



Sygn. akt IV CSK 508/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa J. J.

przeciwko Gminie Miasta B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 kwietnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 23 kwietnia 2008 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Podwód J. J. domagał się w pozwie zasądzenia od pozwanej Gminy Miasta B. kwoty 3.488.840,00 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodą w związku ze zmianą z dniem 2 maja 2002 r. planu miejscowego.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 16 stycznia 2008 r. uwzględnił powództwo do kwoty 167.251,50 zł, którą zasądził na rzecz powoda z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2005 r.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym:

Powód był w $\frac{1}{4}$ części współwłaścicielem nieruchomości o łącznej pow. 14.982 m² położonej w B. przy ul. K. i B. stanowiącej działki nr 90/7, 90/8 i 167. Działki Nr 90/7 i 90/8 zostały wydzielone z działki nr 90/4 decyzją Prezydenta B. z dnia 28 października 2003 r. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia 2 maja 2002 r. nieruchomość położona była na obszarze oznaczonym jako strefa usługowa, gdzie preferuje się utrzymanie i rozwój usług z zakresu nauki, szkolnictwa, specjalistycznej służby zdrowia, kultury, handlu administracji itp. Powód wraz z innymi współwłaścicielami zawarł w dniu 22 stycznia 1997 r. umowę sprzedaży innej działki położonej przy ul. K. za cenę po 260 zł za 1 m². W dniach 5 marca 1997 r i 29 lipca 1998 r. powód i pozostali współwłaściciele zawarł z G. POLSKA spółka z o.o. w W. przedwstępną umowę sprzedaży działek nr 90/4 i 167, w której została przyrzeczona cena zakupu po 280, 43 zł za 1 m². Ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W dniu 2 maja 2002 r. wszedł w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla A. w jednostce F. Zgodnie z nowym planem działki nr 90/4 i 167 objęte zostały przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej i częściowo teren komunikacji miejskiej. Powód wraz z pozostałymi współwłaścicielami sprzedali działkę nr 90/8 w dniu 22 grudnia 2003 r. za cenę 60 zł za 1 m². Działka nr 90/7 sprzedana została 14 września 2004 r. za cenę po 36 zł za m², a działka 167 za cenę po 40 zł za m². Powód wystąpił w do Urzędu Miasta B. o odszkodowanie i uzyskał odmowę jego przyznania, gdyż zdaniem Urzędu nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy ocenił żądanie powoda na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. – dalej jako u.p.z.p.) w zw. z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) i w zw. z § 50 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), z których – jak wskazał – wynika, iż w takim przypadku jak rozstrzygany decydujący jest stan nieruchomości z dnia wejścia planu miejscowego lub jego zmiany, zaś ceny z dnia jej zbycia. Zgodnie z tymi przepisami przedmiotem oceny są wartości ustalone w drodze oszacowania, a nie – jak twierdził powód – ceny transakcyjne uzyskane przez właściciela. Za podstawę ustalenia różnicy wartości nieruchomości przed zmianą planu i po jej dokonaniu przyjął Sąd Okręgowy opinię biegłego sądowego, której strony ostatecznie nie kwestionowały i nie przedstawiły innego dowodu mogącego podważyć jej wiarygodność. Zgodnie z tą opinią wartość działek 90/7 i 90/8 o łącznej pow. 1.2020 ha wynosiła odpowiednio 1.328.330 zł i 797.166 zł, zaś różnica wartości 531.164 zł na niekorzyść właścicieli tych nieruchomości. Wartość działki nr 167 wynosiła natomiast odpowiednio 391.350 zł i 253.508 zł, a różnica wartości 137.842 zł na niekorzyść właścicieli. Łącznie więc wartość wszystkich działek zmniejszyła się o łączną kwotę 669.006 zł.

Równocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że powód jest jedynie współwłaścicielem działek, a pozostali współwłaściciele nie wystąpili z takim samym roszczeniem do pozwanego. Dochodzone roszczenie ma charakter odszkodowawczy, a nie zachowawczy w rozumieniu art. 209 k.c., który dawał by powodowi prawo dochodzenia całej należności. W związku z tym uznał, że powodowi należy się odszkodowanie w wysokości $\frac{1}{4}$ dochodzonej kwoty, czyli 167.251,50 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wystąpienia o odszkodowanie (art. 37 ust. 9 u.p.z.p.).

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanej Gminy na jego rzecz dalszą kwotę 55.750,50 zł, z ustawowymi odsetkami. Zmiana wyroku, była konsekwencją ustalenia, większego udziału powoda w prawie własności

przedmiotowej nieruchomości w dacie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Apelacyjny po uzupełnieniu postępowania dowodowego ustalił bowiem, że w dniu dokonania zmiany planu miejscowego powód był właścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1/3 części, a nie w 1/4 części jak przyjął to Sąd Okręgowy. Natomiast w dniu sprzedaży działek powód był właścicielem działek nr 167 i 90/7 w całości oraz działki nr 90/8 w 3/4 częściach. Jednak w ocenie tego Sądu ta ostatnia okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nieodpłatne przeniesienie udziałów we współwłasności przedmiotowych nieruchomości na powoda nie oznacza, że stał się on sukcesorem roszczeń odszkodowawczych poprzednich właścicieli i że należy mu się odszkodowanie w zakresie odpowiadającym jego udziałowi w prawie własności na dzień jej sprzedaży. W kwestii tej Sąd Apelacyjny wskazał, że w orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono trafny pogląd, iż dla realizacji hipotezy z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. musi być spełniona przesłanka zmiany planu, która powoduje niemożność bądź istotne ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części. Wynika z tego, że odszkodowania na tej podstawie prawnej lub wykupu działki może żądać właściciel, który był nim w dacie zmiany planu. Kierując się zasadą, że w ramach jednego przepisu nie stosuje się różnych kryteriów wykładni przyjął, iż zasada tożsamości właściciela w chwili zmiany planu i sprzedaży nieruchomości dotyczy także sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. a także w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., tym bardziej, że językowo przepisy te się nie różnią. Wskazał nadto, że w dacie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości tj. w dniach 22 grudnia 2003 r. i 14 września 2004 r. obowiązywał art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w odmiennym niż obecnie brzmieniu, zgodnie z którym właściciel, który nie skorzystał z prawa do odszkodowania lub żądania wykupu nieruchomości wymienionych w art. 36 ust. 1 i 2 mógł żądać odszkodowania jedynie przy sprzedaży nieruchomości, a nie jak obecnie przy jej zbyciu. W tej sytuacji po stronie uprzednich właścicieli, którzy przenieśli na rzecz powoda udziały w przedmiotowej nieruchomości w drodze zniesienia współwłasności bez spłat i dopłat nie powstało w ogóle roszczenie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p., a tym, samym nie mogło ono być przedmiotem sukcesji, jak twierdził powód w apelacji. Powód stał się właścicielem nieruchomości w części

objętej sporem w drodze nieodpłatnej czynności prawnej i zarówno w dacie przysporzenia jak i później jej stan prawny w aspekcie związanym z planem zagospodarowania przestrzennego nie zmienił się.

Jako nieuzasadnione ocenił Sąd Apelacyjny dalsze zarzuty apelacji dotyczące oceny materiału dowodowego.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył powód w części oddalającej jego apelację co do kwoty 446.004,00 zł oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania, zarzucając:

- 1) błędną wykładnię i zastosowanie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r. przez przyjęcie, że:
 - roszczenie odszkodowawcze, o którym jest w nim mowa jest roszczeniem tożsamym z roszczeniem odszkodowawczym wymienionym w art. 36 ust. 1 tej ustawy i powstaje ono w dacie sprzedaży, a nie w dacie uchwalenia zmiany planu miejscowego,
 - roszczenie takie nie jest przedmiotem sukcesji na rzecz następców właściciela z daty uchwalenia zmiany planu, jeżeli przeniesienie prawa własności nastąpiło w inny sposób, niż sprzedaż,
 - legitymację do dochodzenia tego roszczenia można oceniać w oderwaniu od art. 36 ust. 6 u.p.z.p.
- 2) błędną wykładnię i zastosowaniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu z dnia 22 września 2004 r. przez dokonanie oceny zasadności roszczeń powoda z naruszeniem art. 21 ust. 2 Konstytucji.

We wnioskach skargi domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku we wskazanej części wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania oraz uchylenia poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można odmówić racji skarżącemu, o ile wskazuje na powstające na tle motywów zaskarżonego wyroku wątpliwości co do właściwego rozróżnienia przez Sąd Apelacyjny instytucji uregulowanych w art. 36 ust. 1 i 2 p.u.z.p. oraz art. 36 ust.

3 p.u.z.p. Trafnie wywodzi się w uzasadnieniu podstaw skargi, że przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w tych przepisach w postaci uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, różne są dla każdego z nich pozostałe przesłanki warunkujące powstanie tych roszczeń. W przypadku art. 36 ust. 1 i 2 p.u.z.p. stanowi ją, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. – przeciwnie niż stwierdza to Sąd Apelacyjny – nie jest natomiast zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży. Stwierdzenie to, pozostające zresztą bez wpływu na sporną kwestię wykładni art., 36 ut.3 u.p.z.p. jest – jak się wydaje – następstwem przeoczenia, iż pogląd doktryny, do którego w tym względzie odwołał się Sąd Apelacyjny wyrażony został na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst. jedn. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) w której przepisem odpowiadającym obecnemu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. był przepis oznaczony jako art. 36 ust. 2. Jednak z kontekstu w jakim zostało ono użyte wnosić należy, że dotyczy ono w istocie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. i w tym ujęciu jest prawidłowe. Potwierdza to wskazanie wprost przez Sąd Apelacyjny w dalszej analizie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., że dla jego zastosowania powinny być łącznie spełnione te same przesłanki a więc obniżenie wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego oraz z oraz zbycie (poprzednio sprzedaż) nieruchomości.

Celem art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest ochrona właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości. Przepis wiąże określony w nim skutek z niemożnością uzyskania przez właściciela albo użytkownika wieczystego dodatkowych korzyści w razie zbycia (poprzednio sprzedaży) przysługującego im prawa do nieruchomości, której wartość na skutek zmian planistycznych uległa obniżeniu.

Legitymowanym do wniesienia powództwa o odszkodowanie na tej podstawie, jest więc były właściciel albo użytkownik wieczysty, który w warunkach wcześniej wskazanych zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio

z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Z uprawnień tych może skorzystać jedynie właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego. Stanowi to dodatkowy argument na rzecz stanowiska Sądu Apelacyjnego, że wynikająca z art. 36 ust. 3 p.u.z.p. ochrona obejmuje tylko byłego właściciela albo użytkownika wieczystego będącego nim w dacie zmiany planistycznej. Podzielić należy pogląd Sądu Apelacyjnego, że za założeniem tożsamości osoby właściciela w dacie takiej zmiany i w dacie żądania przemawia zasada, zgodnie z którą do wykładni nieróżniących się pod względem językowym pojęć funkcjonujących w ramach jednego przepisu powinny być stosowane takie same kryteria wykładni (zob. w tej kwestii dotyczący wykładni art. 36 ust 1 i 2 oraz 4 u.p.z.p., powołany w przez Sąd Apelacyjny wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 lipca 2006 r., OSK 955/05). Rezultat dokonanej przez Sąd Apelacyjny, przy jej zastosowaniu, wykładni art. 36 ust. 3 p.u.z.p. zgodny jest z celem tego przepisu, zaś zawarte w art. 36 ust 1 i 2, ust. 3 i 4 u.p.z.p. unormowania przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń powstających dla właściciela nieruchomości w następstwie zmian planistycznych.

Wbrew stanowisku skarżącego taki wynik wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. nie pozostaje w sprzeczności z normą art. 36 ust. 6 u.p.z.p., która w przypadku o którym jest mowa w jego ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w sposób wyraźny czyni aktualnego właściciela adresatem obowiązku zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania. Stwierdzenie nieważności uchwały powoduje bowiem wzrost wartości nieruchomości związany z jej powrotem do poprzedniego przeznaczenia, co stanowi źródło przysporzenia w majątku aktualnego właściciela.

W tym stanie rzeczy prawidłowy jest wniosek Sądu Apelacyjnego odnośnie do zakresu należnego powodowi odszkodowania.

Bezspornym było w sprawie, że osoby będące współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości przeniosły na powoda własność swoich udziałów umową o częściowym zniesieniu współwłasności z dnia 30 grudnia 2002 r., bez spłat i dopłat. W stanie prawnym obowiązującym w tej dacie taka forma przeniesienia własności nie rodziła skutku w postaci powstania po stronie

dotychczasowego właściciela, będącego nim także w dacie zmiany planistycznej, roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżeniu wartości nieruchomości w następstwie jej dokonania. Przepis art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w ówczesnym brzmieniu wiązał go bowiem jedynie ze sprzedażą nieruchomości.

Kierując się powyższymi względami trafnie przyjął więc Sąd Apelacyjny, że powód nie może powoływać na sukcesję w zakresie roszczenia, które nie przysługiwało poprzednim właścicielom nieruchomości.

Dodatkowo już tylko pozostaje odnotować prezentowany w doktrynie pogląd, zgodnie z którym użyte w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., po jego zmianie, pojęcie „zbycie” nie może być utożsamiane ze wszystkimi tj. zarówno odpłatnymi jak i nieodpłatnymi formami przeniesienia własności lub prawa użytkowania wieczystego. Ustawa wiąże bowiem skutek, o którym jest mowa w art. 36 ust. 3 z nieuzyskaniem dodatkowej korzyści majątkowej, w razie obniżenia wartości nieruchomości, co może nastąpić tylko przy jej odpłatnym zbyciu.

Nie może odnieść skutku podniesiony w skardze zarzut naruszenia art. 21 ust. 2 Konstytucji nieoparty uzasadnieniem precyzującym zarówno postać jak i pozostające w związku ze wskazanym przepisem przyczyny jego naruszenia, a sprowadzającym się do zanegowania poglądu Sądu Apelacyjnego, dotyczącego braku po stronie powoda uprawnienia do powoływanie się na sukcesję w zakresie roszczeń odszkodowawczych powstałych – w ocenie skarżącego – uprzednio na rzecz współwłaścicieli, którzy zbyli na jego rzecz udziały w nieruchomości. Nie jest należy do Sądu Najwyższego poszukiwanie w wywodach skargi kasacyjnej przyczyn uzasadniających przytoczone w niej podstawy, których przedstawienie obciąża skarżącego.

Z tych względów, wniesiona skarga kasacyjna, której podstawy okazały nieuzasadnione, podlegała oddaleniu stosownie do art. 398¹⁴ k.p.c.