



Sygn. akt V CSK 452/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu „D.(...)” Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

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

Uzasadnienie

Powód – Gmina W. domagał się w pozwie zasądzenia od pozwanego - Przedsiębiorstwa Produkcyjno Handlowego D.(...) Spółki Akcyjnej w W. kwoty

411.471,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...)/1 przy ul. Z. i (...)/4 przy ul. R. 10 w W. za lata 2003, 2004 i 2005.

Nakazem zapłaty z dnia 2 grudnia 2005 r. Sąd Okręgowy w W. orzekł, że pozwany powinien zapłacić powodowi w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu dochodzoną należność z ustawowymi odsetkami.

Pozwany wniósł sprzeciw od nakazu, a następnie zgłosił zarzut potrącenia do kwoty 511.396,26 zł uzasadniając go przysługującym mu w stosunku do powoda na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. – dalej jako u.p.z.p.) roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości działek w następstwie zmian planistycznych, które nabył od P. R.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 21 marca 2007 r. uwzględnił w całości powództwo powodowej Gminy. W uzasadnieniu wyroku stwierdził, że w sytuacji gdy - zgodnie z opinią biegłego - przeznaczenie działek (...)/33 i (...)/36 nie uległo zmianie, nie może być uwzględniony zarzut potrącenia, obejmujący roszczenie pozwanego o odszkodowanie.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 czerwca 2007 r. uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, który kolejnym wyrokiem z dnia 31 grudnia 2008 r. zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 296.649 zł z ustawowymi odsetkami, zaś dalsze powództwo Gminy na skutek częściowego uwzględnienia zarzutu potrącenia oddalił.

W tym zakresie Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją Prezydenta W. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaną dla P. R., na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w W. z dnia 10 czerwca 1988 r., ustalone zostały warunki zabudowy mieszkaniowo – usługowej z drogą wewnętrzną, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą części działki nr (...)/16 obręb P. W planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru rozwoju P. - oraz zespołu urbanistycznego Toru Wyścigów Konnych w obrębie M. - część A, na podstawie uchwały Rady Miasta z 29 grudnia 2003 r., działki 5/33 i 5/36 AM 10 obręb P. stanowią drogi wewnętrzne. Decyzją z dnia 31 sierpnia 2004 r. Prezydent Miasta zatwierdził projekt podziału nieruchomości przy ul. Z. stanowiącej działkę (...)/16 na działki nr (...)/30 do (...)/38. Na podstawie umowy z dnia 18 lutego 2005 r. P. R. przeniósł na rzecz R.(...) spółki z o.o. prawo użytkowania wieczystego

nieruchomości przy ul. Z. za łączną kwotę 105.000 zł, w tym działki (...) /33 za kwotę 51.650 zł oraz działki (...) /36 za kwotę 53.350 zł. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki (...) /33 i (...) /36 przeznaczone są pod ulice dojazdowe; w poprzednim planie działka (...) /16 przed jej podziałem geodezyjnym była przeznaczona pod autocampingi, motele i hotele turystyczne, campingi i pola namiotowe. Plan ogólny zakładał też lokalizację w ramach tego terenu dróg lokalnych i dojazdowych przeznaczonych do jego obsługi. Ich lokalizacja miała być sprecyzowana w planach szczegółowych lub realizacyjnych. W decyzji nr (...) /2000 Prezydenta W. ustalono dla działki nr (...) /16 warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej z drogą wewnętrzną obsługującą planowaną zabudowę. W załączniku do decyzji na mapie wskazano położenie drogi wewnętrznej. Porównanie położenia drogi dojazdowej ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy i drogi dojazdowej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania z 2003 r. wskazuje, że działka (...) /36 nie zmieniła swojego przeznaczenia w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 r., gdyż jej położenie pokrywa się częściowo z usytuowaniem drogi dojazdowej ustalonej w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Zgodnie z opinią biegłego wartość rynkowa działki (...) /33 przed uchwaleniem planu z 2003 r. wyniosła 165.244 zł, a po jego uchwaleniu 50.422 zł.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2005 r. P. R. wystąpił do Prezydenta Miasta W. o odszkodowanie w kwocie 511.396,26 zł w związku z uchwaleniem przez Radę Miejską uchwałą z dnia 28 grudnia 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru rozwoju P. oraz zespołu urbanistycznego Toru Wyścigów Konnych w obrębie P. w W. i obniżeniem wartości pozostających w jego użytkowaniu wieczystym – w dniu wejścia w życie tego planu – działek nr (...) /33 i (...) /36 położonych przy ul. Z. obręb P. w W.. Jako podstawę prawną odszkodowania wskazał przepisy art. 37 ust. 9 w zw. z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Podał, że dochodzone odszkodowanie obejmuje różnicę w cenie metra kwadratowego przedmiotowego gruntu przed uchwaleniem planu a ceną metra kwadratowego, za jaką nieruchomość została przez niego zbyta na rzecz R.(...) Spółki z o.o.

Wierzytelność z tytułu odszkodowania P. R. zbył w dniu 14 lutego 2006 r. na rzecz PPH D.(...) S.A. za 404.000,00 zł, o czym D.(...) zawiadomił Gminę W. pismem z dnia 27 lutego 2006 r. dokonując potrącenia z dniem 21 lutego 2006 r. ze skutkiem od

14 lutego 2006 r. tej wierzytelności z wierzytelnością wynikającą z nieprawomocnego nakazu zapłaty z dnia 2 grudnia 2005 r.

Dokonując oceny prawnej roszczenia odszkodowawczego pozwanego w oparciu o przepisy art. 36 i art. 37 u.p.z.p. Sąd Okręgowy wskazał, że podlega ono ustaleniu według cen z daty sprzedaży nieruchomości, natomiast obniżenie jej wartości stanowi różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, a wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia przed tą zmianą. Uznał, że w ustalonym stanie faktycznym pozwanemu należy się na podstawie powołanych przepisów odszkodowanie w kwocie 114.822 zł za utratę wartości nieruchomości przy ul. Z., której część, odmiennie niż przewidywał to plan zagospodarowania z 1988 r. została przeznaczona pod urządzenie dróg wewnętrznych. W konsekwencji uwzględnił zarzut potrącenia do tej kwoty i po odjęciu jej od należności dochodzonej pozwem zasądził na rzecz powoda jej pozostałą część.

Rozpoznając apelację pozwanego od powyższego wyroku, w której skarżący kwestionował nieuwzględnienie zarzutu potrącenia w pozostałej części, Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionego w niej zarzutu błędnej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. wyrażającej się - według skarżącego - w uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługuje odszkodowanie wyłącznie w przypadku zmiany przeznaczenia gruntu, która jest wynikiem zmiany planistycznej, w sytuacji gdy przepis ten warunkuje wypłatę odszkodowania jedynie obniżeniem jej wartości. Stwierdził, że skarżący niewłaściwie odczytuje treść tego przepisu, pomijając, iż odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego może uzyskać właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w jego ust. 1 i 2. Pozwany natomiast nigdy i nigdzie nie twierdził, że nosi się z zamiarem zbycia nieruchomości, co wyklucza zastosowanie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Pozwany nie skorzystał też z możliwości określonych w art. 36 ust. 1 czy 2 u.p.z.p. Próbą ich realizacji w oparciu o art. 36 ust. 1 jest niniejszy proces. Sąd Apelacyjny zaakceptował stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwanemu należy się odszkodowanie tylko w związku ze zmianą przeznaczenia działki nr 5/33. Nie uwzględnił pozostałych zarzutów apelacji, dotyczących wadliwości opinii biegłego, które - jak wskazał - były już podnoszone oraz oceniane w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, a biegły ustosunkował się do nich w opinii uzupełniającej oraz na rozprawie 23 grudnia 2008 r.

Z tych względów zaskarżonym obecnie wyrokiem oddalił apelację pozwanej Spółki.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł pozwany, opierając ją na obu ustawowych podstawach. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił naruszenie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. oraz art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w zw. z art. 509 k.c. przez jego błędną wykładnię wyrażającą się

- w uznaniu, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie wyłącznie w przypadku zmiany przeznaczenia tej nieruchomości, które jest skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji gdy naruszony przepis nie warunkuje wypłaty odszkodowania zmianą przeznaczenia, a jedynie obniżeniem wartości nieruchomości;
- w uznaniu, że pozwana Spółka nie może wywodzić swego roszczenia związanego ze zmianą wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego w sytuacji, gdy nie zbyła tej nieruchomości podczas, gdy roszczenie skarżąca nabyła w drodze przelewu wierzytelności od P. R., który w dniu uchwalenia planu był jej użytkownikiem wieczystym, a następnie sprzedał ją umową z dnia 31 grudnia 2004 r. Spółce R.(...), przez co nabył wszelkie uprawnienia wynikające z art. 36 ust. 3;
- przyjęciem, że do analizy, czy doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego z 2003 r. należy uwzględnić wydaną w 2000 r. decyzję o warunkach zabudowy, która nie obowiązywała w dniu wejścia w życie planu z 2003 r., gdyż wygasła 31 grudnia 2002 r., a nie wyłącznie zapisy planu z 1988 r. który na danym terenie nie przewidywał dróg wewnętrznych;

W oparciu o podstawę naruszenia przepisów postępowania skarżący podnosił zarzuty naruszenia art. 233 § 1, art. 233 w zw. z art. 278 k.p.c. art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 210 r. Nr 102, poz. 651), art. 286 k.p.c. i art. 328 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niespójne, niezgodne z prawdą, niekonsekwentne i nielogiczne uzasadnienie wyroku.

We wnioskach skargi domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania kasacyjnego albo uchylenie wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Składające się na uzasadnienie wyroku jego dwie podstawy, faktyczna i prawna, tworzą jedną całość, która powinna być spójna w takim stopniu, by nie było wątpliwości, jaki stosunek faktyczny i prawny oraz w jaki sposób reguluje zaskarżony wyrok, a co za tym idzie, by wyrok ten mógł być poddany kontroli instancyjnej, czy kasacyjnej.

Występujące na tle uzasadnienia zaskarżonego wyroku istotne i nie dające się usunąć w postępowaniu kasacyjnym wątpliwości dotyczące zarówno podstawy faktycznej jak i prawnej rozstrzygnięcia powodują, że wyrok usuwa się spod kontroli Sądu Najwyższego, co czyni zasadnym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Źródłem powstania tych wątpliwości jest w pierwszej kolejności rozbieżność między wskazaną przez pozwaną podstawą prawną zgłoszonego do potrącenia roszczenia odszkodowawczego w postaci art. 36 ust. 3 u.p.z.p. i taką podstawą jego oceny przez Sąd pierwszej instancji, a podstawą prawną jego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny, w postaci art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Sustancjonujący dokonana w oparciu o ten przepis ocenę prawną stan faktyczny pozostaje równocześnie w sprzeczności z ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego, mimo że co do zasady nie zostały one przez Sąd Apelacyjny zakwestionowane. Dotyczy to w szczególności ustalonych przez Sąd pierwszej instancji i mających zasadnicze znaczenie dla ustalenia przesłanek oceny prawnej roszczenia odszkodowawczego strony pozwanej, a pominiętych w zupełności przez Sąd Apelacyjny, faktów nabycia tego roszczenia przez Spółkę w drodze przelewu wierzytelności od P. R. oraz przeniesienia przez niego prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości po dokonaniu zmiany planistycznej na rzecz R.(...) spółki z o.o. Nie do pogodzenia z zaakceptowanym przez Sąd Apelacyjny stanem faktycznym, ustalonym przez Sąd pierwszej instancji jest – będąca wyrazem niespójności motywów rozstrzygnięcia - ocena Sądu Apelacyjnego, iż pozwany nie może skorzystać z uprawnienia do żądania odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., gdyż nie dokonał zbycia nieruchomości, ani nie twierdził, że nosi się z takim zamiarem.

W tym stanie rzeczy, konieczne i uzasadnione stało się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 389¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.), bez potrzeby odnoszenia się do przedwcześnie w tej sytuacji pozostałych zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Jedynie w związku z powstającymi na tle zaskarżonego wyroku wątpliwościami co do właściwego rozróżnienia przez Sąd Apelacyjny instytucji uregulowanych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. oraz art. 36 ust. 3 u.p.z.p., które podnosi skarżący w ramach zarzutu

naruszenia art. 36 ust. 3 u.p.z.p., przypomnieć trzeba, że celem tego przepisu 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. Jego prawo ma charakter zbywalny.

Jak wskazuje się w judykaturze (wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, nie publ.) przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 u.p.z.p., jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, różne są dla każdego z nich pozostałe przesłanki warunkujące powstanie tych roszczeń. W przypadku art. 36 ust. 1 i 2 u.p.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. nie jest natomiast zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży.