

Jak ustalić cenę wykupowanej działki

W sześciomiesięcznym terminie gmina, jeżeli są spełnione przesłanki roszczenia, jest obowiązana nie tylko do zawarcia umowy o wykup nieruchomości, ale także do jej wykonania, tj. zapłaty wynagrodzenia. W sprawie o wykup nieruchomości sąd ustala jej wartość rynkową z daty orzekania.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14.

Powód wniósł na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p. z 2003 r.) przeciwko miastu pozew o wykup nieruchomości za cenę 7.764.000 zł (tj. według jej aktualnej wartości) oraz o zasądzenie odsetek ustawowych od 16 lipca 2002 r. Sąd okręgowy wydał wyrok, którym zobowiązał strony do złożenia oświadczeń woli w przedmiocie sprzedaży miastu prawa własności przedmiotowej nieruchomości za cenę 2 819 030 zł, płatną z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oraz zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od ww. kwoty za okres od 16 lipca 2002 r. do dnia zapłaty. Sąd ustalił, że nieruchomość powoda znajdowała się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. na obszarze o przeznaczeniu „funkcje ochrony systemu przyrodniczego miasta”, w którym dopuszczono funkcję rolniczą bez zabudowy siedliskowej. Uchwalony 28 sierpnia 2000 r. nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmienił przeznaczenie tego obszaru na zieleni parkową i ustalił realizację parku miejskiego, co spowodowało utratę możliwości korzystania przez powoda z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Powód złożył 15 stycznia 2002 r. wniosek o wykup nieruchomości po cenach rynkowych. Sąd, powołując się na art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (u.z.p. z 1994 r.) wskazał, że po zmianie planu w 2000 r. uprawnienia właścicielskie zostały znacznie ograniczone, co uzasadnia roszczenie o wykup. Zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. z 2003 r. wykup powinien nastąpić w terminie sześciu miesięcy od daty wniosku, chyba że strony postanowią inaczej, a w wypadku opóźnienia w wykupie właścicielowi przysługują odsetki ustawowe. Skoro datą realizacji wniosku był 15 lipca 2002 r. (sześć miesięcy od daty złożenia wniosku), to na tę datę należało określić wartość nieruchomości, a z tytułu opóźnienia właścicielowi przysługiwały odsetki ustawowe. Wartość nieruchomości na dzień 16 lipca 2002 r. według przeznaczenia zgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego wynosiła 2 819 030 zł.

Sąd apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną sądu okręgowego i oddalił apelacje stron.

Powód wniósł skargę kasacyjną. Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że w sprawie o wykup nieruchomości z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. z 2003 r. sąd ustala rynkową wartość nieruchomości z daty orzekania i zobowiązał strony do złożenia oświadczeń woli w przedmiocie sprzedaży nieruchomości za cenę 7 400 000 zł.

Komentarz eksperta

Anna Głowska, [radca prawny Warszawa](#) Rödl & Partner

Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wskazał, że dla oceny, czy po stronie właściciela powstało roszczenie o wykup nieruchomości, relewantny jest stan prawny obowiązujący w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego. W niniejszej sprawie nowy plan uchwalony został w 2000 r., zatem należało odwołać się do art. 36 ust. 1 pkt 2 u.z.p. z 1994 r. Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać od gminy jej wykupienia (obecnie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. z 2003 r.). Realizacja przez gminę obowiązku wykupu nastąpić powinna w ciągu sześciu miesięcy od daty złożenia wniosku, a w wypadku opóźnienia w wypłacie z tytułu wykupu właścicielowi należą się odsetki ustawowe (art. 36 ust. 12 u.z.p. z 1994 r.). Zgodnie z tym przepisem odsetki należały się w razie opóźnienia w wypłacie należności, a nie w wypadku samego opóźnienia w wykupie (wyrok SN z 18 listopada 2004 r., I CK 244/04). Odpowiednikiem tego przepisu jest art. 37 ust. 9 u.p.z.p. z 2003 r., który tak samo zakreśla gminie termin sześciomiesięczny na wykonanie obowiązku wykupu oraz stanowi, że w wypadku opóźnienia w wykupie właścicielowi przysługują odsetki ustawowe. Tym samym odsetki ustawowe przysługują za opóźnienie w samym wykupie nieruchomości, a nie w zapłacie należności z tytułu wykupu. Ponieważ u.p.z.p. z 2003 r. nie przewiduje przepisu przejściowego w tym zakresie, ocena skutków niewykonania przez pozwaną gminę obowiązku wykupu w terminie sześciomiesięcznym podlega rozważeniu na podstawie art. 37 ust. 9 u.p.z.p. z 2003 r.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że w ustanowionym w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. z 2003 r. sześciomiesięcznym terminie gmina, o ile są spełnione przesłanki roszczenia, jest obowiązana nie tylko do zawarcia umowy o wykup, ale także i do jej wykonania, tj. zapłaty wynagrodzenia (wyrok SN z 15.02.2012 r., I CSK 305/12). Art. 2 ust. 18 u.p.z.p. z 2003 r. stanowi, że przez „wartość nieruchomości” należy rozumieć jej wartość rynkową, natomiast nie wskazuje, jaka data jest właściwa dla jej ustalenia.

W wypadku niewykonania przez gminę obowiązku zawarcia umowy, właścicielowi przysługuje roszczenie o wykup na podstawie kodeksu cywilnego (art. 64 k.c. i 1047 k.c.) na drodze postępowania sądowego. Orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli gminy i powoduje powstanie skutków prawnych w postaci zaistnienia stosunku prawnego, a więc ma charakter konstytutywny. Skutki te powstają z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, albo nadania mu klauzuli wykonalności, jeżeli zastępowane oświadczenie woli jest zależne od wzajemnego świadczenia wierzyciela. SN uznał, że 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. Wynagrodzenie za nieruchomość powinno mieć charakter ekwiwalentny i odpowiadać aktualnej w dacie przeniesienia prawa własności wartości tego prawa. Potwierdza to art. 316 kodeksu postępowania cywilnego, nakazujący sądowi brać za podstawę rozstrzygnięcia stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Należy zgodzić się z takim rozstrzygnięciem SN. Ustalanie wartości nieruchomości według daty realizacji wniosku (sześć miesięcy od jego złożenia) prowadziłoby do nieuzasadnionego wzbogacenia gminy w sytuacji, gdy przez wiele lat dobrowolnie nie realizuje ona obowiązku wykupu, a wartość nieruchomości przez ten czas znacząco wzrasta. Ustalenie natomiast przez sąd ceny nieruchomości według aktualnej jej wartości (tak jak żądał tego powód), prowadziłoby do jego wzbogacenia poprzez uwzględnienie odsetek od tej wyższej kwoty.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/303189966-Jak-ustalic-cene-wykupowanej-dzialki.html>