



Sygn. akt II CSK 653/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa "G." Spółki z ograniczoną  
odpowiedzialnością w P.  
przeciwko Miastu P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 września 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 21 maja 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. skierowane przeciwko Miastu P. o zapłatę kwoty 5.345.655 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę poniesioną w związku z tym, że na skutek uchwalenia planu miejscowego korzystanie przez powódkę z należącej do niej nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe.

Sąd Okręgowy oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych: Powódka w okresie od 20 grudnia 2006 r. do 15 maja 2007 r. nabyła prawo własności kilku nieruchomości położonych w P. w obrębie Ż. w tym także wynoszący  $\frac{1}{2}$  udział w prawie własności nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 14/13, 14/14, 14/15. Według obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny, na których znajdują się przedmiotowe nieruchomości były przeznaczone pod zabudowę śródmiejską mieszkalno-usługową i usługowo – ogólnomiejską w rejonie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Uchwałą Rady Miasta P. z dnia 29 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „R.-Ł.” część A w P., która weszła w życie w dniu 29 listopada 2007 r., działki wskazane w pozwie zostały przeznaczone pod drogi publiczne. Umową notarialną zawartą w dniu 3 listopada 2011 r. powódka przeniosła na rzecz „G. I.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. własność swego przedsiębiorstwa, w którego skład weszło prawo własności objętych pozwem nieruchomości. Wkład niepieniężny został wniesiony w zamian z udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki „G. I.”. Pozwane Miasto P. w piśmie z dnia 2 czerwca 2012 r. odmówił powódce przyznania odszkodowania podnosząc, że powódka nabyła przedmiotowe nieruchomości po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „R. – Ł.” część A, a co za tym idzie brak jest tożsamości osoby właściciela zarówno w dacie uchwalenia planu jak i w dacie żądania odszkodowania.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezpodstawne z uwagi na brak legitymacji czynnej powódki. Wskazał, że powódka

opierała swoje roszczenie na treści art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 647 dalej, jako u.p.z.p.) podkreślając, że nabyła przedmiotowe nieruchomości przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w dacie wejścia w życie tego planu była ich właścicielem. Sąd Okręgowy, wbrew temu, co wcześniej ustalił przyjął, że do uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło dnia 29 listopada 2011 r. W tej dacie powódka nie była już właścicielem bądź współwłaścicielem działek, w związku z którymi domaga się przyznania odszkodowania albowiem dnia 3 listopada 2011 r. przeniosła prawo własności nieruchomości na rzecz odrębnego podmiotu Spółki „G. I.”.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej wniosła powodowa Spółka. Zarzuciła w niej błąd, co do daty wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz naruszenie art. 36 ust. pkt 1 u.p.z.p. przez przyjęcie braku legitymacji czynnej powoda.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Apelacyjny - dzieląc w całości dotychczasowe ustalenia faktyczne, w tym także te odnoszące się do daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - oddalił w całości apelację powódki. Stwierdził jednak, że Sąd pierwszej instancji z niezrozumiałych powodów popełnił błąd w subsumpcji przez ocenę statusu właściciela przedmiotowych nieruchomości według stanu na dzień 29 listopada 2011 r. traktując ten dzień, jako datę wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako trafne ocenił stanowisko tego Sądu, że roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. przysługują nie w związku z uchwaleniem nowego planu, ale z jego wejściem w życie. Wskazał ponadto, że warunkiem roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego i ten warunek niewątpliwie spełnił. Ustawa zakłada dalej tożsamość tego właściciela także w dacie wniesienia pozwu. Jeśli dochodzi do zbycia nieruchomości po wejściu w życie planu zagospodarowania, a właścicielowi, który nie skorzystał uprzednio z uprawnień z art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p., przysługuje roszczenie o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. równe obniżeniu wartości nieruchomości. 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 tych roszczeń nie jest zależne od obniżenia wartości nieruchomości ani od dokonania jej sprzedaży. Sąd Apelacyjny przyjął ostatecznie, że powódka nie ma legitymacji do zgłoszenia roszczenia na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p., ponieważ w dacie wniesienia pozwu nie była właścicielem spornych nieruchomości. Poza tym, Sąd Okręgowy odmówił powódce legitymacji do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego również na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., dlatego, że powódka wyraźnie oświadczała, że dochodzi roszczenia na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. a w apelacji nie polemizowała ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji uznającym brak legitymacji czynnej powódki do dochodzenia roszczenia na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Powodowa spółka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji. Zarzuciła w niej naruszenie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w związku z art. 36 ust. 3 tej ustawy przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że warunkiem posiadania legitymacji do dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest pozostawanie właścicielem w chwili zgłoszenia żądania odszkodowania. Zdaniem powódki do naruszenia tego samego przepisu, tym razem w związku z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. oraz art. 61 § 1 k.c., doszło przez przyjęcie, że żądanie z art. 36 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. realizuje się przez wniesienie pozwu. Poza naruszeniem przepisów prawa materialnego powódka zarzuciła naruszenie art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez zaniechanie ustalenia, kiedy powódka zgłosiła pozwanej wniosek o wypłatę odszkodowania oraz naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. a także art. 382 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie a w konsekwencji przez odmowę zbadania zasadności roszczenia powoda na podstawie normy wynikającej z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Na tych podstawach powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według istotnej dla rozstrzygnięcia treści art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., który w opinii skarżącej miał zostać naruszony, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Ten sam stan faktyczny w postaci uchwalenia planu miejscowego może także prowadzić do powstania roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. z tym jednak, 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 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 (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, niepubl.; z dnia 30 czerwca 2010 r. V CSK 452/09, niepubl.).

Legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli są to osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego a status tych osób, poza niemającym znaczenia w niniejszej sprawie zastrzeżeniem związanym ze zbyciem wierzytelności odszkodowawczej, musi być utrzymany do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Status ten musi być zachowany także w chwili wypłaty odszkodowania przez gminę w trybie art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Przepis ten określa jedynie termin wykonania obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 u.p.z.p. i sankcję za jego niedochowanie w postaci odsetek (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 569/14, niepubl.), co nie przesądza o chwili dokonywania oceny legitymacji czynnej podmiotu zgłaszającego żądanie

odszkodowania. W związku z tym nie zasługują na uwzględnienie podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty dotyczące naruszenia tego przepisu i to także w powiązaniu z treścią art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oraz art. 61 § 1 k.c. oraz w związku z wytkniętym naruszeniem art. 227 k.p.c.

Za utrzymaniem tożsamości właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany z żądającym odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przemawiają także względy systemowe a zwłaszcza 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. wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 lipca 2006 r., OSK 955/05, niepubl.) i podobna ochrona byłego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości uregulowana w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Przepis wiążący 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 wejścia w życie uchwalonego lub zmienionego planu miejscowego. Stanowi to dodatkowy argument na rzecz właściciela albo użytkownika wieczystego będącego nim w dacie zmiany planistycznej. Rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.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 (zob. wymienione wyżej wyroki Sądu Najwyższego).

W podsumowaniu dotychczasowych rozważań należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego, że warunkiem skuteczności roszczenia powódki opartego na treści art. 36 ust. 1 u.p.z.p. o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę jest posiadanie statusu właściciela zarówno w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego jak również w dacie wniesienia powództwa odszkodowawczego i utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku w drugiej instancji ( art. 316 § 1 k.p.c.).

Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, użyte przez ten przepis pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości, który wynika z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w wyniku uchwalenia planu miejscowego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 12 października 2007 r., V CSK 230/07 niepubl.; 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08 niepubl.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, niepubl.). Wobec powyższego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości.

Wobec braku przepisu szczególnego, wskazującego chwilę właściwą dla określenia ceny rynkowej nieruchomości, a do takiej nawiązuje art. 2 pkt 18 u.p.z.p., przy ustalaniu wysokości odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 należy stosować art. 363 § 2 k.c., który formułuje zasadę ustalania wysokości odszkodowania pieniężnego według cen z daty ustalania odszkodowania, korespondującą z wyrażoną w art. 316 § 1 k.p.c. zasadą uwzględniania przez sąd przy wyrokowaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (tak Sąd Najwyższy w wymienionym wyroku z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 569/14).

Jeżeli jednak właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość, której wartość uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą i nie skorzystał z odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę może tego odszkodowania domagać się na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Rzecz jedynie w tym, że zgodnie z art. 37 ust. 1 zdanie pierwsze u.p.z.p. wysokość

odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. ustala się inaczej niż w ramach odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust.1 pkt 1 u.p.z.p., a mianowicie na dzień sprzedaży nieruchomości. Przyczyny nieskorzystania z prawa, o którym mowa w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. mogą być różne. Jak wskazuje się w piśmiennictwie mogą one mieć charakter obiektywny, np. nie nastąpiło, co najmniej istotne ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości albo też subiektywny, tj. uprawniony wolał wpierw zbyć nieruchomość a następnie żądać na drodze sądowej od gminy odszkodowania.

Ponieważ od samego początku powodowa spółka dochodziła odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, zasadność tego roszczenia, zgodnie z zasadą apelacji pełnej oraz *da mihi factum dabo tibi ius*, powinna być oceniona przez Sąd obu instancji nie tylko na podstawie art. 36 ust. i pkt 1 u.p.z.p., ale także na podstawie art. 36 ust 3 u.p.z.p.

Wskazane w art. 187 § 1 k.p.c. wymagania pozwu, jako pisma procesowego, inicjującego postępowanie cywilne, obejmują poza ogólnymi warunkami, jakie spełniać powinny pisma procesowe, obowiązek dokładnego określenia żądania oraz przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających je. Powód, wypełniając ten nakaz podał, że żąda zasądzenia konkretnej sumy odpowiadającej obniżeniu wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W art. 187 § 1 k.p.c. nie przewidziano powinności podania podstawy prawnej dochodzonego żądania, co podyktowane było ogólną zasadą, że jego kwalifikacja prawna jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 156/13, niepubl. por. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1947 r., C III 137/47, OSNC 1948, Nr 1, poz. 20, z dnia 2 maja 1957 r., II CR 305/57, OSNC 1958, Nr 3, poz. 72; z dnia 15 września 2004 r., III CK 352/03, niepubl.).



Jednocześnie trzeba mieć na względzie, że podanie przez powoda błędnej podstawy prawnej nie może wywołać dla niego negatywnych skutków. Odwołując się do jednolitego stanowiska Sądu Najwyższego, akceptowanego w doktrynie, trzeba wskazać, że przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, niepubl.; z dnia 15 września 2004 r., III CK 352/03, niepubl.; z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 269/06, niepubl.; z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC - ZD 2008, Nr 2, poz. 32; z dnia 27 marca 2008 r., II CSK 524/07, niepubl.; z dnia 20 lutego 2008 r.; II CSK 449/07, niepubl.).

Dlatego słusznie zarzuca się w skardze kasacyjnej brak rozważenia przez Sąd drugiej instancji, czy podstawa faktyczna powództwa oraz zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

eb