



Sygn. akt II CSK 411/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa "G." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w P.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 marca 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 grudnia 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Powodowa spółka domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 7.079.950 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, stanowiącej działkę nr 15/10. Sąd Okręgowy w P. wyrokiem wstępnym z dnia 24 sierpnia 2011 r. uznał roszczenie powódki za usprawiedliwione co do zasady. Na skutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo, na skutek zaś skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 24 stycznia 2013 r. uchylił zaskarżony wyrok i wyrok Sądu Okręgowego, i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 czerwca 2014 r. oddalił powództwo. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że powódka w dniu 3 stycznia 2007 r. nabyła nieobjętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położoną w P. przy ul. M. nr [...] obejmującą działkę nr 15/4. Wcześniej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym dnia 6 grudnia 1994 r. i obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r., sporna nieruchomość przeznaczona była pod zabudowę śródmiejską mieszkalno-usługową oraz usługową ogólnomiejską w rejonie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. W dniu 7 lipca 2009 r. Rada Miasta P. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym nieruchomość powódki została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dróg klasy zbiorczej, zieleni urządzonej, dróg klasy dojazdowej oraz dróg klasy lokalnej. Decyzjami z dnia 16 października 2009 r. i z dnia 28 stycznia 2011 r. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego w P. podzielił działkę nr 15/4 na działki nr 15/5, 15/6, 15/7 i 15/8, a następnie ostatnią z wymienionych podzielił na działki nr 15/9, 15/10, 15/12, 15/13, 15/14 i 15/15. W wyniku tego podziału poszczególne działki zyskały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odmienne przeznaczenie. Sporna działka nr 15/10, powstała w na podstawie decyzji z 28 stycznia 2011 r., znalazła się na obszarze przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej. W dniu 3 listopada 2011 r. powódka swoje przedsiębiorstwo, w skład którego wchodziła sporna nieruchomość, wniosła aportem do spółki G. I. sp. z o.o. w P. W dacie wyrokowania ta spółka pozostaje właścicielem działki nr 15/10. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd

Okręgowy uznał roszczenie powódki za nieuzasadnione. Wskazał, że powódce, wobec zbycia nieruchomości, nie przysługuje roszczenie z 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 ze zm. - dalej: "u.p.z.p.") o odszkodowanie jako następstwo niemożności lub ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem wobec wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Roszczenie mające podstawę w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. tj. o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości jako następstwo uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostało zgłoszone w piśmie procesowym złożonym po zamknięciu rozprawy i w związku z tym nie mogło się stać przedmiotem osądu. Nawet gdyby jednak dopuścić taką możliwość to i tak powództwo nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Powódka nie wykazała bowiem czy i w jakim stopniu ewentualny spadek wartości nieruchomości wpłynął na wartość dokonanej przez nią transakcji. Ponadto, działka nr 15/10 nie istniała w czasie obowiązywania poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego, nie istniała w chwili nabycia nieruchomości przez powódkę i nie istniała w dacie wejścia w życie nowego planu; powstała dopiero z mocy decyzji z 28 stycznia 2011 r. o podziale działki nr 15/8.

Za spóźniony uznał sąd wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia wysokości szkody poniesionej przez powódkę na skutek przeznaczenia działki nr 15/10 na tereny zieleni urządzonej, ponieważ uznał, że teza dowodowa była nieprecyzyjna, a doprecyzowanie nastąpiło po upływie terminu określonego przez sąd w trybie art. 207 § 3 k.p.c., a w zakresie oznaczenia daty na jaką należało ustalać różnicę w wartości - po zamknięciu rozprawy. Nawet jednak i doprecyzowana teza dowodowa nie prowadziła do uwzględnienia wniosku wobec tego, że zmierzała do ustalenia spadku wartości całego terenu stanowiącego uprzednio działkę nr 15/4.

Apelację powódki Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 30 grudnia 2014 r. dzieląc ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego opartej na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> §1 k.p.c. powódka, w ramach podstawy naruszenia prawa

materialnego zarzuciła naruszenie art. 36 ust.1 pkt 1 u.p.z.p. samodzielnie oraz w związku z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. i art 61 § 1 oraz art. 481 § 1 k.c. a także w związku z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. oraz samodzielnie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. oraz w związku z art. 158 § 1 k.s.h. w związku z art. 55<sup>2</sup> k.c. W ramach podstawy z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. skarżąca zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c.

We wnioskach kasacyjnych skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Biorąc pod uwagę, że tzw. działalność planistyczna gminy zwykle oddziałuje na wykonywanie prawa własności i może wywoływać niekorzystne skutki ekonomiczne, ustawodawca w art. 36 ust.1, 2 i 3 u.p.z.p. przewidział wyrównanie doznanych przez właścicieli nieruchomości uszczerbków przez odszkodowanie. Podzielić należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r. V CSK 452/09, że mimo wspólnej częściowo podstawy faktycznej, jaką jest uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, dla roszczeń określonych w powołanych przepisach różne są pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. Roszczenia zmierzają do naprawienia szkody w granicach tzw. straty (szkody rzeczywistej - *damnum emergens*) jednakże w każdym wypadku jest to jej inny rodzaj. Trafne jest więc stanowisko Sądu, że są to roszczenia różne.

W art. 36 ust. 3 u.p.z.p. chodzi o naprawienie szkody jaką jest obniżenie wartości nieruchomości, przy czym roszczenie powstaje jednak tylko na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego, który nie zrealizował roszczeń z art. 36 ust. 1 lub 2 u.p.z.p. i który zbywa nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego). Jeżeli więc nie doszło do realizacji roszczeń z art. 36 ust. 1 lub 2, wówczas zbywcy przysługuje roszczenie z ust. 3 art. 36, a więc o roszczenie o odszkodowanie, którego wysokość podlega ustaleniu według szczególnych zasad ujętych w art. 37 ust. 1 w związku z ust. 11 u.p.z.p.)

Skarżący nie zrealizował roszczeń z art. 36 ust. 1 i 2, nieruchomość zbył, stąd brak jest podstaw do przyjęcia, że sąd naruszył art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. przez niezastosowanie skoro przepis ten, we wskazanych okolicznościach, zastosowanie nie miał.

Nie tylko w pozwie ale i w toku całego postępowania, w tym również po dacie zbycia nieruchomości (co rodzaj szkody wskazywanej jako rekompensowana czyniło aktualnym), skarżąca wskazywała, że na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego obniżyła się wartość działki nr 15/10, zatem okoliczności faktyczne, które legły u podstaw żądania zapłaty jednoznacznie kierowały Sąd ku roszczeniu z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Ponadto w apelacji od wyroku z dnia 30 czerwca 2014 r. skarżąca wskazała tę podstawę prawną dochodzonego roszczenia. Biorąc pod uwagę, że obowiązujące przepisy prawa procesowego, poza związaniem wskazaną przez powoda podstawą faktyczną żądania i związaniem samym żądaniem, nie przewidują związania wskazaną przez stronę podstawą prawną, a za obowiązującą uznaje się zasadę *da mihi factum dabo tibi ius*, w zaistniałej sytuacji faktycznej, nadto przy powołaniu się w apelacji na roszczenie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., obowiązkiem sądu, w warunkach apelacji pełnej, było poddanie ocenie roszczenia powoda również na tej podstawie prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego w z dnia 29 września 2015 r. II CSK 653/14) tym bardziej, że nie ulegało wątpliwości, iż powódce, dla realizacji roszczenia odszkodowawczego na tej podstawie prawnej legitymacja czynna przysługiwała. Skrótowe odniesienie się przez Sąd do tego roszczenia, przez stwierdzenie, że brak wykazania przez powódkę, iż wniesienie nieruchomości aportem do innej spółki było odpłatne czyni roszczenie na tej podstawie prawnej nieudowodnionym, nie jest zadawalające.

Art. 36 ust. 3 stanowi o zbyciu nieruchomości a art. 37 ust. 1 określający sposób oznaczania wysokości odszkodowania stanowi o sprzedaży. Pojęcie zbycia jest szersze niż sprzedaż, przy czym sprzedaż jest czynnością prawną odpłatną. Zestawianie tych pojęć doprowadziło w orzecznictwie tak sądów powszechnych jak i sądów administracyjnych do wykładni, w ramach której dość jednolicie przyjmuje się, że przez zbycie z art. 36 ust. 3 rozumieć należy czynność prawną odpłatną. Takiej czynności dokonała skarżąca. Wniosła bowiem przedsiębiorstwo (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c.), w skład którego wchodziła działka nr 15/10, aportem do spółki G. I., w zamian za udziały w podwyższonym kapitale tej spółki. Takie zbycie jest zbyciem odpłatnym aczkolwiek nie jest to sprzedaż. Przy takim zbyciu niewątpliwie powstaje zagadnienie ustalenia wysokości odszkodowania. Z art. 37

ust. 1 u.p.z.p. wynika, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustala się na dzień sprzedaży (a więc zbycia). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi zaś różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w zakresie zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych odsyła do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z powołanych przepisów wynika zatem, że zbywający właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 *in fine*), to zaś obniżenie wartości nieruchomości ustala się w sposób wskazany w art. 37 ust. 1 zdanie drugie, według stanu na dzień sprzedaży (art. 37 ust. 1 zdanie pierwsze). Powyższe wskazuje, że ten sposób naprawienia szkody nie odpowiada ściśle sposobowi ustalania odszkodowania na gruncie kodeksu cywilnego. Szkada jest tu umiejscowiona w ściśle oznaczonym składniku majątku oznaczonej osoby i odszkodowanie ma pokryć tę tylko szkodę, ustaloną w sposób, jak to wskazuje się w literaturze, obiektywny. Powstaje jednak zagadnienie związku tego odszkodowania (jego wysokości) z przypisaniem zbyciu charakteru odpłatnego. Skarżący w skardze kasacyjnej wskazuje na te związki. Analiza powołanych przepisów prowadzi do wniosku, że rzeczywiście zamiarem ustawodawcy było powiązać te zdarzenia, przez pomniejszanie uszczerbku korzyścią. Nie chodzi tu o stosowanie wprost zasady *compensatio lucri cum damo*, dotyczy ona bowiem skompensowania uszczerbku doznanego przez poszkodowanego uzyskaną przez niego korzyścią w wyniku zdarzenia, które spowodowało uszczerbek, a więc gdy tak uszczerbek jak i korzyść są wynikiem tego samego zdarzenia. W okolicznościach podlegających działaniu rozważanych przepisów jest jasne, że źródłem szkody (obniżenia wartości nieruchomości) jest uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, a uzyskana odpłatność, korzyść (np. cena sprzedaży) wynika z całkiem innego zdarzenia

prawnego, a ponadto korzyść ta pochodzi od innej osoby niż podmiot zobowiązany do naprawienia szkody. Związki korzyści pochodzącej ze zbycia nieruchomości z odszkodowaniem nie przedstawiają się jednak jako irrelewantne. Ustawodawca uwidoczniał je w art. 37 ust. 1 zdanie pierwsze nakazując ustalać wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości na dzień sprzedaży czyli uzyskania korzyści np. w postaci ceny. Zwrócić przy tym należy uwagę, że roszczenie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na rzecz właściciela powstaje dopiero wówczas gdy odpłatnie zbywa on tę nieruchomość, ale wówczas też uzyskuje on przysporzenie. To zaś przysporzenie zaspokaja (przynajmniej w jakimś stopniu) ten interes poszkodowanego właściciela, który powstał w wyniku zdarzenia szkodzącego w postaci uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Uzyskana z odpłatnego zbycia nieruchomości korzyść podlega zatem zaliczeniu na poczet ustalonego odszkodowania z tytułu obniżenia wartości tej właśnie nieruchomości. Wysokość tej korzyści podobnie jak i wysokość należnego odszkodowania podlega ustaleniu w toku postępowania.

Trafnie też skarżąca zarzuca wadliwość stanowiska Sądu, że roszczenie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. nie powstało ponieważ zdarzenie szkodzące, to jest uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego, miało miejsce przez powstaniem działki nr 15/10, a ponadto, że ma znaczenie okoliczność, iż dacie nabycia działki przez skarżącego nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zwrócić należy uwagę na wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego w wyrokach z dnia 9 lutego 2010 r. P58/08 (OTK-A 2010, nr 2, poz. 9) i z dnia 18 grudnia 2014 r. K50/13 (OTK-A 2014, nr 1, poz. 121) dotyczące tzw. ciągłości działań planistycznych gminy i skutków „luki planistycznej” istniejącej w czasie pomiędzy utratą mocy obowiązującej starych planów, a wejściem w życie nowych planów. Ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego i zgodnymi z nim poglądami doktryny harmonizuje orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08 (Biuletyn SN 2009, nr 5) Sąd Najwyższy stwierdził, iż nie ma przeszkód do uwzględniania danych wynikających z poprzedniego planu i pomocniczego odwołania się niego, gdyż brak jest podstaw do przyjęcia, że dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości i charakter terenu ulegają automatycznej zmianie wraz z wygaśnięciem w 2003 r. mocy obowiązującej

poprzedniego planu. Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12 (MoP 2015, nr 9), rozwinął w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 i potwierdził w wyroku z dnia 9 września 2015 r. IV CSK 754/14 nie publ.). Tę linię orzecniczą Sąd Najwyższy w składzie rozstrzygającym sprawę w pełni aprobuje. Wreszcie, zauważyć należy, że plany zagospodarowania przestrzennego powstają nie dla konkretnych działek gruntu ale dla oznaczonego terenu, obszaru położonego w opisanych w uchwale i oznaczonych na planie granicach. W tych granicach mogą następować podziały istniejących nieruchomości gruntowych przez likwidację wchodzących w skład tych nieruchomości działek ewidencyjnych lub tworzenie nowych. Tak więc plan miejscowy ustala przeznaczenie danej nieruchomości bez względu na to, w jaki sposób ta nieruchomość jest podzielona, lub zostanie podzielona, ewidencyjnie (por. też wyrok NSA z dnia 15 kwietnia 2008 r. II OSK 408/07). Nie ma zatem znaczenia dla bytu roszczenia o odszkodowanie okoliczność, że podział nieruchomości, który doprowadził do wyodrębnienia działek, nastąpił po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skarżąca przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego była właścicielem nieruchomości, której część, po administracyjnych podziałach, w postaci działki nr 15/10, znalazła się na terenie zieleni urządzonej, a to, według jej twierdzeń, doprowadziło do obniżenia wartości tej części nieruchomości.

Trafne są zarzuty skarżącej naruszenia przepisów postępowania w sposób mogący mieć wpływ na wynik sprawy. O potrzebie rozpoznania sprawy w granicach faktów przedstawionych pod osąd (*da mihi factum dabo tibi ius*), była mowa wyżej. Potrzeba rozpoznania sprawy w granicach apelacji, a więc również zbadanie podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 36 ust. 3 u.p.z.p. wymagało od Sądu rozważenia zasadności pominięcia dowodu z opinii biegłego dla ustalenia faktów wymagający wiedzy specjalnej a mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, z powodu „nieprecyzyjnej tezy dowodowej”. Jeżeli wniosek dowodowy zmierza do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, brak precyzji tezy dowodowej nie upoważnia do pominięcia takiego dowodu i uznania roszczenia za nieudowodnione. Dodatkowo przypomnieć należy, na co Sąd Najwyższy wielokrotnie już wskazywał, że jeżeli dla ustalenia oznaczonego faktu zasadnicze znaczenie ma określony dowód, w tym dowód z opinii biegłego, to sąd powinien dopuścić ten dowód



choćby nie został on zgłoszony przez stronę (a więc nie tylko wówczas gdy teza dowodowa jest nieprecyzyjna); taki bowiem przypadek należy uznać za wyjątkowy w rozumieniu art. 232 zdanie drugie k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2012 r. I CSK 248/12 - nie publ.).

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.

jw

eb