

Sygn. akt: I C 744/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy (...) I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2022 r. (...)

na rozprawie

sprawy z **powództwa G. P.**

przeciwko (...) O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I oddala powództwo;

II nie obciąża powódki kosztami procesu na rzecz pozwanego.

Sygn. akt: I C 744/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 maja 2021 r. (data wpływu) skierowanym przeciwko (...) O., powódka G. P. wniosła o zobowiązanie pozwanego (...) O. do złożenia oświadczenia woli o wykupieniu od G. P. 12/120 części działki (...) o powierzchni 6330 m⁽²⁾ położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę równą jej wartości, ustaloną na dzień składania oświadczenia.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że teren obecnej działki (...) na podstawie uchwały nr (...) Rady Miejskiej w O. z dnia 30 listopada 1994 r. określony został jako teren projektowanego parku. Uchwała rady miejskiej nr XLV/014/05 z dnia 22 czerwca 2005 r. uszczegółowiła przeznaczenie działki określając, że jest ona przeznaczona na zielen parkową ogólnodostępną do obsługi terenów sąsiednich. Dodatkowo powódka wskazała, że obecnie teren działki nie może być przez nią ani innych współwłaścicieli działki wykorzystany gospodarczo. Działka ta stała się miejscem spacerów dla okolicznych mieszkańców. Sytuacja taka trwa od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku kiedy to powódka jako ostatnia ze współwłaścicieli przestała prowadzić gospodarstwo rolne. Zdaniem powódki (...) O. powinna wykupić jej udział w działce (...) (pozew k. 4-5).

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że roszczenia właściciela nieruchomości do gminy jak i roszczenia gminy do właściciela nieruchomości związane odpowiednio z brakiem możliwości lub ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 1, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powstają w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, co ustawodawca stanowi wprost. Nie obejmują tym samym sytuacji prawnych nieruchomości powstałych w wyniku utraty mocy obowiązującej planów miejscowych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r. Zdaniem pozwanej pogląd ten ma odzwierciedlenie nie tylko w wykładni gramatycznej przepisów art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale także w wykładni systemowej. Jednocześnie strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia wskazując, że zmiana planu miejscowego dotycząca przedmiotowej nieruchomości miała miejsce 30 listopada 1994 r., a kolejny plan miejscowy został uchwalony 22 czerwca 2005 r. Tym samym upłynął termin przedawnienia roszczenia przewidziany w art. 118 k.c. (odpowiedź na pozew k. 61-64)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka G. P. jest właścicielką udziału w 12/120 części we współwłasności działki o numerze (...) o powierzchni 0,6576 ha położonej na osiedlu (...) dla której to Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(bezsporne, odpis zwykły księgi wieczystej k. 14-15, wypis z rejestru gruntów k. 16-16v., mapa ewidencyjna k. 17)

Działka o numerze (...) obręb 125 w planie uproszczonym zabudowy mieszkaniowej dzielnicy J. w O. w obrębach 125 i 161, podjętym uchwałą Rady Miasta O. nr (...) w dniu 30 listopada 1994 r. oznaczona była symbolem „(...)” - jako teren projektowanego parku.

Uchwałą z dnia 22 czerwca 2005 r. Rady Miasta O. nr (...) dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka została także oznaczona symbolem „(...)” jako zielen parkowa.

(bezsporne)

Pismem z dnia 7 czerwca 2010 r. Przewodniczący Rady Miast O. skierował m.in. do powódki pismo z informacją o braku możliwości zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej działki (...) w sposób umożliwiający swobodne dysponowanie własnością oraz możliwość uzyskania prawa dysponowania tym terenem przez miasto. W związku z powyższym poinformowano adresatów pisma o braku możliwości przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinna czy też zgodnie z propozycją współwłaścicieli, ewentualnego zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie działek poszczególnym współwłaścicielom o powierzchni zgodnej z posiadanym udziałem.

(dowód: pismo z dnia 7.06.2010 r. k. 13)

Pismem z dnia 6 listopada 2020 r. powódka zwróciła się do Prezydenta Miasta O. P. G. z wnioskiem o wykupienie jej udziału wynoszącego 12/120 części w działce (...) o powierzchni 6330 m² w obrębie ewidencyjnym 125, w terminie 6 miesięcy od daty otrzymania pisma.

W odpowiedzi na powyższe powódka otrzymała pismo w którym wskazano, że z uwagi na fakt, iż obowiązujący miejscowy stan zagospodarowania przestrzennego nie zmienił przeznaczenia nieruchomości w której udział ma powódka, a tym samym nie nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy - brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powódka nie zgodziła się z treścią otrzymanego pisma wobec czego ponownie pismem z dnia 21 grudnia zwróciła się ponownie do zastępcy Prezydenta O. H. B. wskazując, że art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994 r., jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w. zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej

Polskiej oraz zasadą sprawiedliwości społecznej wyrażoną w art. 2 Konstytucji. W związku z powyższym powódka ponownie zwróciła się o realizację jej wniosku.

W swoim piśmie z dnia 20 stycznia 2021 r. zastępca Prezydenta O. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko i wskazała, że obowiązujący zapis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje możliwości realizacji wniesionego przez powódkę żądania przez Gminę O..

Następnie powódka nie zgadzając się z dotychczasowym stanowiskiem (...) O. skierowała pismo z dnia 2 lutego 2021 r. do Prezydenta O. P. G. w którym ponownie zwróciła się o realizację jej wniosku.

Urząd Miasta O. w piśmie z dnia 2 marca 2021 r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko (...) O..

Pismem z dnia 16 marca 2021 r. powódka poinformowała Urząd Miasta O. o planowanym złożeniu pozwu do sądu i wskazała, że liczy na podjęcie przez Gminę O. mediacji bądź propozycję rozwiązania sporu bez konieczności kierowania go na drogę postępowania sądowego.

(dowód: pismo z dnia 6.11.2020 r. k. 6, odpowiedź na pismo z dnia 8.12.2020 r. k. 7, pismo z dnia 21.12.2020 r. k. 8, odpowiedź z dnia 20.01.2021 r. k. 9, pismo z dnia 2.02.2021 r. k. 10, odpowiedź na pismo z dnia 2.03.2021 r. k. 11, pismo z dnia 16.03.2021 r. k. 12)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle tak ustalonego powyżej stanu faktycznego, żądanie powódki podlegało oddaleniu.

Podstawą przy tym poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych były dokumenty złożone przez powódkę, którym nie przeczyła żadna ze stron postępowania.

Podstawą prawną natomiast żądania powódki był art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym to jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Mając na uwadze całokształt (niespornych zresztą) okoliczności sprawy, w odniesieniu do powyższego wskazać należy, że roszczenie powódki wbrew zapatrywaniu zawartemu w pozwie, nie spełnia warunków określonych w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecna działka (...) przeznaczona jest bowiem bezspornie na cele publiczne już od 30 listopada 1994 r., kiedy to Rada Miasta O. podjęła uchwałę nr (...) oznaczając działkę symbolem – „(...)” jako teren projektowanego parku. Powyższe zostało utrzymane Uchwałą z dnia 22 czerwca 2005 .r Rady Miasta O. nr (...) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie działka także została oznaczona symbolem „(...)” jako zieleń parkowa.

W niniejszej sprawie zachodzi zatem sytuacja tzw. luki planistycznej mającej miejsce w okresie od wygaśnięcia z dniem 31 grudnia 2003 r. starego planu zagospodarowania przestrzennego aż do Uchwały z dnia 22 czerwca 2005 .r Rady Miasta O. nr (...) w której został ustalony nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 stycznia 2019 r. II CSK 714/18 „W sytuacji, gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń (..)”.

Jak się wydaje zarówno zapatrywanie Sądu wyrażone w przywołanej wyżej tezie jak i też stan faktyczny na gruncie której zapadło cytowane orzeczenie w pełni przystają do stanu faktycznego i realiów sprawy niniejszej.

Dotyczy to bowiem zarówno sytuacji „luki planistycznej”, przeznaczenia i funkcji przewidzianej dla spornej działki już od roku 1994, jak i faktycznego braku jakichkolwiek zabiegów czy choćby skonkretyzowanych planów dotyczących realizacji konkretnych właścicielskich zamierzeń co do takiego, a nie innego wykorzystania działki, którym to zamierzeniom wprowadzony plan zagospodarowania stanąłby na przeszkodzie.

W wielu kolejnych orzeczeniach powtórzono konsekwentnie zapatrywanie, iż kluczowe dla realizacji roszczeń z art. 36 Ustawy ma to, czy właściciel miał potencjalną, a jednocześnie realną w okolicznościach sprawy możliwość konkretnego korzystania z nieruchomości, w szczególności przez jej zabudowę. (III CSK 78/18 - wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 09-10-2020, I CSK 274/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 23-10-2020, postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 22-12-2020).

Co więcej, co do tego ostatniego (tj. realnej, udokumentowanej możliwości konkretnego skorzystania nieruchomości) nie ma w sprawie jakichkolwiek twierdzeń, które powyższe miałyby jakkolwiek uprawdopodobniać.

Tak też w wskazując na zebrany w sprawie materiał dowodowy – ten nie daje żadną miarą podstaw dla uznania, aby powódka w czasie trwania tzw. luki planistycznej podejmowała czynności jakkolwiek czynności zmierzające do zmiany przeznaczenia działki, której jest współwłaścicielką. Działka w której powódka ma stosowny udział pełniła rolę parku dla mieszkańców pobliskiego osiedla i sposób korzystania z niej nie uległ zmianie od 1994 r.

Mając na uwadze powyższe skonstatować należy, że na mocy wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania podjętego uchwałą z dnia 22 czerwca 2005 r. nie doszło do zmiany charakteru działki, której współwłaścicielką jest powódka. Działka ta od 1994 r. oznaczana jest jako park, zieleń parkowa. Zgodnie zaś z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roszczeniem wykupienia nieruchomości lub jej części może wystąpić właściciel dla którego związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W realiach niniejszej sprawy powódka zatem z powodu wprowadzenia planu zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. nie została realnie pozbawiona ani istotnie ograniczona w korzystaniu z nieruchomości, a to choćby wobec bezspornego w sprawie faktu, że ograniczenia te mają miejsce już od 1994 r. kiedy działka otrzymała oznaczenie „(...)” jako teren projektowanego parku.

Ubocznie warto jedynie zauważyć, a nawet podkreślić, że ku powyższemu zapatrywaniu dodatkowo skłania sytuacja prawnorzeczowa wzmiankowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności wielu osób.

Jest bowiem oczywistym, iż ocena ustawowej niemożliwości lub istotnego ograniczenia musi odnosić się do konkretnych okoliczności sprawy, zatem musi uwzględniać fakt, iż powódka dysponuje jedynie nieznacznym, oczywiście mniejszościowym udziałem w spornej nieruchomości.

Można w tej sytuacji mówić nie tyle o realnym ograniczeniu w wykorzystaniu nieruchomości jako takiej, ile o ograniczeniu w korzystaniu w istocie z udziału w niej, co stawia sytuację faktyczną i prawną powódki w zupełnie innym świetle.

Ewentualne bowiem plany i zamierzenia co do całej nieruchomości (np. inwestycyjne) poddane są przepisom o zarządzaniu nieruchomością wspólną, zatem np. rygorom z art. 199 kc wymagającym dla rozporządzenia lub innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną zgody wszystkich współwłaścicieli lub odpowiedniego orzeczenia Sądu wydanego w trybie nieprocesowym z udziałem wszystkich współwłaścicieli.

Te same lub odpowiednio podobne wymogi stawia przed inwestorem prawo budowlane w razie planów i zamierzeń inwestycyjnych na wspólnej nieruchomości.

Powyższe wzmacnia jedynie w sposób znaczący przedstawioną wcześniej argumentację.

Końcowo, odnosząc się do zarzutów stawianych przez stronę pozwaną co do przedawnienia roszczenia powódki, Sąd powyższy zarzut uznał za w pełni skuteczny. Zgodnie z art. 118 k.c. obowiązującym w dacie podjęcia przez urząd miasta O. uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 22 czerwca 2005 r. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W odniesieniu do roszczenia opartego na art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zastosowanie ma tu ogólny termin przedawnienia wynoszący w dniu powzięcia uchwały – 10 lat.

Roszczenia przy tym z tytułu braku możliwości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób stają się wymagalne z datą wejścia w życie uchwalonego planu. (tak komentarz do art. 36 Ustawy - Łukasz Dumini, Grażyna Kuźma wyd. 2020, baza Legalis)]

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że termin do wystąpienia z roszczeniem objętym pozwem upłynął z końcem dnia 22 czerwca 2015 r. Powódka zaś wystąpiła z powództwem do niniejszego Sądu w dniu 11 maja 2021 r. a więc po upływie wskazanego powyżej terminu.

Rozpatrując przy tym żądanie powódki Sąd miał na uwadze treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r. sygn. K 50/13 w którym to TK wskazał, że „art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379 i 768) w zakresie, w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994 r., jeśli takie przeznaczenie zostało utrzymane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym pod rządem aktualnie obowiązującej ustawy, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z zasadą sprawiedliwości społecznej wyrażoną w art. 2 Konstytucji”. 2

Warto jedynie w tym miejscu wskazać, iż cytowane orzeczenie TK nawiązywało do niemożności dochodzenia roszczeń przez osoby co do których ograniczenia w zakresie korzystania miały miejsce w oparciu o zdarzenia i stany, które faktycznie miały miejsce przed 1 stycznia 1995 r. (w związku z brakiem stosownych przepisów przejściowych).

Sąd w związku z przywołanym orzeczeniem nie neguje co do zasady możliwości rozpoznania żądania również w oparciu o stan faktyczny i prawny sprzed tejże daty, jednakże zachowuje tu nadal aktualność przedstawiona wcześniej argumentacja dotycząca wykazania rzeczywistej niemożności realnego skorzystania z nieruchomości w określony sposób, co stanowi konieczną przesłankę uruchomienia roszczenia z art. 36 Ustawy.

Sąd w niniejszej sprawie dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego i doszedł do przekonania, że roszczenie powódki w aktualnym stanie prawnym nie zasługuje na uwzględnienie i mając na uwadze obowiązujące brzmienie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie art. 36 ust.1 pkt 2 a contrario w zw. z art. 118 k.c. oddalił roszczenie powódki, przy czym uczynił to wyrokiem końcowym, skoro z wyłuszczonej wcześniej przyczyn brak było podstaw dla uznania roszczenia za usprawiedliwione co do zasady, co eliminowało potrzebę i możliwość wydania wyroku wstępnego w kierunku zgodnym z żądaniem pozwu, stosownie do treści postanowienia ograniczającego postępowanie wydane na rozprawie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jak wynika, ze złożonego przez powódkę oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania, jedynym dochodem powódki jest emerytura w wysokości 1413,90 zł, dodatkowo powódka jest osobą

schorowaną, po przebytej chorobie nowotworowej. Jednocześnie powódka wnosząc powództwo mogła tkwić w uzasadnionym przeświadczeniu o racji swych żądań, zważywszy choćby na treść orzeczenia TK.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że sytuacja jaka w sprawie zaistniała uzasadnia odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu po myśli powołanego przepisu.