



Sygn. akt II CSK 569/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko Gminie Miasta P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 czerwca 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 27 marca 2014 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w P. – po rozpoznaniu sprawy z powództwa spółki P. sp. z o.o. w P. przeciwko Gminie Miasta P. – wyrokiem z dnia 9 maja 2012 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 33 078 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu w ten sposób, że zasądził z tego tytułu od pozwanej na rzecz powódki kwotę 68 127,08 zł, a od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2 814,63 zł.

Ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości, stanowiącej działkę nr 24 o obszarze 1,3654 ha, położonej w P., którą nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 maja 2007 r. za cenę w kwocie 40 000 000 zł. Zaciągnęła w związku z tym kredyt w [...] Bank w L. w kwocie 33 177 000 zł oraz pożyczkę u wspólnika w kwocie 7 000 000 zł. Celem działalności powódki są zakupy nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, a głównym przedmiotem działalności – wykonywanie robót budowlanych oraz zagospodarowanie, sprzedaż i wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w dniu 6 grudnia 1994 r., działka nr 24 była położona na terenie zabudowy mieszkaniowej. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego w dniu 23 listopada 1999 r., znajdowała się również w obrębie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę. W dniu 4 września 2006 r. powódka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy działki nr 24 budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Rada Miasta P. – wykonując uchwałę z dnia 28 lutego 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego m.in. działkę nr 24 – w dniach od 23 lipca do 23 sierpnia 2007 r. wyłożyła do wglądu projekt planu, według którego przeważająca część działki nr 24 miała być przeznaczona pod zieleni ogólnodostępną oraz sieci infrastruktury technicznej. Architekt, któremu powódka zleciła opracowanie projektu budowlanego na działce nr 24, w uwagach zgłoszonych w dniu 25 sierpnia 2007 r. podniósł, że w decyzji o warunkach zabudowy przewidziano odmienne przeznaczenie terenu oraz że wyłożony do wglądu projekt jest sprzeczny z założeniami studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta. Uchwałą z dnia 18 stycznia 2008 r. Rada Miasta P. zmieniła studium uchwalone w dniu 23 listopada 1999 r., wskutek czego działka nr 24 w przeważającej części znalazła się w obrębie terenów otwartych tworzących system zieleni, na których wymaga się zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania ziemi, a pozostała część działki została przeznaczona pod zabudowę usługową gastronomii z dopuszczeniem funkcji sportowo – rekreacyjnej, publiczny szlak komunikacji pieszej oraz sieci infrastruktury technicznej. W dniu 7 lipca 2009 r. Rada Miasta P. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 24; uwagi powódki nie zostały uwzględnione. Uchwalony plan wszedł w życie z dniem 10 października 2009 r., wskutek czego działka nr 24 znalazła się na terenach zieleni ogólnodostępnej i sieci infrastruktury. Decyzją z dnia 12 listopada 2009 r. Prezydent Miasta P. odmówił udzielenia pozwolenia na budowę na działce nr 24 budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. powódka – powołując się na art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.; obecnie: jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 199 – dalej: „u.p.z.p.”) – zwróciła się do Prezydenta Miasta P. o odszkodowanie w kwocie 51 427 105,90 zł. W odpowiedzi została poinformowana o braku podstaw do żądania odszkodowania. Decyzją z dnia 9 grudnia 2010 r. Prezydent Miasta P. stwierdził wygaśnięcie decyzji z dnia 4 września 2006 r. o warunkach zabudowy działki nr 24.

Na skutek zmiany przeznaczenia działki nr 24 wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 7 lipca 2009 r., jej wartość uległa obniżeniu. Wartość działki według jej aktualnego przeznaczenia i aktualnych cen wyraża się kwotą 910 000 zł, a według cen obowiązujących w dniu 10 października 2009 r. – kwotą 1 300 000 zł. Z kolei według dotychczasowego przeznaczenia i aktualnych cen – kwotą 19 580 000 zł, a według cen z dnia 10 października 2009 r. – kwotą 33 600 000 zł. Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka poniosła szkodę w kwocie 32 300 000 zł spowodowaną obniżeniem wartości działki oraz w kwocie 778 500 zł w związku z poniesieniem wydatków związanych z procesem

inwestycyjnym, korzystanie z działki nr 24 w dotychczasowy sposób, zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem stało się bowiem niemożliwe.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w związku z art. 361 i 363 § 2 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 33 078 500 zł, przyjmując za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania ceny obowiązujące w dniu 10 października 2009 r. Uznał, że zachodzą szczególne okoliczności przemawiające za przyjęciem cen z innej chwili niż data ustalenia odszkodowania, gdyż tylko w ten sposób można zrekompensować powódce szkodę spowodowaną spadkiem wartości działki, tym bardziej że w myśl art. 37 ust. 9 u.p.z.p., wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. Powódka na skutek zaniechania pozwanej otrzyma kompensatę poniesionych szkód dopiero po upływie trzech lat od wejścia w życie planu miejscowego, dlatego przyjęcie za podstawę cen z chwili ustalenia odszkodowania prowadziłoby do pokrzywdzenia powódki. Ze względu na to, że zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. odszkodowanie powinno być wypłacone w dniu 17 czerwca 2010 r., Sąd Okręgowy zasądził odsetki za opóźnienie od dnia 18 czerwca 2010 r., natomiast dalej idące powództwo oddalił.

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 października 2012 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądzoną kwotę 33 078 500 zł obniżył do kwoty 19 448 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r., a kwotę 68 127,08 zł zasądzoną od pozwanej z tytułu kosztów procesu do kwoty 42 804,27 zł, oddalił apelację w pozostałej części i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 50 891,50 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, dokonał jednak odmiennej oceny prawnej roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości działki. Uznał, że w sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności, o których mowa w art. 363 § 2 k.c., gdyż regulacja zawarta w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. ma znaczenie jedynie dla określenia wymagalności roszczenia, a spadek wartości działki nr 24 był spowodowany czynnikami związanymi ze zmianą podaży i popytu na rynku nieruchomości. W konsekwencji przyjął za

podstawę ustalenia wysokości odszkodowania ceny z daty ustalenia odszkodowania i obniżył zasądzoną zaskarżonym wyrokiem kwotę 33 078 500 zł do kwoty 19 448 500 zł z odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r., a zasądzone na rzecz powódki koszty procesu z kwoty 68 127,08 zł do kwoty 42 804,27 zł, podkreślając, że odsetki od dnia 18 czerwca 2010 r. rekompensują powódce także w pewnym zakresie niekorzystny dla niej spadek wartości działki.

Wyrok ten zaskarżyły skargą kasacyjną obie strony. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. odrzucił skargę kasacyjną powódki jako niedopuszczalną ze względu na brak substratu zaskarżenia, a wyrokiem z dnia 22 listopada 2013 r. oddalił skargę kasacyjną pozwanej i zniósł między stronami koszty postępowania kasacyjnego. Oddalając skargę kasacyjną stwierdził, że podniesione w niej zarzuty błędnej wykładni art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oraz art. 36 ust. 1 w związku z art. 87 ust. 3 u.p.z.p. są nieuzasadnione.

Powódka złożyła wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o uzupełnienie wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 października 2012 r. oraz o uzupełnienie tego wyroku przez orzeczenie „o części powództwa w kwocie 13 630 000 zł”, stanowiącej różnicę między kwotami zasądzonymi wyrokami Sądów pierwszej i drugiej instancji.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny uzupełnił swój wyrok z dnia 18 października 2012 r. w ten sposób, że w punkcie 1a po zwrocie „18.06.2010 r.” dodał rozstrzygnięcie o treści: „a w pozostałym zakresie powództwo oddała”. Stwierdził, że wniosek powódki o przywrócenie terminu jest uzasadniony, ponieważ uchybienia sądu nie powinny skutkować ujemnymi konsekwencjami dla strony. Za uzasadniony uznał też wniosek o uzupełnienie wyroku, ponieważ wydając wyrok reformatoryjny przez obniżenie kwoty zasądzonej wyrokiem Sądu pierwszej instancji, należało tak sformułować sentencję, aby zawierała rozstrzygnięcie o oddaleniu części powództwa. Skoro Sąd Apelacyjny obniżył zasądzoną wyrokiem Sądu pierwszej instancji kwotę 33 078 500 zł do kwoty 19 448 500 zł, to powinien orzec o oddaleniu powództwa co do kwoty 13 630 000 zł.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 27 marca 2014 r. powódka wniosła o jego uchylenie w całości oraz o uchylenie wyroku tego Sądu z dnia 12 października 2012 r. w części zasądzającej na rzecz pozwanej koszty

procesu w kwocie 42 804,27 zł i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy przez zasądzenie od pozwanej dalszej kwoty 13 630 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2010 r., oddalenie apelacji pozwanej w zakresie w jakim nie została oddalona wyrokiem z dnia 18 października 2012 r. i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego. Skarżąca powołała się na obie podstawy kasacyjne i w ramach podstawy opisanej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wskazania co do oddalonej części powództwa pełnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej. W ramach podstawy wskazanej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. podniosła natomiast zarzut naruszenia art. 363 § 2 k.c. w związku z art. 36 ust. 1, art. 37 ust. 9 i 11 u.p.z.p. oraz art. 130 ust. 1 zdanie 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; obecnie: jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) i art. 361 § 2 k.c. przez przyjęcie, że nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające ustalenie odszkodowania według cen z innej chwili niż data ustalenia odszkodowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, niespełnienie wymagań określonych w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być uznane za uchybienie mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu są tak znaczące, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, nie publ., z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 302/03, nie publ. i z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, „Izba Cywilna” 2005, nr 12, s. 59 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148).

W niniejszej sprawie sfera motywacyjna zaskarżonego wyroku została ujawniona w stopniu pozwalającym na poddanie go kontroli kasacyjnej, nie ulega bowiem wątpliwości, że Sąd Apelacyjny w pełni zaaprobował stanowisko zajęte w swoim wcześniejszym wyroku z dnia 18 października 2012 r. oraz wspierającą je

argumentację. O tym, że podnoszone w skardze kasacyjnej niedostatki uzasadnienia nie stanowią przeszkody do przeprowadzenia kontroli kasacyjnej świadczą najwyraźniej sformułowane przez skarżącą zarzuty naruszenia prawa materialnego i ich obszerne uzasadnienie. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku.

Art. 36 ust. 1 u.p.z.p., który zdaniem skarżącej miał doznać naruszenia, stanowi, 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p., wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe. Zgodnie natomiast z art. 37 ust. 11 u.p.z.p., w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Z przytoczonych regulacji skarżąca wyprowadza wniosek, że do ustalenia wysokości odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. należy stosować art. 130 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n., zgodnie z którym wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu, jej zdaniem bowiem art. 36 ust. 1 i 37 ust. 11 u.p.z.p. oraz art. 130 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n. są przepisami szczególnymi, uzasadniającymi odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 363 § 2 k.c. co najmniej w każdym wypadku, w którym wysokość odszkodowania według cen z chwili jego ustalenia byłaby niższa od odszkodowania określonego na podstawie cen z daty uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

Porównanie wymienionych przepisów nie pozwala na przyjęcie, że art. 36 ust. 1 i 37 ust. 11 u.p.z.p. oraz art. 130 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n. są w stosunku do art. 363 § 2 k.c. przepisami szczególnymi. Stosunek tego rodzaju może wchodzić w grę jedynie jako jedna z postaci tzw. zbiegu norm prawnych, czyli sytuacji, w której ten sam stan faktyczny można podciągnąć pod więcej niż jeden przepis prawa. Jeżeli co najmniej dwie normy w swych hipotezach zawierają wszystkie elementy stanu faktycznego, o który chodzi, za przepis szczególny uznaje się tę normę, której hipoteza jest węższa. Innymi słowy, spośród stanów faktycznych objętych przez *lex generalis*, *lex specialis* stosuje się tylko do tych, które odpowiadają jego hipotezie (zob. uchwała składu całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1960 r., 1 CO 45/59, OSN 1961, nr 1, poz. 1). Porównanie zakresów zastosowania przepisów wskazanych przez skarżącą wskazuje natomiast jednoznacznie, że zakres zastosowania art. 36 ust. 1 i 37 ust. 11 u.p.z.p. oraz art. 130 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n. nie zawiera się w zakresie art. 363 § 2 k.c.

Poza tym zawarte w art. 37 ust. 11 u.p.z.p. odesłanie do przepisów o gospodarce nieruchomościami nie uzasadnia stosowania w niniejszej sprawie regulacji dotyczących instytucji prawa publicznego, jaką stanowi wywłaszczenie nieruchomości unormowane w art. 112 i nast. u.g.n. W art. 37 ust. 11 u.p.z.p. chodzi natomiast o przepisy regulujące zasady określania wartości nieruchomości, a te są zawarte w rozdziale 1 działu IV u.g.n.

W art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest mowa o odszkodowaniu za poniesioną rzeczywistą szkodę, co oznacza, że ma ono kompensować jedynie stratę spowodowaną niemożnością korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, jaką poszkodowany poniósł w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, czyli o postać szkody określaną jako *damnum emergens*. Z art. 2 pkt 18 u.p.z.p., wynika, że ilekroć w ustawie jest mowa o „wartości nieruchomości” – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości. Wobec braku przepisu szczególnego, wskazującego chwilę właściwą dla określenia ceny rynkowej nieruchomości, przy ustalaniu wysokości odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. należy stosować art. 363 § 2 k.c.



Na gruncie tego przepisu powszechnie przyjmuje się, że wysokość odszkodowania pieniężnego powinna być – co do zasady – ustalana według cen z daty ustalenia odszkodowania oraz że zasada ta koresponduje z wyrażoną w art. 316 § 1 k.p.c. zasadą uwzględniania przez sąd przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. Od zasady wyrażonej w art. 363 § 2 k.c. zostało przewidziane odstępstwo, pozwalające na przyjęcie cen istniejących w innej chwili, o ile jest ono usprawiedliwione szczególnymi okolicznościami.

Dokonując wykładni art. 363 § 2 k.c. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 marca 1979 r., IV CR 46/79 (OSNC 1979, nr 10, poz. 199) przyjął, że upływ czasu od powstania szkody może być uznany za szczególną okoliczność, uzasadniającą przyjęcie za podstawę ustalenia odszkodowania cen z innej chwili niż z daty ustalenia odszkodowania, gdyby przyjęcie za podstawę cen z daty ustalenia odszkodowania prowadziło do nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego. W wyroku z dnia 24 stycznia 1983 r., IV CR 555/82 (OSNCP 1983, nr 8, poz. 123) stanął na stanowisku, że rodzaj produktów przeznaczonych bezpośrednio po ich uzyskaniu do konsumpcji i z tej przyczyny wprowadzonych do obrotu stanowi szczególną okoliczność, uzasadniającą przyjęcie cen istniejących w dacie, w której produkty te byłyby w normalnym cyklu produkcyjnym dostarczone na rynek, chyba że poszkodowany wykaże, iż w obowiązującym go systemie zbytu tych produktów uzyskałaby wyższą cenę od obowiązującej w dacie sprzedaży. W wyrokach z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 569/04 (nie publ.) i z dnia 24 maja 2007 r., II CSK 52/07 (nie publ.) Sąd Najwyższy podtrzymał stanowisko, że szczególne okoliczności zachodzą, jeżeli przyjęcie cen z daty ustalenia odszkodowania powodowałoby albo pokrzywdzenie, albo bezpodstawne wzbogacenie poszkodowanego. Dodał, że przy rozstrzygnięciu tego rodzaju spraw konieczne jest zachowanie daleko idącej elastyczności oraz unikanie wszelkiej szablonowości. Z kolei w wyroku z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 78/10 (nie publ.) przyjął, że wzrost cen nieruchomości, nawet jeżeli ma charakter znaczny, będący jednak następstwem swobodnego kształtowania się w gospodarce wolnorynkowej sił popytu i podaży, nie stanowi szczególnej okoliczności, uzasadniającej ustalenie wysokości odszkodowania według innych cen niż obowiązujące w dacie orzekania.

W doktrynie podkreśla się, że nie stanowią podstawy do zastosowania cen z innej chwili niż czas wyrokowania ogólne, bliżej niesprecyzowane względy słuszności ani sama zmiana cen, która w systemie gospodarki rynkowej jest wypadkową działania wielu czynników oraz że wyrażony w art. 363 § 2 k.c. wyjątek od ogólnej zasady dotyczy przede wszystkim tych wypadków, w których wierzyciel na własną rękę usunął doznany uszczerbek majątkowy, nie czekając na zapłatę odszkodowania.

Nie powinno budzić wątpliwości, że odstępstwo od zasady uwzględniania cen z chwili ustalania odszkodowania, które jest uzależnione od wystąpienia szczególnych okoliczności, wymaga wykazania takich okoliczności przez stronę i rozważenia przez sąd, czy w konkretnym wypadku jest uzasadnione zastosowanie cen istniejących w innej chwili. Uwzględnieniu powinna podlegać przy tym funkcja roszczenia odszkodowawczego i dążenie do zrekompensowania poszkodowanemu poniesionej straty, pieniądź jest bowiem w tym wypadku jedynie surogatem określonego dobra. W sytuacji, w której dane dobro pozostaje w majątku poszkodowanego w niezmienionej postaci, sama zmiana cen w okresie między wyrządzeniem szkody a ustaleniem wysokości odszkodowania, będąca wynikiem swobodnego kształtowania się reguł ekonomicznych podaży i popytu, nie może być uznana za szczególną okoliczność, uzasadniającą odejście od zasady wyrażonej w art. 363 § 2 k.c. W takim wypadku bowiem w razie wzrostu cen, zasada wynikająca z art. 363 § 2 k.c. pozwala na pełną rekompensatę poniesionej straty. Nie inaczej jest w razie spadku cen, gdyż zmiana wartości dobra nastąpiłaby bez względu na wystąpienie zdarzenia wyrządzającego szkodę. Brak zatem podstaw do zastosowania cen z chwili wyrządzenia szkody.

Z tej przyczyny spadek cen nieruchomości w okresie między wystąpieniem zdarzenia wyrządzającego szkodę a ustaleniem odszkodowania, będący następstwem swobodnego kształtowania się sił popytu i podaży, nie stanowi szczególnej okoliczności, o której mowa w art. 363 § 2 k.c. Bez znaczenia dla takiej kwalifikacji pozostaje też okoliczność, że skarżąca nie spłaciła kredytu zaciągniętego za kupno nieruchomości.

Do odmiennego wniosku nie prowadzi również analiza treści art. 37 ust. 9 u.p.z.p., przepis ten bowiem określa jedynie termin wykonania obowiązku

wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3, i sankcję za jego niedochowanie w postaci odsetek, co nie przesądza o chwili właściwej dla określenia cen stanowiących podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

Z tych względów, skoro skarżąca nie wykazała szczególnych okoliczności, o których mowa w art. 363 § 2 k.c., uzasadniających ustalenie wysokości odszkodowania według cen z chwili wejścia w życie planu miejscowego, Sąd Najwyższy na zasadzie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 98 i 99 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz z § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 490).