

Sygn. akt I ACa 1421/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SA Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska (spr.)

Protokolant: Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T. (1), K. F., B. T. i M. T.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I C 899/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie piątym częściowo w ten sposób, że zasądza od (...) W. na rzecz:

- A. T. (1) odsetki ustawowe od kwoty 656 703 zł (sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzy złote) za okres od dnia 16 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 2 sierpnia 2016 roku,

- K. F. odsetki ustawowe od kwoty 1 532 307 zł (jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące trzysta siedem złotych) za okres od dnia 16 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 2 sierpnia 2016 roku,

- B. T. odsetki ustawowe od kwoty 1 532 307 zł (jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące trzysta siedem złotych) za okres od dnia 16 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 2 sierpnia 2016 roku,

- M. T. odsetki ustawowe od kwoty 1 532 307 zł (jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące trzysta siedem złotych) za okres od dnia 16 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 2 sierpnia 2016 roku;

II. obciąża w całości (...) W. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz A. T. (2), K. F., B. T. oraz M. T., pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu;

III. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 1.923,58 zł (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia trzy złote i pięćdziesiąt osiem groszy) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Kozłowska Marzanna Góral

Sygn. akt I ACa 1421/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1) zobowiązał (...) W. i A. T. (1) do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „A. T. (1), legitymująca się numerem PESEL (...) sprzedaje (...) W. należący do niej udział wynoszący 3/24 w prawie własności wydzielonej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 9 432 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), która w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 23 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w rejonie ulicy (...) (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181, poz. 4776) została przeznaczona pod drogi publiczne (...), (...) i (...) i ujęta w mapie do celów sądowych, sporządzonej w dniu 20 sierpnia 2013 r. przez geodetę uprawnionego M. M. (2) i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem (...), jako odpowiednio działki ewidencyjne nr: (...) o powierzchni 1 365 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 7 272 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 795 m⁽²⁾ za cenę 656 703 zł (sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzy zł), płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą datą wydaje nabywcy powyższy udział w części opisanej powyżej nieruchomości, a (...) W. opisany powyżej udział w wydzielonej części nieruchomości za wskazaną cenę kupuje”;

2) zobowiązał (...) W. i K. F. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „K. F., legitymująca się numerem PESEL (...) sprzedaje (...) W. należący do niej udział wynoszący 7/24 w prawie własności wydzielonej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 9 432 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), która w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 23 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w rejonie ulicy (...) (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181, poz. 4776) została przeznaczona pod drogi publiczne (...), (...) i (...) i ujęta w mapie do celów sądowych, sporządzonej w dniu 20 sierpnia 2013 r. przez geodetę uprawnionego M. M. (2) i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem (...), jako odpowiednio działki ewidencyjne nr: (...) o powierzchni 1 365 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 7 272 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 795 m⁽²⁾ za cenę 1 532 307 zł (jednej milion pięćset trzydzieści dwa tysiące trzysta siedem zł), płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą datą wydaje nabywcy powyższy udział w części opisanej powyżej nieruchomości, a (...) W. opisany powyżej udział w wydzielonej części nieruchomości za wskazaną cenę kupuje”;

3) zobowiązał (...) W. i B. T. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „B. T., legitymujący się numerem PESEL (...) sprzedaje (...) W. należący do niego udział wynoszący 7/24 w prawie własności wydzielonej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 9 432 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), która w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 23 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w rejonie ulicy (...) (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181, poz. 4776) została przeznaczona pod drogi publiczne (...), (...) i (...) i ujęta w mapie do celów sądowych, sporządzonej w dniu 20 sierpnia 2013 r. przez geodetę uprawnionego M. M. (2) i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem

(...), jako odpowiednio działki ewidencyjne nr: (...) o powierzchni 1 365 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 7 272 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 795 m⁽²⁾ za cenę 1 532 307 (jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące trzysta siedem zł), płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą datą wydaje nabywcy powyższy udział w części opisanej powyżej nieruchomości, a (...) W. opisany powyżej udział w wydzielonej części nieruchomości za wskazaną cenę kupuje";

4) zobowiązał (...) W. i M. T. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „M. T., legitymujący się numerem PESEL

(...) sprzedaje (...) W. należący do niego udział wynoszący 7/24 w prawie własności wydzielonej części nieruchomości położonej w

W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 9 432 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa

prowadzi księgę wieczystą nr (...), która w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 23 września 2009 r. w

sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w rejonie ulicy (...) (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181, poz. 4776) została przeznaczona pod drogi publiczne (...), (...) i (...) i ujęta w mapie do celów sądowych, sporządzonej w dniu 20 sierpnia 2013 r. przez geodetę uprawnionego M. M. (2) i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem (...), jako odpowiednio działki ewidencyjne nr: (...) o powierzchni 1 365 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 7 272 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 795 m⁽²⁾ za cenę 1 532 307 zł (jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące trzysta siedem zł), płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz z tą datą wydaje nabywcy powyższy udział w części opisanej powyżej nieruchomości, a (...) W. opisany powyżej udział w wydzielonej części nieruchomości za wskazaną cenę kupuje";

5) oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

6) obciążył (...) W. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz K. F., A. T. (1), B. T.

oraz M. T. w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że A. T. (1), K. F., B. T. oraz M. T. są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...), przy czym udział we współwłasności tej nieruchomości służący A. T. (1) wynosi 3/24, zaś pozostałym współwłaścicielom – po 7/24. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powierzchnia nieruchomości wynosi 38 064 m⁽²⁾ (3,8064 ha).

W dniu 23 września 2010 r. Rada (...) W. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w rejonie ulicy (...). Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Wojewody (...) Nr 181, poz. 4776. W obszarze objętym tym Planem znalazła się w szczególności działka o numerze (...) z obrębu (...). Zgodnie z Planem na działce o numerze (...) planuje się zlokalizować drogę lokalną – ul. (...) (oznaczoną symbolem (...)), drogę zbiorczą ul. (...) (oznaczoną na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego symbolem (...)) oraz drogę dojazdową ul. (...) (oznaczoną symbolem (...)). Pozostała część działki o numerze ewidencyjnym (...) położona jest na terenie usług i produkcji – oznaczonej na rysunku planu symbolem (...). W dniu 20 sierpnia 2013 r. geodeta uprawniony (nr uprawnień (...)) M. M. (2) sporządziła mapę z planem podziału nieruchomości o numerze (...), która została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Ośrodka (...) W. pod numerem (...) obrazującego te części działki o numerze (...), które zostały zajęte pod planowane – zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego – drogi. I tak planowana droga lokalna ul. (...) obejmuje zaprojektowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,1365 ha; planowana droga zbiorcza (...) – (...) obejmuje zaprojektowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,7272 ha, zaś planowana droga dojazdowa – ul. (...) obejmuje działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0795 ha.

W dniu 15 lutego 2013 r. pełnomocnik współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej numerem (...) złożył do Prezydenta (...) W. wniosek o wykupienie od wnioskodawców projektowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...).

(...), które powstaną z podziału działki (...) z obrębu (...) uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) położonej przy ul. (...) w W. – U.. Pismem z dnia 26 marca 2013 r. Zastępca Burmistrza D. U. (...) W. (znak (...)) poinformował jednak współwłaścicieli, iż nie ma obecnie podstaw do wszczęcia postępowania związanego z nabyciem części przedmiotowej działki. W piśmie tym wskazano, iż ulica (...), przy której zlokalizowana jest działka ewidencyjna o numerze (...) nie posiada nadanej kategorii, a tym samym nie jest drogą publiczną i posiada status drogi wewnętrznej; podobna sytuacja występuje z projektowaną ul. (...). Ostatecznie jednak w piśmie tym Burmistrz wskazał, iż miasto podejmie konkretne działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości z chwilą, kiedy zostaną przeznaczone i zabezpieczone odpowiednie środki finansowe w budżecie (...) W. dla D. U. niezbędne do realizacji nabycia części nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) oraz zostanie zatwierdzony podział przedmiotowej działki, który jest niezbędny do wszczęcia procedury wykupu.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiących działki gruntu położone w W. przy ul. (...) – o numerach ewidencyjnych: (...) o powierzchni 1 365 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 7 272 m⁽²⁾ oraz o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 795 m⁽²⁾ wynosi 5 253 624 zł.

W toku postępowania Sąd Okręgowy w Warszawie zwrócił się do Prezydenta (...) W. o udzielenie opinii co do planowanego podziału nieruchomości (...) zaś dniu 14 stycznia 2016 r. działający w imieniu Prezydenta (...) W. Naczelnik Delegatury Biura (...) w D. U. poinformował m. in. iż linie rozgraniczające wykreślone na projekcie podziału przedmiotowej działki są zgodne z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, jednak z uwagi na to, iż dzielona działka o numerze ewidencyjnym (...) nie posiada prawnego, jak również faktycznego dostępu do drogi publicznej, podtrzymano dotychczasowe stanowisko o negatywnym zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, iż działka o numerze ewidencyjnym (...) ma dostęp do drogi publicznej, który realizuje się poprzez ulicę (...).

W ocenie Sądu Okręgowego zostały spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), wskazując, że 23 września 2010 r. Rada (...) W. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w rejonie ulicy (...), która obejmowała nieruchomości należącą do powodów. Uchwalenie planu spowodowało istotne ograniczenie w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości. Ponieważ nieruchomość położona jest na obszarze D. U. (...) W., naturalnym jej wykorzystaniem byłaby działalność deweloperska, jednak prowadzenie takiej działalności nie jest obecnie możliwe na tych częściach nieruchomości, które zostały przeznaczone pod drogi publiczne, co prowadziło do wniosku, iż zmiana przeznaczenia nieruchomości miała charakter istotny. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, iż pozwany nie przedstawił żadnego materiału dowodowego na okoliczność, iż przeznaczenie nieruchomości przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego było w istocie takie samo, a zatem iż nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił zarzutu pozwanego dotyczącego braku zgodności projektowanych nieruchomości z planem zagospodarowania przestrzennego. Zwrócił uwagę, iż granice projektowanych działek o numerach (...) odpowiadają granicom obszarów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi i przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wcześniej, czy później doszłoby do sytuacji, w której działki te zostałyby właśnie w ten sposób wydzielone w celu wywłaszczenia nieruchomości powodów w tej części pod drogi publiczne.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadny był też zarzut braku dostępu do drogi publicznej, gdyż dzielona nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej w postaci istniejącej w terenie i używanej w tym celu ul. (...).

Sąd Okręgowy uwzględniając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, określił wartość nabywanych udziałów w oparciu o wartość ustaloną przez biegłego sądowego na dzień jej sprzedaży. Tak ustalona wartość części

nieruchomości wyniosła 5 253 624 zł, co w zakresie udziału A. T. (1) (udział 3/24) odpowiada kwocie 656 703 zł, zaś w przypadku pozostałych powodów (udziały po 7/24) – kwocie 1 532 307 zł. Dalej idące roszczenie powodów Sąd oddalił.

Sąd Okręgowy oddalił żądanie powodów zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, podnosząc, że wartość nieruchomości ustalana była w toku niniejszego postępowania i nie miała charakteru historycznego. W ocenie Sądu Okręgowego odsetki, o których mowa w art. 37 ust. 9 ustawy, należałyby się powodom jedynie wówczas, gdyby cena części nieruchomości została ustalona na wcześniejszą datę (przy czym najbardziej prawidłową wydaje się być data złożenia wniosku o wykup), w przypadku zaś, gdy wartość nieruchomości (a tym samym cena wykupu) zostaje ustalona w toku postępowania, domaganie się odsetek za okres wcześniejszy prowadziłoby do nieuzasadnionej podwójnej waloryzacji świadczenia poprzez odsetki ustawowe za opóźnienie oraz poprzez wzrost wartości nieruchomości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 k. p. c.

Powodowie złożyli apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w części oddalającej ich żądania o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty od kwoty 656 703 zł na rzecz A. T. (1) oraz od kwot po 1 532 307 zł na rzecz K. F., B. T. oraz M. T.. W apelacji zarzucili naruszenie:

1. art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, w dacie orzekania promulgacja ustawy w Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) przez błędne przyjęcie, że obowiązek zapłaty odsetek z tytułu opóźnienia pozwanego w realizacji roszczenia powodów o wykupienie części ich nieruchomości zależy jest od opóźnienia od ceny sprzedaży (w domyśle: opóźnienia w dokonaniu zapłaty ceny sprzedaży) i został ponadto wyłączony przez to, że wartość nieruchomości została ustalona dopiero w toku postępowania, a więc tylko gdyby miała wartość historyczną, tj. ustaloną na wcześniejszą datę, to takie odsetki należałyby się powodom, zaś wobec ustalenia wartości nieruchomości w toku postępowania domaganie się odsetek za okres wcześniejszy prowadziłoby do nieuzasadnionej podwójnej waloryzacji świadczenia - poprzez odsetki ustawowe za opóźnienie oraz poprzez wzrost wartości nieruchomości, gdy tymczasem powołany przepis ma pełnić funkcję dyscyplinującą pozwaną gminę do podjęcia działań zmierzających do wykupu nieruchomości, spełniającej wymagania art. 36 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, w razie złożenia przez właściciela wniosku z takim żądaniem i sens tej normy byłby zniweczony przy przyjęciu wykładni, że sześciomiesięczny termin zapłaty odsetek należy liczyć dopiero od chwili powstania obowiązku zapłaty ekwiwalentu za wykup nieruchomości i według cen z daty tego wykupu, więc wniosek i żądanie odsetkowe jest skuteczne nawet, gdy nie wskazuje wysokości wynagrodzenia żadanego za wykupienie nieruchomości i niezależnie od daty ustalenia wartości wykupywanej nieruchomości czy jej części, abstrahując od tego, że Sąd nie czynił ustaleń, czy wzrosła wartość nieruchomości od upływu ustawowego terminu żądania wykupu nieruchomości, zgłoszonego przez powodów, do chwili orzekania w sprawie;

2. art. 233 k.p.c. przez błędne ustalenie stanu faktycznego i przyjęcie, że wartość wykupowanej nieruchomości wzrosła pomiędzy datą wymagalności zgłoszonego przez powodów roszczenia wykupowego, a datą ustalania tej wartości przez biegłego sądowego (gdy w istocie w tym czasie wystąpił niewielki spadek wartości nieruchomości), a przez to uwzględnienie roszczenia odsetkowego (ukształtowanego przepisem powołanym w pkt 1) mogłoby zdaniem Sądu pierwszej instancji prowadzić do nieuzasadnionej podwójnej waloryzacji świadczenia, zaś powołane błędne ustalenie było jedyną podstawą oddalenia żądania odsetkowego, dokonanego w istocie bez analizy przepisu art. 37 ust. 9 ustawy planistycznej.

W oparciu o powyższe zarzuty, powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty odpowiednio na rzecz: A. T. (1) od kwoty 656 703 zł, K. F. od kwoty 1 532 307 zł, B. T. od kwoty 1532307 zł oraz M. T. od kwoty 1 532 307 zł, względnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Ponadto, powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów była uzasadniona.

Na obecnym etapie postępowania sporne pozostawało jedynie żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od ceny nabycia przez pozwanego udziałów przysługujących powodom w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), której dotyczyła uchwała Rady (...) W. Nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana planu miejscowego. Sama zasadność roszczenia powodów o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości na rzecz pozwanego została bowiem prawomocnie przesądzona wyrokiem Sądu Okręgowego i nie budziła wątpliwości na obecnym etapie postępowania. Podstawą prawną tego żądania był art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), który przewiduje, że 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.

Zagadnieniem, które aktualnie stanowi przedmiot sporu, jest możliwość domagania się przez powodów odsetek ustawowych w związku z niedochowaniem przez pozwanego terminu na zawarcie umowy przeniesienia własności.

Na tym tle szczególnego znaczenia nabiera wykładnia art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U.2017.1073, zwana dalej u.p.z.p.), który stwierdza, że wykonanie obowiązku przez gminę następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. Ustalenie daty w jakiej winno to nastąpić nie nastęrczało problemów, zważywszy, że powodowie wystąpili z żądaniem wykupienia gruntu w dniu 15 lutego 2013r., zaś strony nie prowadziły dalszych negocjacji mogących skutkować przedłużeniem terminu na rozpatrzenie wniosku. W związku z powyższym 6 - miesięczny termin na wykonanie obowiązku przez gminę upłynął bezskutecznie w dniu 15 sierpnia 2013r. Okoliczności te nie były kwestionowane i mieszczą się w prawidłowo ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym, który w całości Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za podstawę także własnego rozstrzygnięcia.

Powodowie wystąpili z powództwem o zobowiązanie pozwanego do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i zostało ono uwzględnione przez Sąd Okręgowy, który jednocześnie oddalił żądanie w zakresie odsetek ustawowych od ceny nabycia udziałów, wskazując przy tym, że wartość nieruchomości została ustalona w toku niniejszego postępowania i nie miała charakteru historycznego, w związku z czym domaganie się odsetek za okres poprzedzający prowadziłyby do nieuzasadnionej podwójnej waloryzacji, to jest przez odsetki ustawowe oraz wzrost wartości nieruchomości. Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego opierało się na założeniu, że od daty złożenia wniosku przez powodów (15 lutego 2013r.) do daty wyceny aktualnej na datę orzekania (maj 2015r.), wartość nieruchomości obejmującej działki o nr ew. (...) przy ul. (...) w W. wzrosła.

Powyzsza teza była jednak błędna, co potwierdziła treść sporządzonej na etapie postępowania apelacyjnego opinii biegłego sądowego J. B.. Treść opinii uzupełniającej biegłego J. B. pozwala na przyjęcie, iż w analizowanym okresie ceny nieruchomości utrzymywały się na zbliżonym poziomie, a z pewnością nie wzrosły. O ile bowiem wartość nieruchomości gruntowej według stanu na marzec 2016r., aktualnego w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy wynosiła 5.452.000 zł, to według stanu i cen na dzień 15 sierpnia 2013r. wartość ta była wyższa i odpowiadała kwocie 5.470.560 zł. Mając na uwadze tak uzupełniony materiał dowodowy, należało zatem poszerzyć ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, określając także wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień 15 sierpnia 2013r.. Sąd Apelacyjny z urzędu dostrzegł potrzebę sporządzenia opinii uzupełniającej, dokonując analizy treści opinii sporządzonych na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Wynikało z nich, że przyjęcie dłuższej perspektywy czasowej (luty 2011r. - listopad 2014r., opinia k 361-377) pozwalało na uzyskanie wyższej ceny nieruchomości, aniżeli w

okresie krótszym, zbliżonym do daty orzekania (grudzień 2013r.- listopada 2014r., opinia k. 155-182). Skłoniło to Sąd Apelacyjny do dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego J. B. na okoliczność określenia wartości rynkowej prawa własności działek gruntu położonych w W. przy ul. (...), według stanu i wartości na dzień 15 sierpnia 2013 roku, uwzględniając przy tym ich aktualną numerację (postanowienie k. 533).

Ustalenie to było o tyle istotne, że z punktu widzenia podtrzymywanego na obecnym etapie przez powodów żądania zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie, miarodajna może być wyłącznie wartość nieruchomości w dacie upływu terminu określonego w art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest w dniu 15 sierpnia 2013r..

Trzeba zgodzić się ze skarżącym, że ustalenie wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 11 w zw. z art. 2 pkt 18 u.p.z.p.) jest obowiązkiem gminy i powinno nastąpić we wskazanym przez art. 37 ust. 9 u.p.z.p. sześciomiesięcznym terminie, liczonym od daty złożenia wniosku przez uprawnionego. W powyższym terminie winno dojść nie tylko do wyceny nieruchomości lecz także do jej nabycia. Niedochowanie tego terminu rodzi konsekwencje w postaci przysługującego właścicielowi roszczenia o odsetki, które stanowi sankcję dla gminy za nieterminowe zrealizowanie obowiązków, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p.. Brzmienie powołanego przepisu w zestawieniu z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. nie pozostawiają bowiem wątpliwości co do tego, że odsetki ustawowe przysługują właścicielowi za opóźnienie w samym wykupie nieruchomości a nie, jak w poprzednim stanie prawnym, w zapłacie należności z tytułu jej wykupu. Pogląd ten został szeroko przyjęty w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2014 r., I CSK 365/13 nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r. I CSK 305/12 LEX nr 1313188, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 244/04, nie publ.). Jak wprost wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2013 r. (I CSK 305/12 LEX nr 1313188) na gruncie unormowania zawartego w art. 37 ust. 9 zd. 1 u.p.z.p. 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". Przepis art. 37 ust. 9 u.p.z.p. ma pełnić funkcję dyscyplinującą gminę do podjęcia działań zmierzających do wykupu nieruchomości w razie złożenia wniosku z takim żądaniem przez właściciela lub użytkownika wieczystego. Cel ten byłby całkowicie zniweczony, przy przyjęciu wykładni, że termin sześciomiesięczny należy liczyć od chwili powstania obowiązku zapłaty ekwiwalentu za wykup nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że możliwość domagania się odsetek nie jest uwarunkowana uprzednim wystąpieniem przez właściciela lub użytkownika wieczystego z wnioskiem o wykup nieruchomości określającym cenę tego nabycia. Wniosek taki jest skuteczny także wtedy, gdy nie określa on kwoty jaką uprawniony zamierza uzyskać od gminy.

Przewidziana w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. sankcja w postaci prawa domagania się odsetek w przypadku bezskutecznego upływu terminu na realizację obowiązku określonego w art. 36 u.p.z.p. musi się jednak odnosić do ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, którą gmina byłaby zobowiązana zapłacić gdyby zawarła umowę z uprawnionym. W konsekwencji należy przyjąć, że gmina ma obowiązek zapłaty odsetek na rzecz uprawnionego z chwilą wymagalności roszczenia o wykup, to jest z upływem 6 miesięcy od daty złożenia wniosku, jednakże miarodajna w tym przypadku pozostaje wartość nieruchomości ustalona według cen i stanu ustalonych na tę właśnie datę.

Rozwiązanie to nie stoi w sprzeczności z trafnym skądinąd poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy, a zaaprobowanym przez Sąd Okręgowy, że na etapie postępowania sądowego w sprawie o wykup nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., sąd ustala rynkową wartość nieruchomości z daty orzekania (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2015r. I CSK 224/14). Niewątpliwie ta wartość musi być ostatecznie uwzględniona przez sąd jako wartość wykupu nieruchomości, kształtując treść oświadczeń woli zastąpionych orzeczeniem sądu wydanym w trybie art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.c.. Podobnie w wyroku z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prawo kształtujący charakter orzeczenia przesądza o tym, że cena powinna odpowiadać aktualnej rynkowej wartości nieruchomości, czyli wartości ustalonej na datę orzekania sądu przy uwzględnieniu jej

stanu istniejącego przed datą wejścia w życie planu zmieniającego jej przeznaczenie (analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 24 lutego 2016 r. I ACa 261/14 LEX nr 2041769).

Trudne do zaakceptowania byłoby jednak przyjęcie, że wniesienie pozwu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli unicestwia roszczenie właściciela o odsetki. W takim przypadku strona naruszająca obowiązek wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, czerpałaby jednocześnie korzyść z własnego zaniechania. W rezultacie w interesie gminy byłoby zwlekać z realizacją obowiązków określonych w art. 36 u.p.z.p. tak, by nie ponosić negatywnych konsekwencji związanych z zapłatą odsetek.

W świetle powyższego, zaskarżony wyrok wymagał zmiany przez zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od 16 sierpnia 2013r., biorąc pod uwagę datę wymagalności roszczenia powodów, do dnia 2 sierpnia 2016r., która to data pokrywa się z chwilą faktycznego dokonania zapłaty przez pozwanego, zgodnie z niekwestionowanym przez strony rozstrzygnięciem zawartym w punktach od 1 do 4 wyroku Sądu Okręgowego, każdorazowo liczonych od kwot odpowiadających wartości należnych powodom udziałów w prawie własności nieruchomości, ustalonych na datę wymagalności roszczenia o wykup, stosownie do treści art. 37 ust. 9 u.p.z.p..

Ponieważ powodowie konsekwentnie domagali się odsetek od kwot określonych w wyroku Sądu Okręgowego, które to kwoty były niższe od należnych im zgodnie z wyceną na dzień 15 sierpnia 2013r. i mieściły się one w zakresie objętym żądaniem pozwu, jak i zaskarżenia, ich roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Uwzględnienie apelacji powodów wymagało zmiany zaskarżonego wyroku w myśl art. 386 § 1 k.p.c. wraz z ustaleniem, że koszty postępowania apelacyjnego w całości obciążają pozwanego jako stronę przegrywającą proces w oparciu o art. 98 k.p.c.

Stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016r poz. 623) należało także pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków w wysokości 1.923,58 zł związanych ze sporządzeniem opinii przez biegłego sądowego.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Kozłowska Marzanna Góral