



Sygn. akt V CSK 332/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B.W. i J.S.

przeciwko Gminie W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 grudnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 kwietnia 2006 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 22 marca 2005 r. zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści: „Gmina W. kupuje od B.W. i J.S. wspólników spółki cywilnej „S.” przysługujące im na podstawie współwłasności łącznej prawo użytkowania wieczystego działek nr [...] o łącznej powierzchni 4,1743 ha położonych w W. przy ul. K. i W., dla których w Sądzie Rejonowym w W. urządzona jest księga wieczysta Kw nr [...] za cenę 9.660.000 zł” i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że powodowie w 1996 r. nabyli od syndyka masy upadłości upadłego przedsiębiorstwa państwowego prawo użytkowania wieczystego gruntu w postaci dwóch działek położonych w W.: nr [...] o powierzchni 69.200 m² nad rzeką Ślężą oraz nr [...], stanowiącej drogę o powierzchni 550 m² przy ulicy K. – za cenę 191.500 zł. Działki te zgodnie z obowiązującym wówczas planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego znajdowały się w kompleksie terenów przeznaczonych pod przemysł, składy, magazyny, bazy budowlane i zakłady produkcyjno-usługowe. Powodowie zamierzali wybudować na nabytych gruntach hurtownię artykułów grzewczych i sanitarnych. Tak duży teren nie był im potrzebny do realizacji tego zamierzenia, jednak warunki sprzedaży przewidywały zbycie prawa użytkowania wieczystego działki nr [...] w całości. Po dokonaniu podziału tej działki na mniejsze i zbyciu prawa użytkowania wieczystego do trzech z nich, powodowie podjęli działania zmierzające do rozpoczęcia budowy hurtowni. Uzyskali m.in. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, zainicjowali prace projektowe, rozpoczęli starania o uzyskanie pozwolenia na budowę, zakupili konstrukcję hali.

W dniu 29 marca 2001 r. Rada Miejska w W. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę przemysłową i usługową oraz budownictwo mieszkaniowe w obrębie K.

Według tego planu działki użytkowane przez powodów znalazły się w obszarze przeznaczonym pod usługi gastronomiczne i zielen rekreacyjną (poza gruntem

o pow. 0,48 ha przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną). Powodowie próbowali przeciwdziałać uchwaleniu planu w takiej postaci korzystając z przysługujących im środków prawnych, jednakże działania te okazały się bezskuteczne. W związku z powyższym, pismem z dnia 15 marca 2002 r. wystąpili do pozwanej z żądaniem wykupienia lub zamiany nieruchomości wskazując, że nie mogą z niej korzystać zgodnie z jej pierwotnym przeznaczeniem. Żądanie to nie zostało zaspokojone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powodowie mogą - realizując roszczenie przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) - skutecznie domagać się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia od nich prawa użytkowania wieczystego nieruchomości za cenę odpowiadającą jej aktualnej wartości. Wartość ta, według szacunku biegłego, zamyka się kwotą 9.660.000 zł.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną w ten sposób, że cenę wykupu prawa użytkowania wieczystego działek nr [...] obniżył do kwoty 5.097.748 zł, oddalił powództwo w pozostałej części oraz dalej idącą apelację, zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu za obie instancje i nakazał pobrać pod pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwoty: po 53.000 zł tytułem brakujących części wpisu od pozwu oraz od apelacji, a także 797,98 zł tytułem brakującej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Sąd Apelacyjny podzielił przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku ustalenia faktyczne z jednym zastrzeżeniem. Przyjął mianowicie, posiłkując się dowodem z opinii powołanego przez siebie kolejnego biegłego, że wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej żądaniem pozwu wynosi 5.997.748 zł. Aprobując w całej rozciągłości ocenę prawną dochodzonego roszczenia wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji, zmienił zaskarżone orzeczenie jedynie we wskazanym wyżej zakresie.

W skardze kasacyjnej, skierowanej przeciwko rozstrzygnięciu oddalającemu powództwo i apelację oraz orzekającemu o ściągnięciu brakujących opłat

sądowych, pozwana wniosła o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, przytaczając obie podstawy kasacyjne z art. 398³ § 1 k.p.c. a w ich ramach zarzuty naruszenia:

- art. 378 § 1 w zw. z art. 229, art. 232, art. 233 i art. 244 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wszystkich zarzutów i pominięcie wnioskowanych przez stronę pozwaną dowodów wskazujących na to, że powodowie nie prowadzili działalności gospodarczej w ramach spółki, a także oświadczeń w tym przedmiocie samych powodów, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy;
- art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie, pomimo że powodom roszczenie o wykup nie przysługiwało, gdyż nie wykazali w procesie, aby korzystali z przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu jako wspólnicy spółki cywilnej „S.”;
- art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst: Dz.U z 2002 r. Nr 9, poz. 88) przez jego zastosowanie, mimo iż rozpoznawana sprawa nie dotyczyła działalności gospodarczej gminy, lecz realizacji jej zadań własnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pociąga za sobą szereg doniosłych konsekwencji dla właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych. Może bowiem spowodować wzrost lub spadek wartości nieruchomości, a nawet takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, czy też prawa użytkowania wieczystego - w stosunku do poprzedniego stanu prawnego - które uniemożliwiają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób albo je istotnie ograniczają. Z tego też względu w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”) przewidziany został mechanizm łagodzenia

wskazanych wyżej negatywnych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jeśli chodzi o konsekwencje ograniczenia lub wykluczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, a więc kwestię, wokół której ogniskuje się spór w rozpoznawanej sprawie, to uregulowana ona została w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zgodnie z jego treścią, 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywiście szkodę albo; 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Roszczenia te mogą zostać zrealizowane w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi, albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 2 u.p.z.p.). Z brzmienia powyższego przepisu wynika, że przewidziane w nim alternatywnie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Za takim rozumieniem powyższego unormowania przemawia nie tylko jego wykładnia językowa. Jak już wspomniano, zmiana przeznaczenia gruntu stanowi istotną ingerencję w prawo własności (prawo użytkowania wieczystego). Przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa, w tym planem zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. wiąże zatem określone w nim roszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym. Celem takiego rozwiązania jest złagodzenie skutków władczej ingerencji w prawa właścicielskie. Nie ma uzasadnionych podstaw do wyłączenia spod działania tego mechanizmu ochronnego tych wszystkich właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy utracili potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony.

Skarżącą konstruując zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. wyszła z odmiennych od wskazanych wyżej założeń. Zarzut ten nie może być więc uznany za usprawiedliwiony. Nie można też podzielić stanowiska skarżącej, iż znaczny wzrost wartości gruntu, jaki nastąpił w okresie od czasu jego nabycia do daty realizacji roszczenia o wykup, pozwala ocenić zgłoszenie tego roszczenia jako nadużycie prawa podmiotowego.

W konsekwencji chybione okazały się też zarzuty naruszenia prawa procesowego zmierzające do zakwestionowania wyrażonego przez Sąd Apelacyjny zapatrywania, iż dla oceny zasadności rozpoznawanego roszczenia kwestia, czy powodowie w dacie uchwalenia planu miejscowego prowadzili - w ramach zawiązanej przez siebie spółki cywilnej - działalność gospodarczą, nie ma istotnego znaczenia. W świetle zaprezentowanej wyżej wykładni przepisu stanowiącego materialnoprawną podstawę roszczenia powodów stanowisko Sądu Apelacyjnego trzeba uznać za prawidłowe.

Jako bezzasadny ocenić też trzeba zarzut naruszenia art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wbrew twierdzeniom skarżącej okoliczność, iż rozpoznawany spór wynikł na tle wykonywania przez nią zadań własnych nie sprzeciwia się uznaniu, że sprawa dotyczy prowadzonej przez gminę działalności gospodarczej.

Zadania własne gminy mogą być realizowane przez podejmowanie zarówno działalności „niegospodarczej”, jak i działalności o charakterze gospodarczym. O tym, czy sprawa dotyczy działalności gospodarczej gminy decyduje jedynie przedmiot tej działalności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, który skład orzekający podziela, iż na gruncie art. 8 ust. 2 powołanej wyżej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych o „niegospodarczej” działalności gminy można mówić w zasadzie tylko w kategoriach, jakie zostały wymienione w art. 9 ust. 1 tej regulacji, upoważniającym Ministra Sprawiedliwości do zwolnienia organizacji społecznych od obowiązku uiszczania opłat sądowych w ich własnych sprawach prowadzonych w związku z działalnością społeczną, naukową, oświatową, kulturalną, dobroczynną, opieki społecznej lub samopomocową (por. postanowienia SN: z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00,

nie publ.; z dnia 16 czerwca 2004 r., I CZ 56/04, nie publ.; z dnia 23 lutego 2006 r., II CZ 139/05, nie publ.).

Działania planistyczne gminy, powiązane ściśle z gospodarką nieruchomościami, nie należą do sfery aktywności, do jakiej odnosi się przytoczony przepis art. 9 ust. 1. Trafnie więc Sąd Apelacyjny przyjął, że w rozpoznawanej sprawie skarżąca nie była zwolniona z obowiązku poniesienia wymaganych opłat sądowych.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego stosownie do dyspozycji art. 108 § 1 i art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.