

Sygn. akt: XV C 1968/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Solecki

Protokolant: sekr. sąd. Izabela Węsjora

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. (1), M. K., J. R., W. K., J. K. (1)

przeciwko Gminie K.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zapłatę

oddala powództwo

Sygn. akt XV C 1968/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 listopada 2012r. w sprawie XV C 1968/12 powódka T. K. (1) domagała się nakazania pozwanej Gminie K. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie własności nieruchomości powódki w udziale wynoszącym 4/16 części, położonej w miejscowości D., gmina K., stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), zasądzenia od pozwanej kwoty 202.563 zł. tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania.

W pozwie z dnia 30 listopada 2012r. w sprawie XV C 1980/12 powódka J. K. (1) domagała się nakazania pozwanej Gminie K. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie własności nieruchomości powódki w udziale wynoszącym 3/16 części, położonej w miejscowości D., gmina K., stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), zasądzenia od pozwanej kwoty 151.922 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 20 marca 2013r. Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył sprawę XV C 1980/12 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą XV C 1968/12 oraz postanowił prowadzić ją pod Sygn. akt XV C 1968/12.

W pozwie z dnia 12 grudnia 2012r. w sprawie XV C 2008/12 powód M. K. domagał się nakazania pozwanej Gminie K. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie własności nieruchomości powoda w udziale wynoszącym 3/16 części, położonej w miejscowości D., gmina K., stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), zasądzenia od pozwanej kwoty 151.922 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania.

W dnia 21 lutego 2013r. Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył sprawę XV C 2008/12 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą XV C 1968/12.

W pozwie z dnia 12 grudnia 2012r. w sprawie XV C 2015/12 powód W. K. domagał się nakazania pozwanej Gminie K. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie własności nieruchomości powoda w udziale wynoszącym 3/16 części, położonej w miejscowości D., gmina K., stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), zasądzenia od pozwanej kwoty 151.922 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2013r. Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył sprawę XV C 2015/12 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą XV C 1968/12 oraz postanowił prowadzić ją pod Sygn. akt XV C 1968/12.

W pozwie z dnia 30 listopada 2012r. w sprawie XV C 1969/12 powódka J. R. domagała się nakazania pozwanej Gminie K. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie własności nieruchomości powódki w udziale wynoszącym 3/16 części, położonej w miejscowości D., gmina K., stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), zasądzenia od pozwanej kwoty 151.922 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2013r. Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył sprawę XV C 1969/12 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą XV C 1968/12 oraz postanowił prowadzić ją pod Sygn. akt XV C 1968/12.

W uzasadnieniu każdej z wyżej wymienionych spraw powodowie wskazali, że udziały w nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina K., stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) nabyli w drodze dziedziczenia ustawowego na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w (...) z dnia 20 listopada 2009r. wydanego w sprawie I Ns 1210/09. Podnieśli, że przedmiotowa nieruchomość ma status drogi prywatnej. Obecnie zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren działki nr (...) posiada przeznaczenie jako droga dojazdowa i droga lokalna. Plan ten został wprowadzony w oparciu o uchwałę nr (...) Rady Gminy K. z dnia 19 grudnia 2007r. W ewidencji gruntów i budynków działka ta jest przeznaczona jako droga. W okresie poprzedzającym wprowadzenie obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązywał inny plan wprowadzony uchwałą Rady Gminy K. nr (...) z dnia 25 marca 1994r., który zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mógł zachować moc obowiązującą jedynie do czasu uchwalenia nowego planu, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003r. Podnieśli, że zgodnie z nieobowiązującym już planem, teren obejmujący sporną działkę pozostawał w granicach terenów wyznaczonych pod budownictwo mieszkalne. Zaprojektowano na tym terenie 20 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną. W układzie komunikacyjnym zaprojektowano jezdnię utworzoną o szerokości 6 metrów z dwustronnym chodnikiem dla pieszych. Powodowie prowadzili wymianę korespondencji z pozwaną w przedmiocie wykupu nieruchomości. Pozwana swoje stanowisko przedstawiła w piśmie z dnia 24 lutego 2012r. nr (...) (...). Zaproponowała wówczas powodowi nieodpłatne przejęcie przez nią nieruchomości. Powodowie nie wyrazili na to zgody. W piśmie z dnia 23 kwietnia 2012r. pozwana zaproponowała nabycie nieruchomości za cenę w wysokości 30 zł za m⁽²⁾, płatną w 2013r. po uzyskaniu zgody Rady Miasta K.. Powodowie nie wyrazili jednak na to zgody, wskazując że cena jest nieadekwatna do cen rynkowych nieruchomości znajdujących się w pobliżu nieruchomości, której dotyczy spór. W piśmie z dnia 30 lipca 2012r. pozwana zaproponowała powodowi nabycie nieruchomości za cenę w wysokości 50 zł za m⁽²⁾, płatną w pierwszym półroczu 2013r. po uzyskaniu zgody Rady Miasta K.. Powodowie nie wyrazili zgody na przyjęcie propozycji pozwanej. Wskazali, że wskutek uchwalenia planu miejscowego na podstawie uchwały Rady Gminy K. z dnia 19 grudnia 2007r., usankcjonowany został pewien stan faktyczny, polegający na dorozumianej akceptacji przez pozwaną przeznaczenia nieruchomości pod drogę. W następstwie tego utracili trwale możliwość korzystania z tej nieruchomości, w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, tym bardziej, że obecnie droga jest utwardzona i wykorzystywana przez osoby trzecie. Skutkuje

to powstaniem szkody po stronie powodów, przejawiającej się w utracie możliwości faktycznego dysponowania przysługującym im prawem do nieruchomości. Podnieśli, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 810.250 zł. Takiego obliczenia dokonali, przyjmując że cena za 1 m⁽²⁾ wynosi 250 zł, zaś powierzchnia działki obejmuje 3.241 m⁽²⁾.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 29 września 1993r. Wójt Gminy K. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) we wsi D.. Działka nr (...) została wydzielona na drogę, która miała stanowić drogę dojazdową do wydzielonych działek, łącząc je z drogą publiczną - ulicą (...). Rada Gminy K. uchwalała o nr (...) z dnia 31 marca 2005r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych, zaliczyła do kategorii dróg gminnych ulicę (...), która przebiega przez działkę nr (...). Podniosła, że w dniu 6 lipca 2010r. wystąpiła do powodów z ofertą nabycia działki nr (...). Poinformowała powodów, iż z racji nadania ulicy (...) statusu drogi publicznej pozostaje zainteresowana uregulowaniem stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości poprzez jej wykup. W piśmie z dnia 25 listopada 2010r. uzyskała informację, że uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez jej wykup jest niemożliwe z powodu braku odpowiedniej dokumentacji. W następstwie tego poinformowała powodów, że wstrzymuje negocjacje o wykup przedmiotowej drogi do momentu uregulowania stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej. Pismem z dnia 23 września 2011r. poinformowała powodów, że podtrzymuje wolę nabycia działki nr (...) i przeprowadzenia negocjacji odnośnie ustalenia ceny jej wykupu. Pismem z dnia 30 stycznia 2012r. została poinformowana, że zakończyło się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku. W dniu 1 lutego 2012r. otrzymała zawiadomienie o wpisaniu powodów do księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości. Następnie prowadzone były z powodami negocjacje odnośnie ustalenia ceny przedmiotowej nieruchomości. Zarzuciła ponadto, że nieprawdą jest, aby pierwsze stanowisko w sprawie zajęła dopiero w piśmie z dnia 24 lutego 2012r. Zaprzeczyła także, aby został złożony przez powodów w styczniu 2012r. wniosek o wykup nieruchomości. Zarzuciła ponadto, że powodowie w sposób nieprawidłowy sformułowali żądanie pozwu. Podniosła, że roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli nie zawiera w swojej treści cech oświadczenia woli kupującego, właściwych dla umowy sprzedaży. Wskazała, że w jej ocenie bezpodstawne jest twierdzenie powodów, iż rzekomo utracili trwale możliwość korzystania z przedmiotowej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powodowie nie wskazali na czym miała polegać utrata w sposób trwały możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, jak również jakie było jej dotychczasowe przeznaczenie. Podniosła, że miejscowy plan ogólny nie określa przeznaczenia gruntu, a jedynie wskazuje na ogólne warunki przestrzennego zagospodarowania gminy oraz cele i zasady jej polityki. Wskazała, że przez teren objęty planem przebiegały drogi publiczne, co jednak w żaden sposób nie znajdowało odzwierciedlenia w planie ogólnym. W jej ocenie mimo uchwalenia w 2007r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zmiana sposobu korzystania z dotychczasowym przeznaczeniem. Podniosła zarzut braku wymagalności roszczenia. Powodowie jako podstawę dochodzonego roszczenia wskazali art. 36 u.p.z.p., zgodnie z którym właściciel może domagać się od gminy wykupienia nieruchomości. Skorzystanie przez właściciela takiej nieruchomości z tego uprawnienia skutkuje aktualizacją obowiązku gminy do wykupu tej nieruchomości, który winien być wykonany w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez wierzyciela. Dopiero po złożeniu przez właściciela stosownego wniosku i bezskutecznym upływie terminu, właściciel może dochodzić przed sądem zawarcia z gminą umowy sprzedaży nieruchomości. W realiach niniejszej sprawy żaden z właścicieli nie złożył wniosku o wykupienie przez nią działki nr (...). Niezłożenie takiego wniosku przez podmiot uprawniony skutkuje tym, że po stronie pozwanej nie powstał obowiązek wykupu przedmiotowej nieruchomości. Nie zaczął również biec sześciomiesięczny termin do wykonania tego obowiązku. Powyższe skutkuje tym, że dochodzone w sprawie roszczenie o wydanie zastępczego oświadczenia woli oraz o zapłatę jest pozbawione podstawy faktycznej oraz prawnej. Po stronie pozwanej nie powstał obowiązek cywilnoprawny do złożenia dochodzonego przez powódkę roszczenia. Zakwestionowała również wysokość roszczenia. Jednocześnie podniosła także zarzut potrącenia kwoty 109.912,35 zł.

W piśmie z dnia 8 maja 2014r. (k. 516) powodowie złożyli wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie. W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 30 kwietnia 2014r. w związku z powzięciem informacji o decyzji Wójta Gminy K. z dnia 29 września 1993r. nr (...) oraz dokonaniem wpisów prawa własności na rzecz pozwanej w księgach wieczystych Kw. Nr (...) i Kw. Nr (...) wystąpili z wnioskiem o wypłatę odszkodowania do Starosty (...), które ma stanowić rekompensatę za wywłaszczenie działki nr (...) na cele publiczne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 września 1993r. Wójt Gminy K. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) we wsi D.. Działka nr (...) została wydzielona na drogę, która miała stanowić drogę dojazdową do wydzielonych działek, łącząc je z drogą publiczną - ulicą (...). Rada Gminy K. uchwałą o nr (...) z dnia 31 marca 2005r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych, zaliczyła do kategorii dróg gminnych ulicę (...), która przebiega przez działkę nr (...).

Dowód:

-decyzja Gminy K. z dnia 29.09.1993r., k. 86

W dniu 20 listopada 2009r. Sąd Rejonowy w (...) w sprawie I Ns 1210/09 wydał postanowienie, na podstawie którego stwierdził, że spadek po J. K. (2) zmarłym w dniu 23 lipca 2000r. w G., ostatnio stale zamieszkałym w D. na podstawie ustawy nabyli żona T. K. (1) w 4/16 części spadku wprost oraz dzieci M. K., W. K., J. K. (1) i J. R., każdy w 3/16 części spadku wprost.

(postanowienie SR w (...) z dnia 20.11.2009r., I Ns 1210/09, k. 27)

Dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0.3241 ha, prowadzona była księga wieczysta Kw. Nr (...), w której jako właściciel od dnia 31 maja 1980r. figurował J. K. (2). Działce tej został nadany status drogi.

Dowód:

-wypis z rejestru gruntów, k. 29

-odpis z księgi wieczystej Kw. Nr (...), k. 28

-wrys z mapy ewidencyjnej, k. 142

Uchwałą z dnia 19 grudnia 2007r. Rady Gminy K. nr (...) działka nr (...) położona w obrębie D. została zaliczona do dróg publicznych stanowiących dojazd do istniejących terenów zabudowanych, która wprowadziła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

(okoliczność bezsporna)

W piśmie z dnia 6 lipca 2010r. adresowanym do powódki T. K. (1) pozwana złożyła propozycję wykupu działki nr (...). Pozwana wystąpiła z ponowną propozycją w piśmie z dnia 13 września 2010r. Pozwana zwróciła się z ponowną prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w piśmie z dnia 10 listopada 2010r.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 06.07.2010r., k. 96

-pismo pozwanej z dnia 13.09.2010r., k. 98

-pismo pozwanej z dnia 10.11.2010r., k. 100

W piśmie z dnia 23 grudnia 2010r. pozwana oświadczyła, że zawiesza postępowanie dotyczące nabycia od powodów nieruchomości do momentu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. W piśmie z dnia 26 stycznia 2011r. pozwana oświadczyła, że wykup działki nr (...) nie może nastąpić z uwagi na komplementowanie przez spadkobierców ustawowych dokumentów dotyczących uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Ponownie w piśmie z dnia 23 września 2011r. pozwana wyraziła wolę nabycia spornej nieruchomości i przeprowadzenia negocjacji dotyczących ustalenia ceny zakupu nieruchomości.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 23.12.2010r., k. 104

-pismo pozwanej z dnia 26.01.2011r., k. 109

-pismo pozwanej z dnia 23.09.2011r., k. 113

W dniu 19 stycznia 2012r. powodowie T. K. (1), M. K., W. K., J. K. (1) i J. R. zostali wpisani jako właściciele działki nr (...) w księdze wieczystej Kw. Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...)

Dowód:

-odpis z księgi wieczystej Kw. Nr (...), k. 121-121v

Pismem z dnia 24 lutego 2012r. adresowanym do M. K., W. K. i J. K. (1), pozwana Gmina K. poinformowała, że nie przewiduje wykupu ulicę (...), na której znajduje się droga nr (...), ponieważ budżet ustalony na 2012r. nie przewiduje takiej inwestycji. W piśmie pozwana jednocześnie zawarła propozycję oferty nieodpłatnego przekazania przez powodów na jej rzecz działki nr (...). Powodowie nie wyrazili zgody na propozycję pozwanej.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 14.02.2012r., k. 30

-pismo M. K. z dnia 24.03.2012r., k. 31

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2012r. pozwana zaproponowała wykup nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) za cenę w wysokości 30 zł za m² gruntu z odroczeniem płatności na 2013r. Poinformowała powodów, że w przypadku wyrażenia zgody na taką propozycję wystąpi do Rady Gminy K. o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie drogi do mienia gminnego.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 23.04.2012r., k. 32

-zeznania świadka J. K. (3), k. 198 (czas : 00:11:23 - 00:21:36)

W piśmie z dnia 10 czerwca 2012r. powodowie nie wyrazili zgody na propozycję pozwanej zawartą w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012r., wskazując że proponowana przez pozwaną cena jest nieadekwatna do cen rynkowych nieruchomości usytuowanych w pobliżu ich nieruchomości. Oświadczyli, że cena nabycia za 1 m² powinna wynosić minimum kwotę 250 zł.

Dowód:

-pismo powodów z dnia 10.06.2012r., k. 33

W piśmie z dnia 30 lipca 2012r. pozwana ustosunkowując się do propozycji przedstawionej przez powodów w piśmie z dnia 10 czerwca 2012r. oświadczyła, że zaproponowana przez nich kwota jest zawyżona oraz że proponuje cenę za 1 m² w wysokości 50 zł. Niniejszą ofertę pozwana podtrzymała również w piśmie z dnia 25 września 2012r.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 30.07.2012r., k. 34

-pismo pozwanej z dnia 25.09.2012r., k. 36

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2012r. zatytułowanym „wezwanie do zapłaty” powodowie oświadczyli, że ustosunkowując się do pisma z dnia 30 lipca 2012r. uważają, że zaproponowana przez pozwaną kwota jako cena nabycia nieruchomości, zdecydowanie odbiega od cen rynkowych, co zmusza ich do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód:

-pismo powodów z dnia 27.08.2012r., k. 35

W piśmie z dnia 25 września 2012r. pozwana oświadczyła, że podtrzymuje ofertę w zakresie wysokości ceny za 1m² w kwocie 50 zł, co w przeliczeniu na powierzchnię spornej działki daje kwotę 162.050 zł, z płatnością w I półroczu 2013r. po uzyskaniu zgody Rady Gminy K. i podpisaniu notarialnej umowy sprzedaży.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 25.09.2012r., k. 36

Wartość rynkowa działki nr (...) według stanu i na dzień 3 grudnia 2012r. wynosi 238.300 zł. Wartość rynkowa działki nr (...), jako ekwiwalent do usunięcia skutków ograniczenia prawa własności odniesionego do wcześniejszego korzystania z tej nieruchomości, przy uwzględnieniu dotychczasowego przeznaczenia wynosi 582.100 zł.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości I. O., k. 351-379

-pisemna opinia uzupełniająca, k. 412-414

W dniu 26 lutego 2014r. w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) Kw. Nr (...) jako właściciel działki nr (...) stanowiącej drogę na ulicy (...) została wpisana Gmina K. na podstawie decyzji z dnia 29 września 1999r. nr (...)wydanej przez Urząd Gminy K.. Wskazana księga wieczysta została przyłączona do księgi wieczystej Kw. Nr (...).

Dowód:

-odpis z księgi wieczystej Kw. Nr (...), k. 451-458

-odpis księgi wieczystej Kw. Nr (...), k. 459-469

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W przedmiocie żądania nakazania złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości i zapłaty ceny nieruchomości Sąd uznał, że powodowie nie legitymują się tytułem prawnym, który uprawniałby ich do formułowania takich roszczeń. Odnośnie żądania zasądzenia od pozwanej odszkodowania Sąd doszedł do wniosku, iż roszczenie to jest przedwczesne. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności bazując na dokumentach prywatnych i dokumentach urzędowych.

Sąd w niniejszym postępowaniu dopuścił dowód z zeznań powodów T. K. (2), J. K. (1), W. K. i M. K. oraz zeznań przedstawiciela pozwanej J. W., a ponadto dowód z zeznań świadków J. K. (3) i Z. M.. Zeznanie przez nich złożone Sąd w całości uznał za prawdziwe. Sąd bazując na nich nie poczynił jednak żadnych ustaleń faktycznych, gdyż dla potrzeb niniejszego postępowania i wydania rozstrzygnięcia okazały się one nieistotne. Wynika to bowiem stąd, iż w toku postępowania ustalono, iż nieruchomości, której dotyczy niniejszy spór stanowi własność pozwanej Gminy. Wpis zaś w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości tę okoliczność potwierdzający daje rękojmię zgodności treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym. Ustalenie niniejszej okoliczności miało bowiem decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia, gdyż bezpośrednio determinowało legitymację procesową powodów.

W niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Z uwagi jednak na okoliczności niniejszej sprawy przedmiotowy dowód okazał się bez znaczenia dla wydania rozstrzygnięcia. Na jego podstawie Sąd jednak w stanie faktycznym ustalił wartość spornej nieruchomości, uznając opinię za wiarygodną. Przedstawione przez biegłego opinie w ocenie Sądu zostały sporządzone w sposób rzetelny, z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy, a ponadto w swojej treści zawierały wyczerpujące i wnikliwe wnioski. Powyższym opiniom Sąd dał wiarę w całości, albowiem biegły w sposób szczegółowy przedstawił okoliczności, jakie stały się podstawą wniosków w nich wskazanych, odwołując się do konkretnych faktów. Biegły dysponował również niewątpliwie odpowiednią wiedzą i doświadczeniem predestynującym go do wydania przedmiotowych opinii. Wnioski wyciągane przez biegłego nadto należy uznać za zgodne z zasadami logicznego rozumowania i wiedzy zawodowej. W ocenie Sądu omawiane opinie zostały wydane przez osobę posiadającą wiadomości specjalne niezbędne do sporządzenia opinii tego rodzaju. Biegły w sposób rzeczowy i logiczny umotywował swoje wnioski.

Dokumenty prywatne Sąd ocenił na podstawie art. 245 k.p.c. Wynika z niego, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Sąd nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności przedmiotowych dowodów, przy czym ich prawdziwość, jak również autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości, czy autentyczności, przy czym również strony takich zarzutów w toku postępowania nie zgłaszały.

Powodowie swoje roszczenie wywodzili w oparciu o art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012, poz. 647). Z jego treści wynika, 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Z uwagi na treść przytoczonego przepisu należało przyjąć, że powodowie nie posiadali legitymacji procesowej czynnej do dochodzenia roszczenia polegającego na żądaniu od gminy wykupienia nieruchomości, co sami przyznają (k. 527). Legitymacja procesowa czynna stanowi legitymację formalną i decyduje o możliwości występowania w procesie w charakterze strony powodowej. Celem wskazanej regulacji jest niewątpliwie ochrona właściciela bądź też użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych. Przepis niniejszy wiąże określony w nim skutek z niemożnością uzyskania przez właściciela albo użytkownika wieczystego dodatkowych korzyści. Legitymowanym do wniesienia powództwa o wykupienie nieruchomości na tej podstawie, jest zatem jedynie właściciel lub użytkownik wieczysty. Z uprawnień tych tylko wskazane podmioty upoważnione są skorzystać, to znaczy osoby, które legitymują się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. Jak wynika natomiast z poczynionych ustaleń powodowie się takim prawem nie legitymują, a tytuł prawny do nieruchomości przysługuje pozwanej Gminie. Mając zatem powyższe na uwadze nie budzi wątpliwości, że powodowie w chwili orzekania nie byli uprawnieni do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem na drogę postępowania cywilnego. Z tej też przyczyny Sąd powództwo oddalił.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku na podstawie art. 36 ust. 1 cytowanej ustawy a contrario.

Ustosunkowując się do żądania zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów odszkodowania na podstawie art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zdaniem Sądu przedmiotowe roszczenie było przedwczesne. Powodowie w momencie powzięcia wiedzy o wpisaniu do księgi wieczystej pozwanej jako właściciela spornej nieruchomości złożyli wniosek o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego, które zainicjowali w przedmiocie zapłaty odszkodowania z uwagi na wywłaszczenie nieruchomości. Sąd uznał niniejszy wniosek za niezasadny i zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. W pierwszej kolejności podkreślenia jednak wymaga, że wynik niniejszego postępowania nie był uzależniony od rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w postępowaniu administracyjnym. Postępowanie administracyjne prowadzone w przedmiocie wywłaszczenia jest prowadzone niezależnie i powinno być przeprowadzone zanim zostanie wszczęte postępowanie sądowe. W przedmiocie odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości rozstrzyga się bowiem w trybie przepisów o postępowaniu administracyjnym i decyzję w tym zakresie zgodnie z art. 142 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014, poz. 518) podejmuje starosta. Dopiero zastosowanie tego trybu będzie upoważniało powodów do zainicjowania postępowania sądowego. Na obecnym etapie zaś przedmiotowe żądanie uważało za przedwczesne. W związku z tym Sąd nie znalazł podstaw, aby zawieszać niniejsze postępowanie do momentu zajęcia stanowiska przez starostę. Podkreślenia wymaga, że zawieszenie postępowania ze względu na prejudycjalne znaczenie decyzji administracyjnej następuje wtedy, gdy Sąd z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej nie może w sposób wiążący rozstrzygnąć kwestii należących do drogi administracyjnej, a brak jest prejudycjalnej decyzji organu administracji publicznej. Oznacza to, że zawieszenie postępowania uzasadnione jest wówczas, gdy treść decyzji administracyjnej stanowi konieczny element podstawy rozstrzygnięcia sprawy cywilnej. Rozumieć przez to należy, że orzeczenie, które ma zapaść w innej sprawie powinno stanowić przesąd dla rozpoznawanej sprawy, a jego treść, pośrednio poprzez powagę rzeczy osądzonej, kształtować treść rozstrzygnięcia. Na gruncie niniejszej sprawy jednak nie treść decyzji administracyjnej będzie determinowała treść rozstrzygnięcia w ewentualnej sprawie cywilnej.