej – ustawa)

W myśl art. 37 ust. 9 ustawy wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowią inaczej, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi przysługują odsetki ustawowe.

Obowiązkiem strony powodowej było wykazanie, że na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła taka zmiana w stosunku do nieruchomości, że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania z niej w dotychczasowym zakresie. Przy czym nie miało znaczenia, czy i w jaki sposób faktycznie korzystano dotychczas z tej nieruchomości.

Na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do ograniczenia uprawnień wynikających z prawa własności. O ile przed zmianą planu powód i jego matka mogli korzystać z nieruchomości bez obowiązku znoszenia osób trzecich, o tyle po zmianie w 2000 r. zostali obowiązani udostępnić swą nieruchomość wszystkim, którzy chcą korzystać z zieleni parkowej, albowiem nieruchomość ma być miejscem ogólnodostępnym.

Ponadto, jak ustalił Sąd, powód nie może wykorzystywać nieruchomości na funkcje rolnicze, a wcześniejszy plan dopuszczał tego typu działalność.

Te względy skutkowały uznaniem, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła na uprawnienia właścicielskie, znacznie je ograniczając, co uzasadniało roszczenie o wykup, stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 1994 r.

Wbrew odmiennemu stanowisku pozwanego Sąd uznał, że powód i jego matka byli współwłaścicielami nieruchomości w dacie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2000 r.; nabyli jej własność wskutek zasiedzenia z dniem 1 października 1990 r., co potwierdziło postanowienie Sądu Rejonowego dla W. M. z dnia 9 lipca 2001 r.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pod rządami planu z 2000 r. nieruchomość została zaliczona do wykorzystania na cele publiczne, a zatem powód nie może dokonywać swobodnie inwestycji na cele rekreacyjno – wypoczynkowe na własne potrzeby, ani prowadzić gospodarstwa rolnego. Wszelkie inwestycje nie mogą kolidować z podstawową funkcją parku miejskiego, a nadto mogą być finansowane wyłącznie lub w części ze środków publicznych.

Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek o wykup ze stycznia 2002 r. został złożony przez należycie umocowanego pełnomocnika i był prawnie skuteczny

Odnosząc się do zagadnienia ceny wykupu Sąd stwierdził, że skoro datą realizacji wniosku był ostatecznie 15 lipca 2002 r., wg tej daty określić należało wartość nieruchomości, a z tytułu opóźnienia w wykupie właścicielowi przysługiwały odsetki ustawowe.

Z tych powodów Sąd orzekł o żądaniu na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 1994 r. w zw. z art. 64 k.c. (pkt pierwszy sentencji), ustalając cenę nieruchomości na podstawie opinii biegłego sądowego J. B., na dzień 16 lipca 2002 r. w wysokości 2 819 030 zł.

Żądanie powoda, aby cenę nieruchomości ustalić wg aktualnej ceny nieruchomości, zasądzając także odsetki za opóźnienie od tak ustalonej ceny, Sąd Okręgowy uznał za nieusprawiedliwione. Natomiast o odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 36 ust. 12 powołanej ustawy.

Dalej idące żądanie powoda Sąd pierwszej instancji oddalił, a o kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., a o kosztach sądowych orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od orzeczenia tego apelację wniósł powód oraz pozwany.

Powód zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie prawa materialnego – art. 36 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 37 ust. 11 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 128 i art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami; art. 21 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw człowieka i Podstawowych Wolności, art. 5 k.c. oraz art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.;

- naruszenie przepisów postępowania – art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. (w zw. z art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 1994 r.), art. 233 k.p.c., art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 100 k.p.c.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zobowiązanie pozwanego do wykupu przedmiotowej nieruchomości za cenę 7 400 000 zł oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych od kwoty 7 400 000 zł za okres od dnia 16 lipca 2002 r. do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu za pierwszą instancję w całości na rzecz powoda ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, a także zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

W apelacji pozwanego w części uwzględniającej powództwo zarzucono Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania – art. 233 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. oraz prawa materialnego – art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Pozwany na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie postanowienia dowodowego z 12 grudnia 2011 r.

Ostatecznie. W. wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku w części objętej zaskarżeniem i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Apelacyjny zważył co następuje:

Obie apelacje nie mają usprawiedliwionych podstaw.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które w całości podziela Sąd drugiej instancji i nie naruszył przepisów postępowania, w tym przepisów odnoszących się do postępowania dowodowego.

Wbrew ogólnikowemu zarzutowi strony pozwanej w żaden sposób nie wykazano wadliwości ustaleń Sądu co do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla ustaleń tych dostateczne było dowodzenie przeprowadzone przez Sąd, w tym dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, a zbędny był dowód z opinii biegłego urbanisty. Wszak nie było sporne, jakie budowle i budynki mogą być wznoszone, lecz jak nowy plan ograniczył uprawnienia właścicielskie. Te ostatecznie, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, zostały istotnie ograniczone: powód nie może obecnie prowadzić działalności rolniczej, a pozostałe funkcje może realizować we współdziałaniu finansowym z jednostką publiczną i zagwarantowaniem praw osób trzecich do korzystania z nieruchomości.

Sąd nie dopuścił się także naruszeń prawa materialnego.

W świetle art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w świetle poprzedzającej tę ustawę – ustawy z 1994 r. – prawo wykupu służy w sytuacji, gdy na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

To ograniczenie, a w zakresie działalności rolniczej – wyłączenie, zostało wykazane i nie może budzić wątpliwości. Zostało ono szeroko omówione przez Sąd pierwszej instancji i podziela te ustalenia Sąd Apelacyjny.

W konkluzji stwierdzić należy, że wbrew stanowisku apelacji pozwanej 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 naruszcycielowi. 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.

Poprzednio obowiązujący plan nie wkraczał w sferę prawa powoda 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.

Nie można także zgodzić się ze stanowiskiem apelacji powoda, że wartość nieruchomości dla potrzeb wykupu należy ustalać wg daty wyrokowania, a nie według daty, w której aktualizuje się – w świetle relewantnym prawnie – obowiązek gminy, z sankcją w postaci obowiązku zapłaty odsetek ustawowych.

Roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2 należy odczytywać w powiązaniu z art. 37 ust. 9 ustawy z 2003 r. (art. 36 ust. 12 poprzednio obowiązującej ustawy z 1994 r.). Wraz z upływem 6 miesięcznego okresu liczonego od daty złożenia skutecznego wniosku, gmina pozostaje w opóźnieniu w realizacji wykupu, co skutkuje prawem do należności odsetkowej – za okres opóźnienia - od ceny wykupu, która powinna być zapłacona przy realizacji wykupu w czasie właściwym.

Trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2013 r. (I CSK 305/12, LEX nr 1313188), że na gruncie unormowania zawartego w art. 37 ust. 9 zd. 1 ustawy ustawodawca ustanowił termin sześciomiesięczny nie tylko do zawarcia przez strony umowy o wykup, ale i do jej wykonania także przez gminę, tj. do zapłaty wynagrodzenia, skoro wyraźnie w nim jest mowa o "wykonaniu obowiązku wynikającego z roszczeń". Powyższe należy odnieść także do unormowania art. 36 ust. 12 z 1994 r.

Ma to ten skutek, że termin realizacji roszczenia, w tym z pomocą sądu, realizuje się według warunków wskazanych w powołanych przepisach, tj. wg wartości w dacie, w której gmina była zobowiązana zrealizować dobrowolnie wykup.

Ustawodawca założył, że takie unormowanie dostatecznie zabezpiecza uprawnionego.

Niezrozumiałe było podnoszenie w apelacji powoda naruszenia art. 5 k.c., skoro Sąd nie zniweczył roszczenia powoda na podstawie tego przepisu.

Z kolei powołane w apelacji przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nie miały zastosowania w sprawie.

Przepis art. 21 ust. 1 Konstytucji RP nie wprowadził natomiast normy, która byłaby bezpośrednio subsumowana przez sąd cywilny i nie miała zastosowania w sprawie.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.,