



Sygn. akt I CSK 231/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa M.D.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 października 2019 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 6 listopada 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

1) oddala skargę kasacyjną,

2) nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo M.D. przeciwko miastu W. o zasądzenie kwoty 20.883.262 zł z ustawowymi odsetkami dochodzonej tytułem odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn.

tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm. - dalej: „u.p.z.p.” lub „ustawa planistyczna”).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka nabyła własność niezabudowanej działki gruntu nr [...]1 o powierzchni 4,0280 ha położonej w W. przy ul. M. w drodze zasiedzenia w dniu 1 stycznia 2006 r., a przed tym dniem była jedynie jej samoistnym posiadaczem. Od 1992 r. do 31 grudnia 2003 r. zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. W. (dalej: „plan obowiązujący w latach 1992 - 2003”) działka gruntu nr [...]1 znajdowała się na terenie o funkcji mieszkaniowo - usługowej i istniała możliwość jej zabudowy. Po 31 grudnia 2003 r. działka ta nie była objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Rady Miasta W. z dnia 9 lipca 2001 r. został zatwierdzony plan zagospodarowania m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, który na mocy art. 27 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. W. (Dz. U. Nr 41, poz. 361, ze zm.) pełnił funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. W.. Zgodnie z tą uchwałą działka nr [...]1 położona była na terenie przeznaczonym pod zieleni miejską. W studium z dnia 10 października 2006 r. działka nr [...]1 znajdowała się na obszarze określonym symbolem ZP 1 - teren zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy mieszkaniowej czy mieszkaniowo - usługowej.

W dniu 8 maja 2008 r. wszedł w życie aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów N. - Park Wyżyny część A uchwalony 24 stycznia 2008 r. (dalej: „plan z dnia 24 stycznia 2008 r.” lub „aktualny (nowy) plan zagospodarowania przestrzennego”) zgodnie z którym działka nr [...]1 położona jest na terenie oznaczonym symbolem ZP - tereny rekreacji przeznaczone dla realizacji celów publicznych i nie posiada projektowanego dojazdu do drogi publicznej. Obowiązuje na nim zakaz zabudowy oraz dopuszczenie realizacji wyłącznie obiektów małej architektury i terenowych obiektów sportowych takich jak boiska trawiaste, place zabaw dla dzieci i podobne.

W dniu 20 września 2011 r. M.D. przeniosła na podstawie umowy dożywocia na rzecz M. i M. małżonków Ł. prawo własności niezabudowanych działek gruntu

nr 117/4 o powierzchni 0,6816 ha oraz nr [...]3 o powierzchni 1.0383 ha położonych w W. przy ul. M.. Strony umowy określiły wartość przedmiotu umowy na 500.000 zł. 22 września 2011 r. powódka przeniosła na rzecz małżonków Ł. na podstawie umowy dożywocia prawo własności działki nr [...]1, a strony określiły wartość przedmiotu umowy również na 500.000 zł.

Działka gruntu nr [...]1 jest niezagospodarowana, nieogrodzona, porośnięta trawą i krzakami i taki sam stan rzeczy miał miejsce w okresie bezplanowym. Wartość prawa własności tej działki przed dniem wejścia w życie aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, przy przyjęciu braku możliwości jej zabudowy oraz na dzień jej zbycia (22 września 2011 r.) wynosiła 5 031 048 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest bezzasadne, powódka w związku z wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego nie doznała bowiem żadnej szkody podlegającej wyrównaniu na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. Miał na względzie, że powódka stała się właścicielem działki nr 129 dopiero 1 stycznia 2006 r., kiedy nie była ona objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a data pierwotnego nabycia przez powódkę praw w drodze zasiedzenia wyklucza przyjęcie ciągłości planistycznej odnośnie do przeznaczenia tej działki. Nie może mieć zatem znaczenia dla oceny roszczenia powódki, że zgodnie z planem obowiązującym w latach 1992 - 2003 działka ta znajdowała się na terenie o funkcji mieszkaniowo - usługowej i istniała możliwość jej zabudowy. Wskazał, że zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm. - dalej: „u.g.n.”) w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy. W dacie nabycia przez M.D. własności działki nr [...]1 obowiązywała Uchwała Rady Miasta W. z dnia 9 lipca 2001r., która zatwierdzała plan zagospodarowania m. W. z określeniem ustaleń wiążących gminy w. przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która pełniła funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. W. i zgodnie z którą działka nr 129 była położona na terenie przeznaczonym pod zieleń miejską.

Z kolei w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 10 października 2006 r. działka nr [...]1 była przeznaczona pod tereny zieleni urządzonej bez możliwości zabudowy mieszkaniowej czy mieszkalno - usługowej, czyli jej przeznaczenie było podobne do przeznaczenia obowiązującego w planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 24 stycznia 2008 r. Wskazał Sąd Okręgowy, że w okresie bezplanowym do zmiany zagospodarowania przestrzennego polegającego na wzniesieniu obiektu budowlanego konieczne było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (art. 59 u.p.z.p.), a decyzja taka dotycząca działki nr [...]1 nie była wydana. Nie było również nawet potencjalnej możliwości jej wydania, nie zostały bowiem spełnione warunki wynikające z art. 61 u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku nowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588). Działka nr [...]1 nie ma bowiem dostępu do drogi publicznej, a w sąsiadującym z nią obszarze, który mógłby zostać przyjęty do analizy spełnienia przesłanek do wydania warunków zabudowy, nie ma żadnej zabudowy. Również z perspektywy faktycznego sposobu korzystania z działki nr [...]1, która była nieużytkowana, nieogrodzona, porośnięta trawą i krzakami, wejście w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego nie doprowadziło do żadnych zmian.

W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie ma żadnej różnicy w wartości nieruchomości objętej sporem w okresie bezplanowym i po wejściu w życie nowego planu w dacie zbycia nieruchomości, skoro w obu wypadkach własność prawa własności działki wynosi 5 031 048 zł.

Sąd Apelacyjny w (...) orzekając na skutek apelacji powódki wyrokiem z dnia 6 listopada 2018 r. oddalił apelację i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 18.750 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej. Podzielając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, wyraził odmienną ocenę prawną odnośnie podstaw oddalenia powództwa.

W pierwszej kolejności wskazał, że szkoda podlegająca wyrównaniu na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. nie może powstać przy

nieodpłatnym zbyciu nieruchomości dotkniętej zmianami planistycznymi. Analiza umów zawartych przez powódkę doprowadziła Sąd drugiej instancji do wniosku, że umowa dożywocia z dnia 22 września 2011r. stanowiła ukrytą umowę darowizny, skoro jej celem było tylko i wyłącznie przysporzenie majątkowe dla drugiej strony bez ekwiwalentu na rzecz powódki. Miał na względzie, że w krótkim odstępie czasowym (2 dni) powódka zawarła dwie umowy dożywocia z M. i M. małżonkami Ł.. Umowa dotycząca działek [...]2 i [...]3 (w motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia omyłkowo oznaczona jako działka [...]4) była umową odpłatną, w zamian za zbycie własności nieruchomości powódka uzyskała bowiem wymierne korzyści majątkowe. Oprócz zobowiązania nabywców do dostarczania wyżywienia, ubrania, światła i opału, zapewnienia odpowiedniej pomocy i pielęgnacji w chorobie oraz sprawienia jej własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym, obejmowała także dodatkowo obowiązek wykonania remontu i ocieplenia budynku mieszkalnego zamieszkiwanego przez powódkę. Z kolei umowa dożywocia dotycząca działki nr [...]1 została zawarta bez żadnego ekwiwalentu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przy tak szerokim zakresie świadczeń na rzecz dożywotnika, jaki został określony w umowie dożywocia z dnia 20 września 2011 r. niecelowym było zawieranie kolejnej umowy dożywocia z tymi samymi osobami, skoro dożywocie już istniało, a nowa umowa dotycząca działki nr 129 nic nie zmieniła w sytuacji prawnej M.D., która miała już zagwarantowane świadczenia z tytułu umowy dożywocia od tych samych osób i to w znacznie szerszym zakresie, skoro obejmowały dodatkowo remont i ocieplenie budynku.

Po drugie, Sąd Apelacyjny uznał, że nawet przy przyjęciu, że umowa dożywocia z dnia 22 września 2011 r. była czynnością odpłatną, powództwo jest bezzasadne. Powódka nie wykazała bowiem związku przyczynowego między zmianą wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego a umową dożywocia z dnia 22 września 2011 r. i nie poniosła żadnej szkody na skutek zbycia działki nr [...]1 dotkniętej zmianami planistycznymi. Miał na względzie, że w umowie dożywocia z dnia 22 września 2011 r. wartość zbywanej nieruchomości strony określiły na kwotę 500.000 zł, natomiast wartość świadczeń na rzecz dożywotnika zgodnie z opinią biegłej stanowiła kwotę 84.512 zł. Ewentualna zmiana wartości nieruchomości w związku

z wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostałaby zatem bez znaczenia dla treści umowy dożywocia i przyjętych w niej postanowień. Nawet bowiem w sytuacji gdyby wartość zbywanej nieruchomości była wyższa nie wpłynęło by to w żadnym stopniu na wartość świadczeń spełnianych na rzecz dożywotnika. Sąd Apelacyjny podkreślił, że wartość tych świadczeń stanowiła nieznaczną część (84.512 zł) określonej przez strony wartości nieruchomości, a rzeczywista jej wartość rynkowa w tej dacie ustalona przez biegłą wynosiła 5.031.048 zł. Wartość nieruchomości określonej przez strony (500.000 zł) stanowiła zatem zaledwie 10% wartości rynkowej nieruchomości, co oznacza że ustalenie wyższej wartości rynkowej tej nieruchomości, uwzględniającej możliwość jej zabudowy, pozostawało bez związku przyczynowego z zakresem uzyskanego przez powódkę przysporzenia w następstwie umowy dożywocia.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdził, że w okolicznościach sprawy zbycie nieruchomości nastąpiło albo bez żadnego przysporzenia majątkowego przy przyjęciu nieodpłatnego charakteru umowy z dnia 22 września 2011 r. ewentualnie za niecałe 2% jej wartości z uwzględnieniem braku możliwości jej zabudowy (5 031.048 zł). Dowodzi to braku związku przyczynowego między obniżeniem wartości nieruchomości na skutek zmian planistycznych a zbyciem nieruchomości i świadczy o braku szkody po stronie powódki. Wobec zajętego stanowiska Sąd Apelacyjny uznał za zbędne odnoszenie się do zarzutów apelacji dotyczących sytuacji prawnej właścicieli dotkniętych tzw. luką planistyczną i oceny roszczenia powódki dokonanej przez Sąd pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie: art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 83 § 1 w zw. z art. 908 k.c. i art. 888 § 1 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 i 37 ust. 1 u.p.z.p. przez błędną wykładnię umowy dożywocia z dnia 22 września 2011r. i bezzasadne ustalenie, że stanowiła ona umowę pozorną i tym samym nie doszło do spełnienia przesłanki odpłatnego zbycia nieruchomości warunkującej wypłatę na rzecz

powódki odszkodowania z tytułu obniżenia - na skutek wejścia w życie lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wartości należącej do niej nieruchomości, art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 w zw. z art. 36 ust. 1 u.p.z.p oraz w zw. z art. 361 k.c. przez bezzasadne przyjęcie, że brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz powódki odszkodowania odpowiadającego ustalonej na dzień zawarcia umowy dożywocia różnicy między obiektywnie ustaloną wartością nieruchomości opartą na przeznaczeniu wynikającym z planu obowiązującego w latach 1992 - 2003 r. a obiektywnie oszacowaną jej wartością uwzględniającą przeznaczenie na cel publiczny ustalone w planie z dnia 24 stycznia 2008 r., art. 32 i 2, art. 64 ust. 3 oraz art. 21 Konstytucji RP przez pominięcie przy wykładni przepisów prawa materialnego zasady równego traktowania stron wobec prawa oraz zasady wyważenia interesów publicznych i prywatnych, art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 378 k.p.c. w zw. z art. 83 k.c. oraz w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. i w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. przez dokonanie wykładni umowy dożywocia z pominięciem części postępowania dowodowego, w tym z pominięciem kluczowego dowodu z zeznań świadka przeprowadzonego na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. oraz bez poczynienia niezbędnych dla zastosowania prawa materialnego ustaleń faktycznych dotyczących świadomości stron, co do pozorności składanych oświadczeń i rzeczywistej ich woli, co do rodzaju zawieranej umowy, co doprowadziło do bezzasadnego nie uwzględnienia apelacji, art. 224 w zw. z art. 252 i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 oraz art. 94 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz.2291, ze zm. - dalej: „p.n.”) w zw. z art. 65 k.c. w zw. z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. oraz w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. przez pominięcie, że sporządzony przez powódkę 22 września 2011 r. akt notarialny ma charakter dokumentu urzędowego i korzysta z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń wzmocnionego spoczywającym na notariuszu przy sporządzaniu aktu notarialnego obowiązkiem czuwania nad tym, aby akt był zgodny z rzeczywistą wolą stron, jak również przez pominięcie, że ciężar obalenia tego domniemania spoczywał na pozwanym, który obowiązkowi temu nie sprostał co w efekcie doprowadziło do bezzasadnego nieuwzględnienia apelacji, art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. w zw. z art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p oraz w zw.

z art. 386 § 1 k.p.c. przez nie ustalenie i nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku w sposób jednoznaczny istotnych elementów rozstrzygnięcia wyrażające się z jednej strony przyjęciem przez Sąd, że przeniesione przez powódkę prawo własności nieruchomości umową z dnia 22 września 2011 r. nastąpiło w zamian za świadczenie z tytułu dożywocia odpowiadające 2% wartości nieruchomości (co stanowi podstawę do przypisania umowie odpłatnego charakteru), a z drugiej strony wykluczenie odpłatnego charakteru tej umowy (dokonanie subsumpcji prawa materialnego bez niezbędnych ustaleń) - co doprowadziło do bezzasadnego przyjęcia, że brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powódki odszkodowania i bezzasadnego nie uwzględniania apelacji, art. 382 k.p.c. i 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 83 k.c. oraz art. 36 ust. 3 i 37 ust. 1 u.p.z.p. przez nie wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz własnej oceny dowodów niezbędnych dla ustalenia okoliczności dotyczących świadomości stron w chwili zawierania umowy z dnia 22 września 2011 r. i prawidłowego zastosowania prawa materialnego, art. 100 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez jego bezzasadne zastosowanie, art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez jego pominięcie i w efekcie nie zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania a także art. 102 oraz 103 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez obciążenie powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania w kwocie 18.750 zł pomimo jej bardzo podeszłego wieku i ciężkiej sytuacji finansowej oraz pomimo, że pozwany przeznaczając nieruchomość w nowym planie na cel publiczny i uchylając się od jej wywłaszczenia przyczynił się do wytoczenia powództwa.

W piśmie uzupełniającym skargę kasacyjną w terminie do jej wniesienia, powódka zarzuciła dodatkowo naruszenie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 140 k.c. przez bezzasadne przyjęcie, że w przypadku przeznaczenia w nowym planie miejscowym nieruchomości na cel publiczny prawo do odszkodowania przysługuje wyłącznie właścicielowi, który odpłatnie zbył nieruchomość.

W odpowiedzi na skargę pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. m.in. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00 i z dnia 14 listopada 2000 r., V CKN 1211/00). Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie występuje. Sąd Apelacyjny przytoczył podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia oraz jasno wyłuszczył swoją koncepcję rozstrzygnięcia sprawy. Uznał, że niezależnie od tego, czy kwalifikować umowę zbycia działki objętej sporem, jako darowiznę czy dożywocie to w obu tych przypadkach żądanie zasądzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. jest bezzasadne, powódka nie doznała bowiem szkody w rozumieniu tego przepisu w zw. z art. 361 k.c. Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Mankamenty zaskarżonego rozstrzygnięcia w zakresie pominięcia części materiału dowodowego i niepoczynienia dostatecznych ustaleń faktycznych mogą być bowiem skutecznie kwestionowane w ramach zarzutów naruszenia art. 382 k.p.c., a dotyczące podstawy prawnej przez zgłoszenie zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 244 § 1 w zw. z art. 252 i 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 oraz art. 94 § 1 p.n. jest bezzasadny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie prezentowane jest stanowisko zgodnie z którym, brak jest przeszkód w dowodzeniu wad oświadczenia woli, w tym pozorności czynności prawnej sporządzonej w formie aktu notarialnego (por. m.in. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1954 r., I Co 22/54, OSNCK 1955, nr 1, poz. 1 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNC 1967, nr 2, poz. 22). Okoliczność, że umowa została zawarta w formie aktu notarialnego nie stało zatem na przeszkodzie przyjęciu, że ma ona charakter pozorny z przyczyn do których odwołał się Sąd Apelacyjny.

W umowie dożywocia nieraz dochodzi do obiektywnej niewspółmierności świadczeń, co nie pozwala jednak kwalifikować takiej umowy, jako darowizny, nawet jeśli odpłatność obiektywnie jest niewielka, są to bowiem dwa odrębne typy

umów wzajemnych. Jednak, gdy wchodzi w grę sytuacja prawna nie tylko stron czynności, ale także osób trzecich przy ocenie odpłatnego (nieodpłatnego) charakteru umowy należy stosować kryteria obiektywne. W tym kontekście Sąd Apelacyjny trafnie zwrócił uwagę na poważne wątpliwości związane z odpłatnością umowy dożywocia dotyczącą działki nr [...]1, skoro dwa dni wcześniej skarżąca zawarła z tymi samymi osobami umowę dożywocia dotyczącą działek nr [...]2 i [...]3 o szerszym zakresie świadczeń. Zakres świadczeń na rzecz dożywotnika w umowie z dnia 22 września 2011r. może wskazywać na brak jakiegokolwiek przysporzenia po stronie powódki na skutek zawarcia tej umowy i skłaniać do jej kwalifikacji, jako umowy nieodpłatnej.

Nie sposób jednak w tym zakresie odeprzeć zarzutów skarżącej, że Sąd Apelacyjny kwalifikując umowę dożywocia, jako darowiznę ograniczył się jedynie do konfrontacji treści obu umów, nie ustalił natomiast rzeczywistej woli stron (art. 65 § 2 k.c.) w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Sąd Okręgowy prezentując odmienną koncepcję rozstrzygnięcia sprawy, nie poddał ocenie zeznań świadka M.Ł. (k. 961). Inna sytuacja zaistniała przed Sądem drugiej instancji, skoro Sąd ten zakwalifikował umowę dożywocia z dnia 22 września 2011 r. jako pozorną (art. 83 k.c.), co czyniło istotnym materiał dowodowy dotyczący okoliczności zawarcia obu umów. Sąd Apelacyjny pominął jednak zeznania świadka M.Ł., które dotyczyły tych transakcji (k. 157 - 159), co czyniłoby uzasadnionym zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., o ile uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Wpływu takiego skarżąca jednak nie wykazała. Sąd Apelacyjny nie ograniczył się bowiem do oceny roszczenia odszkodowawczego powódki przy kwalifikacji umowy z dnia 22 września 2011 r. jako darowizny, ale dokonał ustaleń i oceny czy przy założeniu odpłatnego charakteru umowy dożywocia powódka doznała szkody podlegającej wyrównaniu na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p., a ocena ta zasługuje na podzielenie.

Bezprzedmiotowe w tych okolicznościach są zarzuty naruszenia art. 65 k.c., 83 k.c., 908 k.c., 888 § 1 k.c. Kwalifikacja umowy z dnia 22 września 2011 r. jako darowizny bez rozważenia pominiętego przez Sąd Apelacyjny materiału dowodowego nie ma bowiem istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy,

skoro odpłatny charakter umowy dożywocia nie przesądza automatycznie, że powodce przysługiwało roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę stoi na stanowisku, że roszczenie na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. nie powstaje nie tylko w przypadku nieodpłatnego zbycia nieruchomości, ale również zbycia odpłatnego, które nie wywołuje jednak szkody po stronie właściciela zbywanej nieruchomości wyrażającej się utratą korzyści, którą mógłby uzyskać, gdyby nie uchwalenie (zmiana) planu zagospodarowania przestrzennego. Nie zasługuje na akceptację wykładnia przepisu art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p., prowadząca do wniosku, że szkoda, o jakiej mowa w tym przepisie ma charakter „autonomiczny”, w tym sensie, że odrywa się od rzeczywistego wpływu uchwalenia lub zmian planu zagospodarowania przestrzennego na stan majątku właściciela nieruchomości po jej zbyciu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje zasługujący na podzielenie pogląd, że obniżenie wartości nieruchomości, jej związek przyczynowy z uchwaleniem (zmianą) planu zagospodarowania przestrzennego oraz odszkodowanie, w rozumieniu przepisu art. 36 ust. 3 u.p.z.p., muszą być wykładane i stosowane tak, jak w przypadku każdej szkody majątkowej, na gruncie przepisów ogólnych, w tym przede wszystkim art. 361 k.c. Uwzględniając wykładnię systemową nie można przyjąć, że te same pojęcia, jak "szkoda" czy "odszkodowanie" mają nabierać innego znaczenia w ustawie planistycznej, skoro ustawodawca nie dał podstaw do ich odmiennego rozumienia.

Konieczne jest zatem, w przypadku roszczeń zgłaszanych w oparciu o analizowaną regulację, ustalenie czy osoba zbywająca nieruchomość objętą nowym planem zagospodarowania przestrzennego w wyniku dokonanej transakcji jej zbycia rzeczywiście poniosła szkodę majątkową w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 k.c., pozostającą w normalnym związku przyczynowym z wprowadzeniem nowych uregulowań w planie zagospodarowania przestrzennego (art. 361 § 1 k.c.). Szkoda ta wystąpi, gdy uzyskana przez właściciela rekompensata będzie miała wartość niższą, niż mógłby on uzyskać, gdyby nie uchwalenie (zmiana) nowego

planu zagospodarowania przestrzennego. Artykuł 37 ust. 1 określa natomiast jedynie sposób obliczenia górnej granicy odszkodowania mogącego przysługiwać za szkodę ustaloną na podstawie wskazanej metody dyferencyjnej. Celem art. 36 ust. 3 jest ochrona właściciela i użytkownika wieczystego przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie wartości nieruchomości. Szkoda w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. polega więc na obniżeniu wartości nieruchomości na skutek działań planistycznych gminy, których właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nie udało się zrekompensować w odpłatnej transakcji (sprzedaży, zamiany, dożywocia, wniesienia nieruchomości aportem do spółki itp.) (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 97/15, OSNC 2016, nr 11, poz. 131, z dnia 30 czerwca 2010 r., V CSK 452/09, nie publ., i z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08 nie publ.).

Również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 marca 2016 r., II CSK 411/15 (nie publ.), opowiadając się za obiektywnym charakterem szkody w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p. nie w pełni odpowiadającym sposobowi ustalania odszkodowania na gruncie kodeksu cywilnego, odrębności tej upatrywał jedynie w umiejscowieniu szkody w ściśle określonym składniku majątku (nieruchomości) oraz jej ograniczenia do obniżenia wartości nieruchomości. Podkreślał jednak, że szkoda powstaje jedynie w sytuacji odpłatnego zbycia nieruchomości, a jej rozliczenie wymaga powiązania uszczerbku powstałego w wyniku zbycia nieruchomości dotkniętej władztwem planistycznym gminy z korzyścią uzyskaną z tego tytułu.

Jeżeli właściciel (użytkownik wieczysty) sam rezygnuje z uzyskania korzyści to przyjęcie, że odszkodowanie należne jest mu tylko wtedy, gdy uzyskany na skutek transakcji ekwiwalent został umniejszony na skutek zmian planistycznych nie narusza istoty prawa własności (art. 140 k.c.), ograniczonego na skutek ingerencji planistycznej. Odmienną wykładnię, postulującą "autonomiczność" analizowanej szkody, czyli przyjęcie, że właścicielowi każdorazowo powinno być rekompensowane obiektywne obniżenie wartości nieruchomości na skutek działań planistycznych gminy w oderwaniu od treści umowy zbycia nieruchomości należy odrzucić.

Przede wszystkim w takim przypadku nieracjonalne byłoby uzależnianie przez ustawodawcę przyznania właścicielowi prawa do odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości od jej zbycia. Wystarczyłoby, tak jak przy szkodzie o której mowa w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p., uwarunkowanie go jedynie samym wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie byłoby też zrozumiałe dlaczego właściciele, którzy nie zbyli nieruchomości nie mogą żądać odszkodowania w tym kształcie, a muszą spełniać dodatkowe przesłanki powstania roszczenia odszkodowawczego wynikające z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Nie można również podzielić stanowiska, że roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. zapewnia uzyskanie odszkodowania odpowiadającego obniżeniu wartości nieruchomości przy zachowaniu jej własności. Przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 u.p.z.p., jaką jest uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różne są dla każdego z nich pozostałe przesłanki warunkujące ich powstanie. Odszkodowanie w tym wypadku ogranicza się do rzeczywistej szkody związanej z tym, że właściciel będzie musiał znosić istotne ograniczenie (niemożność) korzystania z części lub całości nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Rzeczywista szkoda na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. może odpowiadać obiektywnemu spadkowi wartości nieruchomości, jeżeli wynika on z uniemożliwienia korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w wyniku uchwalenia planu miejscowego (por. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07, z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08, i z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12). Z kolei przesłanką warunkującą powstanie roszczenia wynikającego z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest obniżenie wartości nieruchomości na skutek zmian planistycznych, choćby korzystanie z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem było możliwe (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, nie publ., i z dnia 6 października 2016 r., IV CSK 778/15, nie publ.). Nie występuje zatem eksponowane przez skarżącą pokrzywdzenie właściciela, który zbył nieruchomość w odniesieniu do sytuacji prawnej właściciela, który ją zachował korzystając z roszczeń z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Akceptacja stanowiska przeciwnego prowadziaby do konieczności przyznania właścicielowi nieruchomości objętej nowym planem roszczenia odszkodowawczego także w przypadku jej zbycia pod tytułem nieodpłatnym (darowizna). W orzecznictwie Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego utrwalony jest jednak pogląd, że darowizna nie jest zbyciem, które rodzi uprawnienie do odszkodowania w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.p., właściciel nie ponosi bowiem żadnej szkody zbywając nieruchomość ani nie spoczywa na nim obowiązek uiszczenia opłaty planistycznej mimo zbycia nieruchomości, której wartość na skutek zmian planistycznych wzrosła (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 321/10, OSNC-ZD 2012, nr A, poz. 15, z dnia 9 marca 2016 r., II CSK 411/15 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2009 r., II OPS 3/09, ONSAiWSA 2010, nr 2, poz. 22). Nie ma przekonujących argumentów uzasadniających odstępnie od tego poglądu. Koresponduje z nim również, wynikająca z art. 36 ust. 4 a u.p.z.p. zasada, że opłata planistyczna nie jest pobierana w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na następcę.

Za potrzebą odmiennej wykładni pojęcia „zbycie” wymienionego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. nie przemawia argument, że powódka nie mogła zbyć nieruchomości na wolnym rynku, co skłoniło ją do zawarcia umowy dożywocia celem zapewnienia sobie środków do godnego życia. Niezależnie od faktu, że okoliczność ta nie wynika z podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia, dysponowała w takiej sytuacji roszczeniami z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. (wykup, odszkodowanie za uniemożliwienie lub ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem), z których nie skorzystała. W przypadku przeznaczenia w nowym planie nieruchomości na realizację celu publicznego prowadzącego w istocie do wyzucia właściciela z jego prawa, ustawodawca stawia do jego dyspozycji przede wszystkim roszczenie o wykup nieruchomości (art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.), które może być przez pozwanego zrealizowane przez zaoferowanie nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 2) lub przez zapłatę ceny rekompensującej wartość

utraconego prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, nie publ. i z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, OSNC - ZD 2016, nr 2, poz. 25).

Do identycznych wniosków prowadzi wykładnia pojęcia "zbycie nieruchomości", którym ustawodawca posłużył się w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Występujące w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. słowo "sprzedaje" zastąpiono słowem "zbywa" z dniem 22 września 2004 r. na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Analiza przyczyn wprowadzenia tej zmiany została dokonana w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2016 r., III CZP 33/16 (OSNC 2017, nr 5, poz. 58) oraz uchwały składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2009 r., II OPS 3/09. Stwierdzono w nich, że mimo nowelizacji art. 36 u.p.z.p. nie zmienił się art. 37 ust. 1, stanowiący m.in. o tym, iż wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży, co nie jest przypadkowe. Proces legislacyjny wskazuje, że zmiana była podyktowana tym, iż pojęcie "zbycie" jest pojemniejsze i obejmuje swym zakresem nabywanie także prawa użytkowania wieczystego, nie chodziło natomiast o objęcie tym pojęciem transakcji pod tytułem darmym czy modyfikację rozumienia szkody. Ponadto wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., mimo zmiany treści tego przepisu, zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p., ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości. Przepis ten, stanowiący dopełnienie regulacji zawartej w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., wskazuje na uzależnienie prawa do odszkodowania od straty majątkowej będącej wynikiem niemożności uzyskania w ekwiwalentnej transakcji kwoty będącej wynikiem obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmian planistycznych. Kilka kolejnych nowelizacji nie doprowadziło do zmian terminu „sprzedaż” użytego w art. 37 ust. 1 u.p.z.p., co przekonuje, że jeśli nie ma transakcji ekwiwalentnej materializującej uszczerbek majątkowy powstały w związku z uchwaleniem lub zmianą planu, to nie ma szkody podlegającej wyrównaniu na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Wprowadzenie do ustawy planistycznej różnych roszczeń majątkowych, z których mogą korzystać właściciele nieruchomości (użytkownicy wieczysti)

zapewnia zachowanie konstytucyjnego standardu ochrony własności (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r., K 50/13, OTK-A Zb.Urz. 2014, nr 11, poz. 121). Z tej perspektywy odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. dotyczy sytuacji, w której na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dochodzi jedynie do ograniczenia własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego), której następstwem jest spadek jej wartości. Tego rodzaju rzeczywista szkoda majątkowa, jeżeli właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości nie skorzystał z roszczeń przewidzianych w art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p., ulega wyrównaniu dopiero wtedy, gdy właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, korzystając z atrybutów swojego prawa, doprowadzi do zbycia własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości, w następstwie czego uzyska w obrocie cywilnoprawnym niższy ekwiwalent ekonomiczny w stosunku do tego, który otrzymałby, gdyby nie doszło do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Takie rozwiązanie dostatecznie realizuje zasadę odpowiedniego wyważenia interesów publicznych i prywatnych i nie narusza wymienionych w podstawach skargi przepisów Konstytucji RP.

Nie przekonuje również odwoływanie się do mechanizmu obciążania właściciela opłatą planistyczną. W art. 37 ust. 1 u.p.z.p. istotnie w sposób identyczny zdefiniowano obniżenie jak i wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego zarówno na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.) jak i w celu określenia jednorazowej opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4 u.p.z.p.). Z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) jest obciążany opłatą planistyczną w przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w dacie jej zbycia, liczoną od obiektywnie ustalonej różnicy między wartością nieruchomości po uchwaleniu (zmianie) planu a jej wartością przed zmianą planu, niezależnie od ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości (czyli rzeczywistej korzyści uzyskanej na zbyciu nieruchomości), nie wynika jednak, że te same zasady należy stosować do odmiennego konstrukcyjnie roszczenia odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Opłata planistyczna jest daniną publicznoprawną, której wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Do jej obliczenia istotny jest zatem jedynie obiektywny wzrost wartości nieruchomości, a bez znaczenia jest czy właściciel (użytkownik wieczysty) z tytułu zbycia własności nieruchomości uzyskał jakiś ekwiwalent czy też zbył nieruchomość poniżej jej wartości ustalonej w sposób obiektywny. Inne zasady należy stosować do odszkodowania, którego istotą jest wyrównanie rzeczywiście poniesionej szkody (*damnum emergens*) i które w przeciwieństwie do opłaty planistycznej nie jest ograniczone kwotowo.

Umowa o dożywocie jest umową losową i pełni niezwykle istotną funkcję społeczną związaną z zapewnieniem utrzymania osobom fizycznym u schyłku ich życia z wykorzystaniem wypracowanego przez nich kapitału - nieruchomości. W zamian za przeniesienie własności nieruchomości zbywca (dożywotnik) ma otrzymać korzyść w postaci dożywotniego utrzymania (art. 908 k.c.). Zbywca uzyskuje w zamian za przysporzenie korzyść majątkową, co odpowiada definicji czynności odpłatnej. Problem jednak w tym, że realna wartość ekonomiczna korzyści, jaką otrzymuje zbywca, jest wyznaczana elementem losowym - czasem życia zbywcy. Zagadnienie czy zawarcie odpłatnej umowy dożywocia będzie powodować szkodę po stronie dożywotnika w związku z wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego (jego zmianą) będzie kształtować się różnie w zależności od okoliczności konkretnego przypadku. Jeżeli wartość zbywanej na podstawie umowy dożywocia nieruchomości uległa obniżeniu na skutek władztwa planistycznego gminy, a dożywotnik wykaże, że na skutek tych zmian wartość uzyskanych przez niego świadczeń będących pochodną wartości rynkowej nieruchomości jest niższa, to odszkodowanie będzie mu przysługiwało. Jeżeli natomiast obniżenie wartości nieruchomości nie wpłynie na wartość świadczeń dożywotnika, nie ma podstaw do konstruowania roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p.

W okolicznościach sprawy prawidłowo Sąd Apelacyjny przyjął, że ingerencja planistyczna pozwanego nie doprowadziła do uszczerbku majątkowego po stronie powódki. Zmiany w planie w żadnym stopniu nie wpłynęły na świadczenia uzyskane przez skarżącą w ramach prawa dożywocia. Z podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia wynika, że wartość działki bez prawa zabudowy wynosiła na dzień zbycia 5 031.048 zł, a przy uwzględnieniu przeznaczenia wynikającego z planu

zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w latach 1992 - 2003 r. 16.172 953 zł (k. 723). Powódka zbyła natomiast nieruchomość za uzyskanie świadczeń o wartości określonej w opinii biegłej na kwotę 84.512 zł, a strony określiły wartość nieruchomości na 500.000 zł.

Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany podstawą faktyczną zaskarżonego rozstrzygnięcia, kwestionowanie opinii biegłej określającej wartość prawa dożywocia na tym etapie postępowania jest zatem niedopuszczalne (art. 398³ § 2 i 398¹³ § 1 k.p.c.). Nawet jednak korekta wyliczeń biegłej z uwagi na losowy charakter umowy warunkowany czasem życia powódki (aktualnie 93 lata), nie doprowadziłaby do zbliżenia wartości prawa dożywocia do wartości nieruchomości określonej przez strony umowy (500.000 zł), nie mówiąc już o wartości nieruchomości przed zmianami w planie (5 031.048 zł).

Wszystkie pozostałe zarzuty skargi są w tej sytuacji bezprzedmiotowe. Skoro sposób ukształtowania przez powódkę umowy wyklucza powstanie po jej stronie szkody, zbędne jest badanie czy w okresie luki planistycznej istniała potencjalnie na spornej działce możliwość jej zabudowy i czy wartość nieruchomości uległa w związku z wprowadzeniem nowego planu obniżeniu.

W związku z poruszaniem w skardze i odpowiedzi na skargę szeregu zagadnień nie związanych bezpośrednio z rozstrzygnięciem Sądu Apelacyjnego a odnoszących się do stanowiska zajętego w motywach rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, przypomnienia wymaga, że skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia przysługującym od orzeczenia sądu drugiej instancji (art. 398¹ § 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy jest w postępowaniu kasacyjnym związany podstawami skargi i rozpoznaje skargę w granicach podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego analizowanie zagadnień teoretycznych, które nie zostały sformułowane w podstawach. W konsekwencji wszystkie zagadnienia przedstawione we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania lub uzasadnieniu skargi i odpowiedzi na skargę, które nie zostały odniesione do zarzutów podniesionych w ramach podstaw kasacyjnych zostały przez Sąd Najwyższy pominięte jako bezprzedmiotowe.

Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że zarówno w orzecznictwie Trybunału

Konstytucyjnego jak i Sądu Najwyższego wyrażono zasługujący na podzielenie pogląd, że planowanie przestrzenne jest procesem, o charakterze ciągłym, z którym wiąże się oczekiwanie, że nie wystąpią okresy tzw. „luki planistycznej” wynikające z bezczynności gminy, która nie uchwała planu lub czyni to wadliwie. Znaczenie tej zasady przy rozstrzyganiu konkretnych spraw przejawia się w tym, że zawiera się w niej dyrektywa wykładni przepisów, które dotyczą skutków prawnych, jakie władcze działania gminy z zakresu planowania przestrzennego wywołują w sferze praw właścicieli nieruchomości położonych na obszarze gminy, którzy nie powinni być dotknięci jej bezczynnością. W konsekwencji w przypadku „luki planistycznej” należy badać czy właściciel doznał ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie nowego planu, w stosunku do dotychczasowego jej przeznaczenia, co nie może być utożsamiane z przeznaczeniem funkcjonującym w poprzednio obowiązującym planie, w razie naruszenia zasady ciągłości planistycznej. Punktem wyjścia powinno być przyjęcie, że prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi, stanowią elementy ograniczenia tego prawa i jako takie nie podlegają wykładni rozszerzającej (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r., P 58/08 i z dnia 18 grudnia 2014 r., K 50/13 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, nie publ., z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, nie publ., z dnia 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12, MoP, Nr 9, i z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, Biuletyn Sądu Najwyższego 2009 r., nr 5).

Ponadto, w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać, nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz uwzględniać także należy sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny, nawet jeśli nie został zrealizowany przez uprawnionego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2019 r., I CSK 52/18, nie publ., z dnia 13 maja 2016 r., III CSK 271/15, nie publ., z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, nie publ., z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, nie publ., z dnia 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, Biuletyn Sądu Najwyższego 2009r., nr 5; z dnia

19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, nie publ., z dnia 9 września 2009 r., V CSK 46/09, nie publ., i z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, nie publ.).

Zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące kosztów postępowania apelacyjnego (art. 100 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 102 i art. 103 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) są albo bezprzedmiotowe w związku z wynikiem postępowania kasacyjnego albo nie mogą być przedmiotem kontroli kasacyjnej, a mogą być jedynie rozstrzygane w ramach zażalenia na orzeczenie o zwrocie kosztów procesu do innego równorzędnego składu sądu drugiej instancji (art. 394² § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. mając na uwadze charakter sprawy oraz sytuację materialną i życiową skarżącej.

as]

jw