

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa M. L.
przeciwko Gminie Miasto R.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2020 r.,
na skutek skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 27 czerwca 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Pozwana Gmina Miasto R. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 27 czerwca 2019 r. oddalającego jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w R. z dnia 15 lutego 2018 r. Sąd pierwszej instancji uwzględnił częściowo powództwo powoda M.L. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda na własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0896 ha za cenę 182 400 zł, umorzył postępowanie w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu. Powództwo stanowiło realizację roszczenia o wykup nieruchomości przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst:

Dz.U. z 2020 r., poz. 293, dalej „u.p.z.p.”). Nieruchomość powoda znajdowała się na terenie, który do 31 stycznia 2003 r. objęty był miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta R., jako tereny budownictwa jednorodzinnego z usługami podstawowymi, przy czym działka powoda mogła być w ten sposób wykorzystania w części wynoszącej ok. 400 m². Kolejny plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu został uchwalony w dniu 31 marca 2009 r. - działka powoda mieściła się częściowo na terenie przeznaczonym na zabudowę wielorodzinną lokalizowaną od strony drogi (możliwą na części działki o pow. 180 m²), droga dojazdowa miała zajmować ok. 243 m², a pozostała część nie może być zabudowana ze względu na nieprzekraczalną linię zabudowy i odległość od granic działki. Aktualnie nieruchomość - położona na wschodnich obrzeżach miasta - jest użytkiem zielonym, częściowo zakrzaczonym i porośniętym trawą. Możliwość wykorzystania nieruchomości i zmianę jej wartości Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej z zakresu architektury i biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Wartość działki została oszacowana na 182 400 zł. W ramach oceny prawnej Sąd stwierdził, że po uchwaleniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwość korzystania z nieruchomości powoda została znacznie ograniczona (możliwość zabudowy o ponad 50%), reszta działki stanowi teren przeznaczony pod drogę lub teren poza nieprzekraczalną linią zabudowy, który można wykorzystać jako teren zielony. Sąd uznał, że przy określeniu zmian, jakie wprowadził nowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać potencjalne, a nie jedynie faktyczne możliwości korzystania z nieruchomości w okresie poprzedzającym jego wejście w życie. W ocenie Sądu wymagania art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. zostały spełnione, wobec czego powództwo zasługiwało na uwzględnienie przy ustaleniu ceny określonej przez biegłego.

Sąd Apelacyjny, rozpoznający sprawę na skutek apelacji pozwanej, której głównym zarzutem była błędna wykładnia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. polegająca na wadliwym uznaniu, że w sytuacji luki planistycznej do uzyskania roszczenia o wykup nie jest konieczne wykazanie przeznaczenia ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy, przyjął za własne ustalenia faktyczne i podzielił rozważania prawne Sądu pierwszej instancji. Wsparł je dodatkowymi argumentami rangi konstytucyjnej, przyjmując też argumentację wywiedzioną przez Sąd

Okręgowy z orzecznictwa Sądu Najwyższego, jako podstawę wykładni pojęć „dotychczasowego sposobu korzystania lub dotychczasowego przeznaczenia”. Pod uwagę wziął potencjalne lecz rzeczywiście występujące możliwości wykorzystania nieruchomości w okresie luki planistycznej, które mogą być wykazane w każdy sposób i nie wymagają występowania o zgodę na konkretną formę zagospodarowania nieruchomości do organów administracji. Wyjaśnił też, że ocena dokonywana jest całościowo dla nieruchomości, gdyż uprawnienie poszkodowanego właściciela nie ogranicza się tylko do części nieruchomości objętej niekorzystną zmianą.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania - art. 1 k.p.c., art. 2 § 1 k.p.c., art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 60 ust. 1 u.p.z.p.; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego - § 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 6 w zw. z załącznikiem nr 1 uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przez błędną wykładnię co do możliwości jego wykorzystania, a także błędna wykładnię art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. oraz niewłaściwe zastosowanie tego przepisu w zw. z § 15 ust. 5 pkt lit. a i b uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako środek odwoławczy o szczególnym charakterze, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości wykładni, a także w celu usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, nie zaś jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń nie satysfakcjonujących stron. Koniecznej selekcji spraw służy instytucja tzw. przedsądu, ustanowionego w art. 398⁹ k.p.c., w ramach którego Sąd Najwyższy dokonuje wstępnej oceny sprawy przedstawionej mu ze skargą kasacyjną. Zakres przeprowadzanego

badania jest ograniczony do kontroli, czy w sprawie występują przewidziane w art. 398⁹ § 1 pkt 1 - 4 k.p.c. okoliczności uzasadniające przyjęcie skargi do rozpoznania. Skarżący uzasadnił potrzebę przyjęcia swojej skargi przesłankami z art. 398⁹ § 1 pkt 2 i 4 k.p.c.

Potrzebę wykładni odniósł do art. 36 ust. 1 u.p.z.p. i upatrywał w wątpliwościach i rozbieżnościach interpretacyjnych wywoływanych przez ten przepis ujawniających się w wyrokach Sądu Najwyższego wydanych w sprawach IV CSK 754/14 z dnia 9 września 2015 r. i w wyroku z dnia 19 października 2016 r., V CSK 117/16, a także w szeregu innych orzeczeń. Zdaniem skarżącego prawidłowa jest wykładnia, którą odczytuje z uzasadnienia wyroku z dnia 10 stycznia 2019 r., II CSL 714/18 i wyraża się w tezie, iż w przypadku luki planistycznej roszczenia przysługują tylko tym właścicielom, którzy uzyskali już decyzje o warunkach zabudowy, które w swej treści są korzystniejsze od później uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Skarżący nie ma jednak racji dopatrując się rozbieżności wykładni i wątpliwości w zakresie interpretacji wskazanego przepisu. Przywołane przez niego orzeczenia bynajmniej nie odstępują od zasady uwzględniania potencjalnych a nie tylko rzeczywiście realizowanych sposobów zagospodarowania nieruchomości. Specyfika sprawy II CSK 714/18 polegała na tym, że nieuzyskanie zgody na zabudowę potwierdziło w ocenie Sądu, że zabudowa terenu nie była możliwa także w okresie luki planistycznej, podobnie, jak wynikało to z planu zagospodarowania obowiązującego wcześniej, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony później. Z uzasadnienia nie wynika wcale, że roszczenie o wykup gruntu przysługuje tylko tym, którzy wylegitymowali się decyzją o warunkach zabudowy, przeciwnie, Sąd Najwyższy wprost zaznacza, że „dla oceny zasadności roszczenia, którego podstawę prawną stanowi art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona. Taka interpretacja tego przepisu jest dominująca i utrwalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (...). Nie wyklucza to w konkretnych

okolicznościach sprawy takiej oceny w zakresie "potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości", która będzie usprawiedliwiać uwzględnienie powództwa, którego podstawę prawną stanowi art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p."

Nie ma więc ani powodów, ani potrzeby podejmowania po raz kolejny kwestii podstawy określenia uprawnień właściciela (użytkownika wieczystego nieruchomości) do roszczeń przewidzianych w art. 36 u.p.z.p.

Z kolei oczywista zasadność skargi kasacyjnej, o której mowa w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., zachodzi tylko wtedy, gdy dla przeciętnego prawnika z samej treści skargi - bez pogłębionej analizy i juredycznych dociekań - jednoznacznie wynika, że wskazane w niej podstawy zasługują na uwzględnienie, a zaskarżone orzeczenie jest jaskrawo błędne. Skarżący powinien unaocznic tę oczywistość, jednak wskazując jedynie na argumenty mieszczące się w zakresie kognicji Sądu Najwyższego. Nie może więc powoływać się na wadliwość ustaleń faktycznych, ani opierać na innych faktach niż stanowiące podstawę rozstrzygnięcia (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Wskazywane przez skarżącego okoliczności nie świadczą o oczywistej zasadności jego skargi kasacyjnej. Są to te same argumenty, które posłużyły do wykazywania potrzeby wykładni zastosowanych w sprawie przepisów, a jednocześnie odwołują się do kierunku ich interpretacji sprzecznej z powszechnie akceptowaną.

W rezultacie wskazane przez skarżącego podstawy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie wystąpiły. Okoliczności sprawy nie wskazują też, aby zachodziły inne przesłanki przedsądu art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia tej skargi do rozpatrzenia.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 1 w zw. z art. 13 § 2, art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.