



Sygn. akt V CSK 230/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Sychowicz

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa T. G

przeciwko Gminie P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 października 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 stycznia 2007 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód T. G. jest właścicielem nieruchomości, położonej w P. o całkowitym obszarze 4 06 ha, stanowiącej działkę nr 31, objętej księgą wieczystą KW nr [...]. Część działki o powierzchni 4 300 m² w planie zagospodarowania przestrzennego była zaklasyfikowana jako nieruchomość przeznaczona na cele budowlane bez jakichkolwiek ograniczeń.

Po uzgodnieniu z J. Spółką Węglową i Okręgowym Urzędem Górniczym w T., uchwałą z 27 czerwca 2003 r. Rada Gminy .P uchwaliła nowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze fragmentu terenu górniczego JSW S.A. KWK „P.” obejmujący część sołectwa P. w gminie P. Zgodnie z tym planem część działki 31 stanowiącej własność powoda została zaliczona do obszaru odroczonego inwestowania i oznaczona symbolem 34 MJ/U.

Powód zwrócił się do Gminy P. o wypłatę odszkodowania, albowiem w jego ocenie uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w istotny sposób ograniczyło przysługujące mu prawa do części działki 31, a wartość metra kwadratowego tej działki spadła z 30 zł do 10 zł.

Gmina odmówiła wypłaty odszkodowania z dwu powodów. Po pierwsze, plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzając czasowy zakaz zabudowy nie dokonał trwałej zmiany przeznaczenia terenu. Ponadto zgodnie z nim dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów położonych w obszarze odroczonego inwestowania na potrzeby handlu hurtowego, komisowego, giełdowego, w celu urządzenia składów, parkingów, infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony środowiska, w tym budowę obiektów tymczasowych dla ich obsługi i w związku z tym istnieje możliwość zagospodarowania nieruchomości, a w zamian za ograniczenia inwestowania w części działki nr 31 plan przewiduje pod zabudowę inne tereny w obrębie tej działki.

Po drugie, w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego północna część nieruchomości przylegająca całą szerokością 100 m do ulicy Ś. o powierzchni 11 800 m² była przeznaczona na cel budownictwa jednorodzinnego, pozostała południowa część o powierzchni 28 800 m² na cele rolne. Szacunkowa

wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej - działki o powierzchni 4 300 m² wynosi obecnie 43 774,00 zł, zaś według poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 126 334,00 zł. Spadek wartości tej części działki wynosi więc 82 560,00 zł. Szacunkowa wartość prawa własności całej nieruchomości o powierzchni 40 600 m² według poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 373 756 zł, zaś według obowiązującego planu 385 258 zł, tj. nastąpił wzrost o 11 502 zł. Przy ustaleniu wartości nieruchomości uwzględniono okoliczność, że do południowej części nie ma możliwości dojazdu, nie ma uzbrojenia terenu w prąd, wodę i inne media, stąd przyjęto stosunkowo niską wartość tylko 6 zł za m².

W związku z odmową wypłaty odszkodowania przez Gminę P., powód wystąpił z pozwem, w którym domagał się zasądzenia od niej kwoty 86 000 złotych z ustawowymi odsetkami od chwili wytoczenia pozwu. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 marca 2006 r. powództwo oddalił. Rozpoznający sprawę Sąd Apelacyjny uwzględnił w części apelację powoda.

Zdaniem Sądu II instancji, wskutek uchwalenia w dniu 23 czerwca 2003 r. planu zagospodarowania przestrzennego, korzystanie przez powoda z części nieruchomości o powierzchni 43 arów zostało istotnie ograniczone. Według obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy P., w odniesieniu do części należącej do powoda działki, nastąpił spadek jej wartości o 82 560 zł, co potwierdzone zostało w opinii biegłego. Wobec powyższego pozwana Gmina jest zobowiązana do wyrównania powodowi szkody jaką poniósł w związku z uchwaleniem tego planu. Sąd Apelacyjny jako podstawę tego roszczenia wskazał art. 36 ust. 1 ustawy pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, na podstawie powołanego przepisu, powodowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze, gdyż obiektywne obniżenie wartości części nieruchomości o powierzchni 43 arów jest rezultatem istotnego ograniczenia możliwości korzystania z tej części nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast stanowiska pozwanej, sprowadzającego się do przyjęcia, że skoro wskutek

uchwalenia nowego planu miejscowego nastąpił wzrost wartości całej przedmiotowej nieruchomości o kwotę 11 502 zł to powództwo winno być oddalone.

W skardze kasacyjnej pozwana Gmina zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego:

I. Art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1) przez błędną jego wykładnię wynikającą z przyjęcia, że właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za spowodowanie ubytku wartości części nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu, w sytuacji gdy wartość całej nieruchomości wskutek uchwalonego planu nie tylko nie zmalała lecz wręcz przeciwnie, wzrosła; 2) przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że właścicielowi nieruchomości w przypadku zmiany przeznaczenia terenu oraz spadku wartości części nieruchomości, gdy jednocześnie nastąpił wzrost wartości drugiej części nieruchomości, przysługuje odszkodowanie, gdyż przedmiotowe obszary mają być w bliżej nieokreślonej przyszłości objęte scaleniem i podziałem, co oznacza wykroczenie poza granice rzeczywistej szkody określone ww. przepisem.

II. Art. 46 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. oraz art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcia, że istnieje możliwość ustalenia szkody w części nieruchomości (działki) w oderwaniu od zintegrowanej z nią pozostałej jej części, podczas gdy szkodę można ustalić jedynie jako różnicę między aktualną wartością całej należącej do powoda nieruchomości a jej wartością hipotetyczną jaką przedstawiałby cała nieruchomość, a nie jej części, gdyby nie uchwalono nowego planu. Pozwana Gmina zarzuciła również naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 391 k.p.c. w związku z art. 328 k.p.c. poprzez nienależyte uzasadnienie zaskarżonego wyroku przejawiające się brakiem wszechstronnego wyjaśnienia zaprezentowanej wykładni przepisu art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Sąd Apelacyjny jako podstawę roszczeń powoda przyjął art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Jednocześnie wskazał, że ustawa ta weszła w życie w dniu 11 lipca 2003 r., a Rada Gminy P. uchwałą o zmieniającą plan zagospodarowania przestrzennego podjęła w dniu 27 czerwca 2003 r., która to uchwała weszła w życie w ciągu 14 dni po ogłoszeniu jej w Dzienniku Urzędowym Województwa [...]. Z dokonanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń wynika, że zmieniony, miejscowy plan zagospodarowania Gminy P. wszedł w życie dopiero po 11 lipca 2007 r.. Trafnie wobec tego Sąd Apelacyjny uznał, że miarodajnym dla oceny roszczeń powoda jest wskazany wyżej art. 36 ust 1 pkt 1., którego treść nie różniła się zresztą od obowiązującego wcześniej art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.). Nie można natomiast podzielić wykładni tego przepisu, jaką w zaskarżonym wyroku przyjmuje Sąd Apelacyjny.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarza po stronie właściciela nieruchomości objętej tym planem roszczenie odszkodowawcze względem gminy jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Z ustaleń poczynionych przez orzekające w sprawie Sądy wynika, że powód nie może dokonywać zabudowy części należącej do niego nieruchomości, co istotnie utrudnia realizację życiowych planów jego i jego dzieci. Ta przesłanka roszczenia o odszkodowanie, które przewiduje art. 36 ust 1 pkt 1 u.p.z.p. jest więc w zupełności spełniona. Jak wynika z powołanego przepisu odszkodowanie należy się za rzeczywistą szkodę jaką w związku z tym ponosi właściciel.

Sąd Apelacyjny powołując się na opinię sporządzoną przez biegłego wskazuje, że taką szkodą było obniżenie się wartości części nieruchomości o kwotę 82 560 zł. Z tej samej opinii biegłego wynika jednak, że w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości jako całości, nie tyle uległa obniżeniu, lecz zwiększyła się o 11 502 zł. Nie jest więc jasne dlaczego zdaniem Sądu Apelacyjnego rzeczywista szkoda jaką poniósł powód ma być związana z obniżeniem się wartości wybranej przez powoda jej części, a nie

z nieruchomością jako całością. Z art. 36 ust 1 pkt 1 u.p.z.p. wynika, że roszczenie przysługuje właścicielowi nieruchomości i że odszkodowanie przysługuje tylko za szkodę rzeczywiście poniesioną przez niego w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Wykładni literalna tego przepisu wskazuje więc wyraźnie, że uprawnionym jest osoba będąca właścicielem nieruchomości, a nie jej części. Odszkodowanie ma zaś dotyczyć rzeczywiście poniesionej przez właściciela szkody. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Przykładowo właściciel poczynił już nakłady na część nieruchomości, których nie może odzyskać, gdyż zmieniło się jej przeznaczenie. Jak wynika z ustaleń dokonanych w rozpoznawanej sprawie powód nie poniósł dotychczas żadnej tak rozumianej szkody w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest natomiast wykluczone, że w razie ewentualnego podziału należącej do niego nieruchomości i zbycia tej jej części, która straciła na wartości na skutek zmiany planu, powodowi będzie przysługiwało roszczenie z art. 36 ust. 2 u.p.z.p.. Jest to jednak szkoda hipotetyczna i dlatego nie może być aktualnie objęta dyspozycją art. 36 ust 1 pkt 1 u.p.z.p. Zgodnie z opinią biegłego wartość należącej do powoda nieruchomości po zmianach w planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uległa obniżeniu, ani nie wykazał on aby poniósł w związku z tą zmianą jakąkolwiek inną rzeczywistą szkodę.

Mając na uwadze, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się uzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 389¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.