

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSA Regina Kurek
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. B.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia i zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 października 2015 r. sygn. akt I C 768/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz powódki G. B. kwotę 15.400 zł (piętnaście tysięcy czterysta złotych) z ustawowymi odsetkami od 27 października 2015 r.,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu,

IV. odstępuje od obciążania powódki kosztami sądowymi”;

2. oddala apelację strony pozwanej w pozostałym zakresie oraz oddala apelację powódki w całości;

3. odstępuje od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.

SSA Sławomir Jamróg SSA Wojciech Kościołek SSA Regina Kurek

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie zobowiązał stronę pozwaną Gminę Miejską K. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Gmina Miejska K. nabywa od powódki G. B. prawo własności nieruchomości położonej w K. obr. (...) P., składającej się z działek: nr (...) o pow. 0,0682 ha, nr (...)o pow. 0,2460 ha, nr (...)o pow. 0,2524 ha – objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K. Wydział Ksiąg Wieczystych – za cenę 1.795.214,00 zł a nadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 15.400,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2011r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16.773,70 zł tytułem zwrotu części opłaty od pozwu i kwotę 7.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powódki;

U podstaw faktycznych wskazał Sąd Okręgowy na następujące fakty;

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 20 grudnia 1996 r. Nr (...)wydaną na wniosek powódki - G. B. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej obj. kw nr (...), obr. (...), położonej w jedn. ewid. K., składającej się z działki nr (...) o pow. 4,1038 ha, która zmieniła powierzchnię i oznaczenie na działkę nr (...) o pow. 4,3031 ha. W tej decyzji podjętej trybie art. 10 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) działka nr (...) podzieliła się m. in. na działki: nr (...). Wydzielone działki stanowiły grunt przeznaczony pod budowę ulicy i z mocy prawa ich własność przechodziła na rzecz Gminy K. z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna.

W związku z tą decyzją Prezydent Miasta K. w dniu 12 stycznia 2001 r. nr (...), działając jako organ wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydał decyzję w której orzekł o ustaleniu i wypłacie odszkodowania za w/w działki wydzielone pod budowę ulic i przejęte na własność Gminy K. w łącznej w kwocie 509.528 zł, zobowiązując Gminę K. do jego wypłaty na rzecz powódki.

Decyzją z dnia 30 czerwca 2008 r. Nr (...)Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 grudnia 1996 r. Nr (...) w części, w której wskazano, że działki nr (...) obr.(...)jedn. ewid. K. stanowią grunt wydzielony pod budowę ulicy, który przechodzi na własność Gminy K. z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Kolegium uznało, iż stwierdzenie w decyzji, że w/w działki zostały przeznaczone pod budowę ulicy i przechodzą na własność Gminy K., stanowiło rażące naruszenie prawa, ponieważ chodziło o ulice, których przebiegu nie określał plan zagospodarowania przestrzennego. W dacie wydania decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...) na terenie Gminy K. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta K. nr (...)z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krak. Nr 27,poz.108 z dn. 16.12.1994 r.). Plan ten nie przewidywał przeznaczenia nieruchomości, której dotyczył plan podziału pod budowę ulic. Działki nr (...) położone były w obszarze mieszkaniowym o symbolu (...), natomiast działka nr (...) położona była w obszarze tras komunikacyjnych – przeznaczonych pod ulice lokalne, ulice pieszo jezdne, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej – symbol (...) 1/2 z wyjątkiem fragmentu przechodzącego do Obszaru Mieszkaniowego (...)

Decyzją z dnia 14 stycznia 2011 r. nr (...)Prezydent Miasta K. stwierdził wygaśnięcie decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 12 stycznia 2001 r. Nr (...). W uzasadnieniu decyzji organ administracji wskazał, iż wobec stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 grudnia 1996 r. nr (...) w części, której wskazano, że działki nr (...) nr (...)obr. (...)jedn. ewid. K. stanowią grunt wydzielony pod budowę ulicy, który przechodzi na własność Gminy K. z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna skutkuje przywróceniem stanu pierwotnego i oznacza, że w/w działki nie zostały nabyte przez Gminę K. za odszkodowaniem w trybie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tym samym G. B. nie została pozbawiona własności przedmiotowych działek i decyzja o odszkodowaniu Prezydenta Miasta K. z dnia 12 stycznia 2001 r. nr (...), która decyzją Wojewody (...) z dnia

14 września 2010 r. Nr (...)nie została wyeliminowana obrotu prawnego i która nie została wykonana, straciła rację bytu i stała się bezprzedmiotowa w rozumieniu art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a.

Decyzją z dnia 1 lipca 2011 r. Nr (...)Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Miasta K. z dnia 14 stycznia 2011 r. nr (...)o wygaśnięciu decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 12 stycznia 2001 r. Nr (...)utrzymanej w mocy decyzją Wojewody (...) z dnia 6 marca 2001 r. Nr (...).

Powyższa decyzja Wojewody (...) została zaskarżona przez powódkę do WSA w K.. Wyrokiem z dnia 25 listopada 2011 r. sygn. akt II S.A./Kr 1393/11 WSA w K. oddalił ww. skargę, wyrok jest prawomocny.

Nadto ustalił Sąd Okręgowy, powódka jest właścicielką nieruchomości stanowiącą działki ewidencyjne nr: (...), obręb (...) (...) o łącznej powierzchni 5666 m⁽²⁾, położonej w K., dla której Sąd Rejonowy (...)wK.prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb (...), jednostka ewidencyjna (...) o powierzchni 0,0034 ha, położoną w K., dla której Sąd Rejonowy (...)w K.prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest Towarzystwo Budownictwa (...) S.A. w K.. Nieruchomość tę Towarzystwo nabyło na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 2005 r., Rep. Nr (...)od Gminy Miejskiej K.. Aktualna wartość - działka nr (...) o pow. 0,0034 ha odpowiada 15.400,00 zł.

Działka ewidencyjna nr (...) o pow. 0,0682 w przeważającej części tj. o pow. 0,0535 ha stanowi drogę dojazdową do osiedli budynków wielorodzinnych - ul. (...). Pozostała część tej działki o powierzchni 0,0147 ha została zagospodarowana pod zieleniec, parking i chodnik. Część działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,2524ha została zajęta pod ulicę (...). Działka nr (...) w części o powierzchni 0,2409 ha jest zajęta pod ulicę (...), stanowiącą element obsługi komunikacyjnej znajdujących się obok osiedli budynków wielorodzinnych. Pozostała część działki o powierzchni około 0,0051 ha² jest zagospodarowana wspólnie z działką (...) jako zieleni.

W dniu 18 marca 2009 r. Rada Gminy Miasta K. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...). Plan ten obowiązuje na wskazanym obszarze od dnia 17 maja 2009 r. Zgodnie jego z ustaleniami:

- działka nr (...) leży w części w terenie: (...)– dróg publicznych, drogi klasy dojazdowej, (...)– urządzeń komunikacyjnych, parking wydzielony,

- działka nr (...) leży w części w terenie oznaczonym (...). – dróg publicznych, drogi klasy dojazdowej, (...)– dróg publicznych, drogi klasy zbiorczej, (...). - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- działka nr (...) znajduje się w części w terenie oznaczonym symbolem (...) – dróg publicznych, drogi klasy dojazdowej,(...). – urządzeń komunikacyjnych z przeznaczeniem na pętlę autobusową, (...)– dróg publicznych, drogi klasy zbiorczej, (...)– zieleni izolacyjnej,

- działka nr (...) leży w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem (...).

Wartość rynkowa nieruchomości obj. kw nr (...) wynosi na dzień sporządzenia opinii przez biegłego W. K. (1) kwotę łączną 1.795,814 zł.;

Na tych podstawach uznał Sąd Okręgowy za usprawiedliwione żądanie wykupienia nieruchomości stanowiącej działki nr (...), obręb (...) (...)o łącznej powierzchni 5666 m⁽²⁾, położonej w K., obj. księgą wieczystą nr (...), która w planie zagospodarowania przestrzennego uzyskała przeznaczenie pod drogi i urządzenia komunikacyjne, co uniemożliwia ich wykorzystanie do własnych celów. Swoje roszczenie powódka oparła o art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 j.t.) – dalej p.z..p. za ustaloną w postępowaniu wartość.

W ocenie Sądu Okręgowego dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w dotychczasowym planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu (wyrok SN z dnia 13.06.2012 r., II CSK 639/11, LEX nr 1229962).

Sąd Okręgowy uznał, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 marca 2009 r. korzystanie z nieruchomości powódki w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, skoro nieruchomość ta znalazła się w strefie dróg publicznych → urządzeń komunikacyjnych z przeznaczeniem na pętlę autobusową i zieleni izolacyjnej. Skoro tak, to po stronie pozwanej powstał obowiązek spełnienia żądania powódki wykupienia nieruchomości w oparciu o wyżej powołany przepis. Zdaniem Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że w dacie wejścia w życie nowego planu zagospodarowania powódka była właścicielką spornych nieruchomości. Decyzją z dnia 30 czerwca 2008 r. Nr (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 grudnia 1996 r. Nr (...) w części, w której wskazano, że działki nr (...) obr.(...)jedn. ewid. K. stanowią grunt wydzielony pod budowę ulicy, który przechodzi na własność Gminy K. z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej wywołuje skutki od chwili jej podjęcia (ex tunc), mamy do czynienia z sytuacją taką jakby nieważna decyzja nigdy nie została podjęta. W efekcie rzeczy powódka nigdy nie została pozbawiona własności spornych nieruchomości. Przysługujące powódce prawo własności nieruchomości zostało ujawnione w księdze wieczystej kw nr (...), której odpis przedłożyła wraz pozwem.

Roszczenie zawarte w punkcie II pozwu o zapłatę kwoty 15.400,00 zł. stanowiącą wartość działki nr (...) uznał Sąd Okręgowy za usprawiedliwione na podstawie art. 410 w zw. z art. 405 k.c. uznając za usprawiedliwioną wartość wzbogacenia pozwanej ustaloną na datę wyrokowania w sprawie.

Apelacje od wyroku złożyły obie strony postępowania.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części dotyczącej rozstrzygnięć o obowiązku pozwanej złożenia oświadczenia woli, a nadto co do zasądzonej kwoty 8 386 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz w zakresie kosztów postępowania .

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła;

- niewyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy i ich sprzeczność z treścią zebranego w sprawie materiału przez wadliwe ustalenie, że wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego terenu w 2009 uniemożliwiło powódce wykorzystanie terenu na cele mieszkaniowe przy jednoczesnym naruszeniu przez Sąd I instancji art. 321 k.c.;
- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez pominięcie, że z treści decyzji z 1996r. działki przeznaczone być miały pod drogi dla planowanej onwestycji budowy obiektów kubaturowych;
- pominięcie dowodu z opinii biegłego w którym przy określonym roszczeniu powódki wartość działek odpowiadała kwocie 1 170 380 zł; zaś przy innej podstawie 1 435 494,08 zł;
- naruszenie art. 36 ustawy o planowaniu przestrzennym przez uznanie, że korzystanie z nieruchomości lub ich części stało się niemożliwe bądź ograniczone w wyniku planu uchwalonego w 2009r.;
- naruszenie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. przez przyjęcie, że wartość bezpodstawnego wzbogacenia może być ustalona według wartości z daty wyrokowania, gdy transakcja świadcząca o przysporzeniu miała miejsce przed 10 – laty;
- naruszenie art. 100 k.p.c..

Na tych podstawach domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powódka zaskarżyła wyrok w zakresie dotyczącym rozstrzygnięć dotyczących wysokości ceny nabycia nieruchomości, w części nie zasądzającej powódce kwotę 1 600 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej, a nadto w zakresie dotyczącym rozliczenia kosztów procesu. Wskazując na naruszenie przepisów prawa materialnego, a także przepisów postępowania cywilnego (art. 233 § 1 k.p.c., 328 § 2 k.p.c. i 100 k.p.c.) domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sadowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Oceniając zarzut apelacji pozwanej a nadto powódki dotyczący niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy uznał Sąd Apelacyjny za celowe wskazanie niewątpliwych w sprawie okoliczności, a które leżąc u podstaw faktycznych roszczeń powódki pozwalają na ich prawną ocenę ;

W 1996 r. powódka złożyła w trybie administracyjnym wniosek o dokonanie podziału nieruchomości stanowiącej przedmiot jej własności a opisanej w Księdze Wieczystej Nr. (...).

/dowód: uwierzytelniony odpis decyzji administracyjnej z 10 grudnia 1996r. – k. 13 akt/

Wniosek powódki nie zawierał żądania wydzielenia z opisanej nieruchomości pasa gruntu na ogólnie dostępną drogę.

/ dowód : motywy uwierzytelnionego opisu decyzji samorządowego kolegium odwoławczego z 30 czerwca 2008r. – k.17 akt/

W dniu 20 grudnia 1996r. Prezydent Miasta K. działając na podstawie art. 10 ust. 1,3 i 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz dalej wskazanych w decyzji przepisów zatwierdził projekt podziału opisanej we wskazanej księdze wieczystej nieruchomości w ten sposób, że z dotychczasowej działki ewidencyjnej o numerze (...) stanowiącej własność powódki utworzył działki o numerach: (...).

Spośród nowopowstałych działek - oznaczone numerami (...)zostały wskazane pod budowę ulicy z nieruchomości objętej podziałem i jako takie przeszły na własność pozwanej Gminy z dniem ostateczności decyzji.

/dowód: uwierzytelniony odpis decyzji administracyjnej z 10 grudnia 1996r. – k. 14 akt/

W dacie wydania decyzji Prezydenta Miasta K. zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...) na terenie Gminy K. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta K. nr (...) z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krak. Nr 27,poz.108 z dn. 16.12.1994 r.). Plan ten nie przewidywał przeznaczenia nieruchomości, której dotyczył plan podziału pod budowę ulic. Działki nr (...) położone były w obszarze mieszkaniowym o symbolu (...), natomiast działka nr (...) położona była w obszarze tras komunikacyjnych – przeznaczonych pod ulice lokalne, ulice pieszo jezdne, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej – symbol (...) 1/2 z wyjątkiem fragmentu przechodzącego do O. Mieszkaniowego (...)

/dowód: : motywy uwierzytelnionego opisu decyzji samorządowego kolegium odwoławczego z 30 czerwca 2008r. – k.17 akt/..

Opisany wyżej plan nie określał przebiegu innych dróg, co w konsekwencji doprowadziło do stwierdzenia w 2008r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. nieważności decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 grudnia 1996r., a stanowiącej podstawę przejścia na własność nieruchomości opisanej jako działki ewidencyjne (...).

/dowód: motywy uwierzytelnionego opisu decyzji samorządowego kolegium odwoławczego z 30 czerwca 2008r. – k. 15 ,17 i 18 akt/

Przedmiotem roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli objęta jest znacząca część nieruchomości stanowiącej własność powódki, a odpowiadająca działkom ewidencyjnym o nr.(...).

Jak wynika z twierdzeń powódki opisane wyżej działki zabudowane zostały przez pozwana Gminę drogami miejskimi , którym stosownie do uchwały Rady Miasta K. z 24 września 1997r. nr. (...)nadano nazwy : (...)i prof. W. B..

/ stanowisko procesowe powódki k. 124 akt a ich położenie potwierdza leżący u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia dowód z opinii biegłego /

Działka ewidencyjna o numerze (...) powstała z podziału działki oznaczonej numerem (...), z której wydzielono także działkę numer(...)

Jak wynika z niekwestionowanego przez strony opisu lokalizacji opisanych działek te położone są w kompleksie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie blokowej oraz obiektów użyteczności publicznej i handlowo usługowych w sąsiedztwie pętli autobusowej oraz kościoła.

Taki stan zagospodarowania terenu trwa od lat poprzedzających uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w 2009r.

W dniu 18 marca 2009 r. Rada Gminy Miasta K. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...). Plan ten obowiązuje na wskazanym obszarze od dnia 17 maja 2009 r. Zgodnie jego z ustaleniami:

- działka nr (...) leży w części w terenie: (...)– dróg publicznych, drogi klasy dojazdowej, (...) – urządzeń komunikacyjnych, parking wydzielony,

- działka nr (...) leży w części w terenie oznaczonym (...). – dróg publicznych, drogi klasy dojazdowej, (...)– dróg publicznych, drogi klasy zbiorczej, (...). - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- działka nr (...) znajduje się w części w terenie oznaczonym symbolem (...) – dróg publicznych, drogi klasy dojazdowej, (...) – urządzeń komunikacyjnych z przeznaczeniem na pętlę autobusową, (...) – dróg publicznych, drogi klasy zbiorczej,(...)- zieleni izolacyjnej,

- działka nr (...) leży w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem (...)

Powyższe okoliczności – jakkolwiek wskazane przez Sąd I instancji – wymagały ponownego ujawnienia, a to dla rozstrzygnięcia zarzutów apelacji obu stron. Fakty te nie budzą zdaniem Sądu Apelacyjnego wątpliwości. Odwołując się do zarzutu apelacji powódki o niedoszacowaniu wartości nieruchomości nr. (...)wskazać należy, że w swojej opinii (k. 403 akt) biegły W. K. przedstawił zasady wyceny tej nieruchomości. Z kolei apelacja powódki poza wskazaniem na własny błąd w powierzchni tej działki przy ustalaniu podstawy roszczenia niczym nie uzasadnia przyczyn dla których podstawowa wartość dla obliczenia wzbogacenie odpowiadać winna 500 a nie jak to przyjęto w opinii i w ślad za nią w motywach zaskarżonego orzeczenia 453,88 zł. Wszystko to czyni zarzuty apelacji powódki w zakresie art.328 § 2 k.p.c. czy też art. 233 k.p.c. nieusprawiedliwionymi w tej części, które dotyczą opisanej ostatnio działki ewidencyjnej nieruchomości. W tym też kontekście należy uznać za trafne argumenty pozwanej przedstawione w odpowiedzi na apelację powódki, a których ogólną tezą jest stwierdzenie, że przy prawidłowo przeprowadzonym dowodzie z opinii biegłego niezgodność treści opinii z oczekiwaniami powódki nie jest usprawiedliwiona. Na marginesie należy zauważyć, że omawiana część postępowania dowodowego stanowi marginalna część roszczenia powódki.

Na podstawie wskazanych okoliczności uznał Sąd Apelacyjny;

Apelacja strony pozwanej jest częściowo zasadna, a to o tyle o ile dotyczy bezzasadności roszczenia o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli, zaś w zakresie żądania zapłaty, o tyle o ile zaczyna rozstrzygnięcie w zakresie daty początkowej dla biegu odsetek od zasądzonej kwoty 15400 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego - ocena roszczenia powódki przez pryzmat art. 36 ust. 1 u.p.z.p. wymaga uprzedniego stwierdzenia, że fakty dotyczące charakteru prawnego zlokalizowanych na opisanych nieruchomościach dróg (jako publicznych) i to wbrew stanowisku strony pozwanej nie budzi wątpliwości, że opisane drogi posiadają charakter publiczny, jak i to, że do ich urządzenia doszło przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego w 2009r.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. z dnia 15 stycznia 2013r. II SA/OI 1314/12 lex 1274565) drogi połączone z siecią dróg publicznych, a przede wszystkim nie przeznaczone do wyłącznego użytku mieszkańców zamkniętego osiedla lub ogólnodostępne, służące nieograniczonej liczbie potencjalnych użytkowników, którzy mogą korzystać z nich na podobnych zasadach, jak z dróg wybudowanych i utrzymywanych przez samorząd lub inny podmiot, zaliczyć należy do dróg publicznych. W realiach ocenianej sprawy nie budzi wątpliwości fakt, że wszystkim tym cechom odpowiadają opisane w sprawie ulice, które na tych miejscach za wiedzą samorządu gminnego zostały urządzone w okresie przed 2009r.

Okoliczność ta posiada znaczenie, skoro zważy się, że stosownie do wskazanego wyżej przepisu ustawy o planowaniu przestrzennym nie jest istotna jedynie okoliczność dotycząca zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, ale nadto wymagane jest spełnienie drugiej przesłanki o charakterze przedmiotowym, a to, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Należy wskazać, że treść tego przepisu odwołuje się do zakresu uprawnień właścicielskich wynikających z prawa własności (art. 140 k.c.) a związanych z : posiadaniem, korzystaniem i rozporządzaniem przedmiotem własności. Powódka nie twierdzi, że utraciła po wszczęciu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji z 1996r. posiadanie nieruchomości, zaś jej uprawnienia do rozporządzania rzeczą ograniczone były do roku 2008r. z uwagi na domniemanie wynikające z treści decyzji administracyjnej z 1996r.

Zauważyć należy, że od końca lat 90-tych ubiegłego wieku trwale wyeliminowanym atrybutem w zakresie uprawnień właścicielskich powódki stała się możliwość korzystania z nieruchomości w inny sposób, jak wynikający z faktu urządzenia na tych nieruchomościach dróg publicznych. Rzecz zatem w tym, że przyczyną utraty przez powódkę „właścicielskiej” możliwości korzystania z opisanych pozwem nieruchomości nie tyle był fakt uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego w 2009r., co fakt urządzenia na tym terenie dróg publicznych. Stan ów niewątpliwie jest sprzeczny z prawem, lecz jego uporządkowaniu nie służy wskazany przepis ustawy. Fakt posiadanej od 2008r. przez powódkę wiedzy o wyeliminowaniu z obrotu prawnego decyzji administracyjnej o podziale jej nieruchomości ze skutkami prawnymi wynikającymi z obowiązującego obecnie art. 98 ust, 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. w Dz. U. 2010 nr. 102 poz.651 ze zm.- stanowiącego odpowiednik wcześniej obowiązującego art. 10 ust. 1,3 i 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) legitymował powódkę do złożenia wniosku w trybie administracyjnym o dokonanie podziału jej nieruchomości, a nie poszukiwania ochrony prawnej w zakresie dotyczącym szczególnego rozszczenia na podstawie wskazanego przepisu. Podkreślenia wymaga przy tym, że istota instytucji prawnej wykupu, jako następstwa zmiany miejscowego planu wymaga uwzględnienia sposobu jej użytkowania istniejącego bezpośrednio przed datą uchwalenia nowego planu, a nie stanu faktycznego istniejącego i ukształtowanego przed wielu laty działaniami faktycznymi wynikającymi z aktu administracyjnego, który po wielu latach postępowania został wyeliminowany z prawnego obrotu. Nie budzi zatem wątpliwości, że istniejący na nieruchomości powódki przed 2009r. sposób wykorzystania nieruchomości w wyniku uchwalenia w 2009 r. planu jedynie potwierdzono fakt dotychczasowego wykorzystywania nieruchomości własności powódki na drogi publiczne przez dostosowanie tego planu do rzeczywistości.

W tym stanie uznać należy, że zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli nie wynika z żadnego doniosłych prawnie źródeł zobowiązania, co prima facie czyni bezzasadnym jej roszczenie sprecyzowane w pozwie, a ukształtowane oświadczeniem procesowym powódki złożonym bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji (k.464 akt) .Jak wynika z treści protokołu rozprawy roszczenie powódki oparte zostało na przepisach kodeksu cywilnego. Z kolei u jego podstaw wskazane zostały twierdzenia faktyczne związane ze wskazanymi wyżej okolicznościami a dotyczącymi o tyle przepisów kodeksu cywilnego, które dotyczą art. 64 k.c.. W żadnym przy tym z faktów wykazywanych następnie postępowaniem dowodowym nie wykazywano w sprawie, by wartość urządzonych na nieruchomości dróg przewyższała wartość zabudowanej nieruchomości. Stwierdzenie to jak się wydaje chybionym czyni zarzut apelacji pozwanej, że roszczenie oparte zostało na art. 231 § 2 k.c., a co za tym, by w sprawie doszło do naruszenia art. 231 k.p.c. Uwzględniając bowiem treść wskazanego przepisu prawa materialnego uznać należy , że

nie każda budowa na cudzym gruncie powoduje dla budującego lub dla właściciela wymienione w ich dyspozycjach roszczenie. Także treść apelacji powodki wyklucza możliwość kwalifikacji jej roszczenia z mocy ostatniego ze wskazanych przepisów, skoro nie odnosi się do przesłanki umożliwiającej stwierdzenie, że wartość wzniesionego urządzenia (drogi) znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki (powódki). Z kolei strony postępowań sądowych nie są obowiązane kwalifikować prawnie swoich roszczeń procesowych, gdyż ich prawna ocena w zakresie oceny podstawy faktycznej należy do sądu zgodnie z paremią *dabo tibi factum dabo tibi ius*.

Jednakże z opisanych przyczyn i pomijając wnioski dowodowe strony pozwanej zawarte w apelacji, jako spóźnione (art. 381 k.p.c.) uznać należy zasadność tej części apelacji pozwanej, która zarzuca naruszenie przepisów prawa materialnego, a to z uwagi na naruszenie przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 36 u.p.z.p. Należy też przypomnieć, że przepis art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, lecz jest prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł i określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku. Zobowiązanie do złożenia przez pozwanego postulowanego przez powoda oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc z ważnej czynności prawnej lub innego źródła zobowiązania, w tym przepisu ustawy, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu rozstrzygającego o tym żądaniu. (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016r. sygn.. akt V CSK 654/16 lex 2108512).

Sąd Apelacyjny zauważył także, iż zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną - nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, niestanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy samego prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego, za odszkodowaniem, którego dochodzenie obwarowano terminem zawitym. Tym niemniej nie może budzić wątpliwości stwierdzenie o braku podstaw dla stosowania tej regulacji, skoro jej przesłanką było ustalenie, że nieruchomość taka nie stanowiła w dniu 31 grudnia 1998 r. własności publicznej w sytuacji w której w dacie tej obowiązywała w prawnym obrocie decyzja administracyjna o podziale nieruchomości. Abstrahując zatem od zagadnienia skutków prawnych, jakie wywołała orzeczenie Kolegium Samorządowego z 2008r o stwierdzeniu nieważności decyzji z 1996r. o podziale., to fakt jej obowiązywania w 1999r. wykluczał możliwość wywołania skutku przewidzianego wskazanym przepisem.

Uwzględnione przez Sąd I instancji częściowe (z dochodzonej kwoty 27 500 zł) roszczenie o zapłatę kwoty 15.400,00 zł. stanowiącej wartość działki nr (...) oparto na przepisie art. 410 w zw. z art. 405 k.c. według cen z daty wyrokowania. Nie budzą w sprawie wątpliwości ustalone przez Sąd I instancji okoliczności w jakich doszło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej. Nie budzi też w ocenie Sądu Apelacyjnego wątpliwości dokonana przez Sąd I instancji wycena aktualnej wartości „sprzedanej nieruchomości” osobie trzeciej przez stronę pozwaną. Zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia jest okoliczność dotycząca możliwości ustalenia tej wartości według cen z daty wyrokowania, a nie z daty dokonywanej czynności. Kwestię tę wyjaśnił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia z dnia 12 lutego 2016 r. sygn.. akt II CSK 302/15 stwierdzając, że „jeżeli zwrot bezpodstawnego wzbogacenia ma nastąpić w pieniądzu, to w razie uwzględnienia powództwa zasądzeniu podlega zwrot aktualnego wzbogacenia, przez co należy rozumieć, zgodnie z art. 405 k.c. w zw. z art. 316 k.p.c. i stosowanym w drodze analogii art. 363 § 2 k.c., zwrot wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania”. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie w pełni podziela powyższe stanowisko, z tym, że jego przyjęcie skutkuje tym, że datą opóźnienia strony pozwanej w świadczeniu jest data z jaką wydane zostało orzeczenie Sądu I instancji. Z tej przyczyny apelacja strony pozwanej co do zasady w tej części nie jest zasadna, a jedynie odnosi swój skutek w zakresie dotyczącym ustalenia początkowej daty opóźnienia (art. 481 k.c.), skoro na tę wyrokowania przez Sąd I instancji ustalona została wartość wzbogacenia pozwanej.

Konsekwencją powyższych rozważań jest uznanie za bezzasadną apelacji powodki. Jak wskazano wyżej niewykazanie przez powódkę źródła zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli chybionymi czyni zarzuty co do ustalenia przez Sąd I instancji wartości nieruchomości jako przedmiotu wykupu.

Mając to wszystko na uwadze orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów a nadto na podstawie art. 386 § 1 i 385 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego istniejące w sprawie zagadnienia wywołane zostały postawą strony pozwanej, która wbrew powinności starannego porządkowania stosunków prawnych (w prawnym obszarze możliwych do podjęcia przez nią – i to bez względu na określoną rolę administracyjną – decyzji administracyjnych), na terenie swojej administracyjnej własności, podejmowała czynności w wyniku których powódce odjęta została w 1996r. własność części nieruchomości bez słusznego odszkodowania. Nadto nie bez znaczenia jest fakt, że doprowadzając do wyeliminowania z prawnego obrotu części decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości de iure stworzyła stan, który nie tylko był niezgodny z prawem w sferze władztwa nad drogą publiczną, ale i doprowadził do sytuacji, w której opis nieruchomości w księdze wieczystej dotyczącej praw powódki nie ma normatywnego oparcia, skoro nie ma prawnej podstawy dla takiego jej opisu w dziale I opisanej w sprawie księgi. Wszystko to czyni – zdaniem Sądu Apelacyjnego – usprawiedliwionym zastosowanie w sprawie art. 102 k.p.c. przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania za obie instancje sądowe. Nie jest bowiem słusznym obciążanie strony postępowania kosztami, gdy ta usiłuje uporządkować sytuację prawną do rzeczy, który to stan wywołany został zachowaniem samej gminy, nie podejmującej samodzielnie prawnie dopuszczalnych działań w trybie administracyjnym dla usunięcia negatywnych skutków wywołanych zachowaniem jej organów, a związanym z wadliwością decyzji administracyjnej sprzed 20 lat.

SSA Sławomir Jamróg SSA Wojciech Kościółek SSA Regina Kurek