



Sygn. akt IV CSK 680/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa M. T. i W. T.

przeciwko Gminie Miasta W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 czerwca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 16 maja 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od pozwanej na rzecz
powodów kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset) tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 8 listopada 2011 r. zasądził od pozwanej Gminy Miasta W. na rzecz powodów M. T. i W. T. kwotę 422400 zł z odsetkami, oddalił dalej idące powództwo i orzekł o kosztach procesu. Ustalił, że powodowie są właścicielami działki nr 413 położonej w W. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta W. z dnia 28 lutego 1992 r. teren, na którym położona jest ta działka, wszedł w skład terenu centrum usługowego (kompleks urbanistyczny oznaczony symbolem E- 94 U). Decyzją z dnia 17 listopada 2008 r. - wydaną na wniosek M. G. z dnia 5 lutego 2001 r. - Burmistrz Miasta W. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie centrum handlowo – usługowego na bliżej oznaczonych działkach, w tym na działce nr 413. Działka ta w uchwalonym dnia 26 listopada 2008 r. planie zagospodarowania przestrzennego Miasta W. weszła w skład terenów ciągów pieszych i placów. Teren jej został przeznaczony na realizację celów publicznych (plac publiczny). Decyzją z dnia 3 kwietnia 2009 r. Burmistrz Miasta W. orzekł o wygaśnięciu decyzji z dnia 17 listopada 2008 r. Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwana Gmina jest zobowiązana do wyrównania powodom szkody jaką ponieśli w związku z uchwalonym dnia 26 listopada 2008 r. planem zagospodarowania przestrzennego, gdyż obiektywne obniżenie wartości działki 413 jest rezultatem wynikłego z tego planu istotnego ograniczenia możliwości korzystania z tej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Wskazał art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. 2012. 647 ze zm., dalej: „u.p.z.p.”), jako podstawę prawną tego rozstrzygnięcia.

Zarówno ustalenia Sądu Okręgowego, jak i jego rozważania prawne zostały przez Sąd Apelacyjny uznane za prawidłowe, toteż wyrokiem z dnia 16 maja 2012 r. tenże Sąd oddalił apelację pozwanej.

Skarga kasacyjna pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 232 i 227 w zw. z art. 391§ k.p.c., art. 382, 378§1 k.p.c., art. 36 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p., art. 4 ust. 1 u.p.z.p.,

a także art.87 ust. 3 tej ustawy i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. 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 SN z dnia: 12 października 2007 r., V CSK 230/07 nie publ., 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08 nie publ.). 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.

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do twierdzenia, że z naruszeniem art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Sąd Apelacyjny uznał, iż w związku z uchwalonym dnia 26 listopada 2008 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego korzystanie przez powodów z nieruchomości stanowiącej działkę nr 413 w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Z przytoczonym twierdzeniem niepodobna się zgodzić.

W myśl art. 140 k.c. korzystanie przez właściciela z rzeczy (nieruchomości) zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego prawa jest możliwe w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Do takich ustaw w szczególności należy ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, w świetle której działalność wpływająca na sposób zagospodarowania przestrzennego oraz wykorzystania gruntów może być podjęta tylko wówczas, gdy jest zgodna z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego.

Poza sporem pozostaje okoliczność, że zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Miasta W. z dnia 28 lutego 1992 r. teren działki 413 wszedł w skład terenu centrum usługowego - kompleksu urbanistycznego. I dalej, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. zachowały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. (art. 87 ust. 3 u.p.z.p.; por. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, Biul. SN 2009, nr 5, s.10-11). Niemniej jednak, co pomija skarżąca, tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w tym dniu, nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia, w szczególności w kontekście art. 140 k.c.

Poza tym niepodobna pominąć decyzji z dnia 17 listopada 2008 r. - wydanej na wniosek M. G. z dnia 5 lutego 2001 r. - Burmistrza Miasta W. ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie centrum handlowo – usługowego na bliżej oznaczonych działkach, w tym na działce nr 413. Rację ma skarżąca twierdząc, że decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, o czym stanowi art. 63 ust. 2 u.p.z.p. Niemniej jednak przeocza, że w kontekście art. 36 ust. 1 u.p.z.p. zasadnicze znaczenie ma fakt, że decyzja taka potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości bez względu na to czy adresatem tej decyzji jest właściciel nieruchomości.

I dalej, że według planu zagospodarowania przestrzennego Miasta W. z dnia 26 listopada 2008 r. teren działki nr 413 został przeznaczony na realizację celów publicznych (plac publiczny).

Zasadnie przeto w stanie faktycznym sprawy Sąd Apelacyjny uznał, że w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 listopada 2008 r. korzystanie z nieruchomości powodów w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, skoro nieruchomość ta znalazła się w strefie przeznaczonej na realizację celów publicznych (plac publiczny). Następnie, że chociaż wcześniej na tej nieruchomości nic nie było wybudowane to powodowi przysługuje roszczenie określone w art. 36 ust. 1

u.p.z.p., gdyż wartość ich działki uległa znacznemu obniżeniu. Przecież treść przepisów planu miejscowego z dnia 26 listopada 2008 r. w odniesieniu do działki powodów wpłynęła drastycznie na sposób wykonywania przez nich prawa własności. Skarżąca pomija, że powodowie w wyniku przeznaczenia terenu tej działki na cele publiczne utracili możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Na koniec trzeba zauważyć, że treść przepisów planu miejscowego wraz z innymi regulacjami wpływa na sposób wykonywania prawa własności i w określonych okolicznościach prowadzi do wywłaszczenia, o jakim mowa w art. 21 Konstytucji RP, pod którym to pojęciem rozumie się zarówno formalne odjęcie własności, skutkujące pozbawieniem kogoś tego prawa, jak i tzw. faktyczne wywłaszczenie. Pod pojęciem faktycznego wywłaszczenia mieszczą się przejawy ingerencji władzy publicznej, skutkujące naruszeniem istoty prawa (własności), którym nie towarzyszy formalne odjęcie (odebranie) tego prawa. Z owymi przejawami mamy do czynienia wówczas, gdy uchwalenie nowego lub nowelizacja dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do tego, że właściciel utraci możliwość korzystania ze swej nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, albo gdy w sposób drastyczny organ dysponujący tzw. władztwem planistycznym takie możliwości mu ograniczy. Ma to miejsce zwłaszcza wtedy, gdy jak w sprawie, dany obszar zostanie mocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony na realizację jakichś celów publicznych.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.