



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

20 marca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Władysław Pawlak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 20 marca 2024 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej M. C., I. M. i B. M.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 18 marca 2021 r., I ACa 531/20,

w sprawie z powództwa M. C., I. M. i B. M.

przeciwko Miastu stołecznemu Warszawie

o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Władysław Pawlak

Agnieszka Piotrowska

Roman Trzaskowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 16 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego miasta stołecznego Warszawy na rzecz powódek M. C. i B. M. kwoty

po 1 063 357,16 zł na rzecz każdej z nich oraz kwotę 4 253 428,54 zł na rzecz powódki I. M. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 18 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty, z tytułu odsetek ustawowych przysługujących powódkom na podstawie art. 37 ust. 9 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz.U. z 2023 r., poz. 977, dalej: „u.p.z.p.”)

Sąd ustalił, że powódki M. C. i B. M. były współwłaścicielkami w udziałach po 1/6 części, zaś I. M. w udziale 2/3 części bliżej opisanej nieruchomości położonej w W. przy ul. D., stanowiącej działki nr [...]i [...]1o łącznej powierzchni 3,4204 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Uchwałą nr [...] Rady m.st. Warszawy z 7 listopada 2013 r. przyjęto Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu cmentarza przy ul. R. - część I. Plan wszedł w życie po upływie 30 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego (poz. 12262 z 26 listopada 2013 r.) i objął m.in. nieruchomości stanowiące działki ewidencyjne o nr [...]i [...]1z obrębu [...]. Powódki złożyły w dniu 27 grudnia 2013 r., na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p, wniosek o wykup części opisanej wyżej nieruchomości, przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje celu publicznego, w obrębie linii rozgraniczających wskazanych w planie, za cenę 1200 zł za 1 m² gruntu. W odpowiedzi strona pozwana poinformowała powódki w piśmie z 5 lutego 2014 r., że do rozpatrzenia tego wniosku jest niezbędne określenie jego przedmiotu przez dokonanie geodezyjnego wydzielenia podlegających przymusowemu wykupowi działek czyli części dotychczasowych działek powódek, położonych w granicach linii rozgraniczających ustalonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi na stanowisko pozwanego, powódki podtrzymały swoje żądanie, przypominając o treści art. 37 ust.9 u.p.z.p. Strony prowadziły następnie korespondencję, opisaną szerzej przez Sąd w ustaleniach faktycznych. Wobec upływu sześciu miesięcy od złożenia w dniu 27 grudnia 2013 r., wniosku o wykup części nieruchomości i jego niezłatwienia w tym terminie, powódki pismem z 1 września 2014 r. ponownie zwróciły się do Burmistrza Dzielnicy [...] z żądaniem realizacji roszczenia o wykup nieruchomości w trybie pilnym oraz wypłaty przysługujących im odsetek ustawowych od ceny wykupu. Wobec stanowiska pozwanego w przedmiocie konieczności

podziału geodezyjnego działek, powódki wystąpiły z takim wnioskiem, uzyskując decyzję nr [...] Prezydenta m. st. Warszawy z 24 lutego 2015 r. w przedmiocie zatwierdzenia podziału działki ewidencyjnej nr [...] o powierzchni 0,7703 ha na działkę nr [...]2 o powierzchni 0,0586 ha oraz działkę nr [...]3o powierzchni 0,07117 ha, a także podziału działki ewidencyjnej nr [...]1o powierzchni 2,6501 ha na działkę nr [...] o powierzchni 0,4582 ha, działkę nr 4/19 o powierzchni 0,1887 ha oraz działkę nr [...]4 o powierzchni 2,0032 ha. Na zlecenie pozwanego, rzeczoznawca majątkowy M. J. sporządził w dniu 13 kwietnia 2015 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej przy ul. [...] stanowiącej działki nr [...]4 i [...]3o powierzchni 2,7149 ha. Zgodnie z operatem rzeczoznawcy, wartość prawa własności działek gruntu podlegających wykupowi określono na kwotę 23 517 007 zł. Burmistrz Dzielnicy [...] zaprosił powódki na spotkanie w dniu 15 maja 2015 r. w celu przeprowadzenia negocjacji i podpisania protokołu porozumienia w sprawie ceny i warunków nabycia na cele inwestycyjne przez Miasto st. Warszawa działek ewidencyjnych o numerach [...]4 i [...]5; protokół ten miał stanowić podstawę do zawarcia umowy ich sprzedaży w formie aktu notarialnego. Strony nie doszły do porozumienia w przedmiocie ceny sprzedaży działek, stąd odbyły się kolejne spotkania w maju i czerwcu 2015 r., na których powódki, kwestionując cenę wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. J., przedstawiły operat sporządzony na ich zlecenie, w którym rzeczoznawca oszacował wartość działek gruntu na kwotę 28 657 000 zł. Strony nie doszły w toku tych negocjacji do porozumienia w sprawie ceny sprzedaży działek.

Pozwem z 3 listopada 2015 r. skierowanym przeciwko M. C., I. M. i B. M., miasto stołeczne Warszawa wniosło o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na jego rzecz własności działek nr 4/20 i [...]3za cenę w kwocie 23 517 007 zł. Pozwane właścicielki gruntów, nie sprzeciwiając się temu żądaniu, domagały się w odpowiedzi na pozew ustalenia ceny sprzedaży w wysokości 28 657 000 zł oraz zasądzenia na ich rzecz odsetek ustawowych od kwoty 32 536 800 zł za okres od 28 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty, wskazując na bezskuteczny upływ 6 miesięcy od dnia złożenia przez nie, w dniu 27 grudnia 2013 r., przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., prawidłowego i

skutecznego, ich zdaniem, wniosku o wykup części nieruchomości w granicach objętych planem (art. 37 ust. 9 u.p.z.p.).

Wyrokiem z 2 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał I. M., B. M. i M. C. do złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności działek ewidencyjnych nr 4/20 oraz [...]3 na rzecz m.st. Warszawy i zasądził na ich rzecz kwotę 26 171 635,70 zł z odsetkami ustawowymi od 28 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty. Po rozpoznaniu apelacji m.st. Warszawy od tego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z 6 grudnia 2017 r. uchylił punkty V-VII zaskarżonego wyroku i w tej części umorzył postępowanie wskazując, że zasądzając odsetki ustawowe na rzecz pozwanych właścicielek działek, Sąd Okręgowy naruszył art. 321 § 1 k.p.c., natomiast nie ma przeszkód, by dochodziły one roszczenia odsetkowego w odrębnym postępowaniu sądowym, co powódki uczyniły w tej sprawie.

Opierając się na przedstawionych wyżej ustaleniach, Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie odsetkowe objęte pozwem zasługuje na uwzględnienie w całości. Podniósł, że sankcją za niedochowanie wskazanego w art. 37 ust. 9 zd. 2 u.p.z.p. sześciomiesięcznego terminu przeznaczonego na wykonanie przez gminę obowiązku zadośćuczynienia roszczeniu właściciela, przewidzianemu w art. 36 ust.1-3 u.p.z.p., jest powstanie z mocy prawa roszczenia właściciela nieruchomości, której dotyczą zmiany planistyczne, o zapłatę ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości lub jej części. Art. 37 ust. 9 u.p.z.p. ustanawia termin zawarcia przez gminę umowy o wykup i wypłaty wynagrodzenia oraz sankcję za niedochowanie tego terminu, określając, odmiennie od przepisów kodeksu cywilnego, bieg odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia przez uzależnienie jego początku od opóźnienia w wykupie nieruchomości lub jej części, a nie od opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia. Sankcyjny charakter tego przepisu nakazuje przyjąć, że odsetki ustawowe od daty opóźnienia w wykupie przysługują uprawnionemu od ceny ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, którą gmina byłaby zobowiązana zapłacić, gdyby zawarła umowę z uprawnionym.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 18 marca 2021 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo. Akceptując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji w części opisanej

w uzasadnieniu tego wyroku, dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Podniósł, że strona pozwana, po złożeniu przez powódki wniosku o wykup części nieruchomości, prowadziła z nimi korespondencję i podejmowała określone działania, którym nie można przypisać charakteru pozornych; doszło w szczególności do oszacowania wartości nieruchomości oraz przedstawienia powódkom operatu szacunkowego, a także podjęto negocjacje w sprawie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd Apelacyjny wskazał dalej, że przysługujące właścicielowi nieruchomości roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. należy odczytywać w powiązaniu z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Wraz z upływem 6 miesięcznego okresu liczonego od dnia złożenia przez właściciela nieruchomości skutecznego wniosku o wykup dotkniętej zmianami planistycznymi nieruchomości lub jej części, gmina pozostaje w opóźnieniu w realizacji wykupu, co skutkuje prawem do należności odsetkowej - za okres opóźnienia - od ceny wykupu, która powinna być zapłacona przy realizacji wykupu w czasie właściwym. Na gruncie tego ostatniego unormowania ustawodawca ustanowił termin sześciomiesięczny nie tylko do zawarcia przez strony umowy o wykup, ale i do jej wykonania także przez gminę, tj. do zapłaty wynagrodzenia, skoro wyraźnie w nim jest mowa o „wykonaniu obowiązku wynikającego z roszczeń”. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie doszło w dniu 27 grudnia 2013 r. do skutecznego złożenia przez powódki wniosku o wykup, a zatem nie ma podstaw do liczenia biegu terminu od tego właśnie dnia, jak to przyjął Sąd Okręgowy. Nie można bowiem pominąć, że dla potrzeb zainicjowanego tego rodzaju wnioskiem postępowania, niezbędne jest jednoznaczne określenie we wniosku przedmiotu roszczenia właściciela przez dokonanie geodezyjnego wydzielenia działki lub działek w liniach rozgraniczających ustalonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Sądu Apelacyjnego, tylko właściciel może dokonać takiego podziału. Do czasu przeprowadzenia podziału geodezyjnego nieruchomości w celu wydzielenia działek podlegających wykupowi, nie było możliwe zlecenie ich wyceny przez gminę, a zatem nie było możliwe zawarcie przez gminę umowy wykupu. Istniała także druga przeszkoda uniemożliwiająca dotrzymanie ustawowego terminu do załatwienia wniosku powódek o wykup. Z ustaleń faktycznych wynikało bowiem bezspornie, że powódka B. M. ur. [...] 1973 r. jest osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie. Dopiero w dniu 7 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy

wydał postanowienie (VI RNs 533/14) zezwalające jej siostrze M. C., jako opiekunowi prawnemu B. M., na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jej majątkiem, polegającej na reprezentowaniu jej w sprawie o wykup części nieruchomości; do tego czasu nie było zatem możliwości zawarcia ważnej umowy sprzedaży nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, za datę skutecznego złożenia wniosku należy uznać 17 kwietnia 2015 r., albowiem to dopiero w tym dniu powódki przedłożyły odpis decyzji o zatwierdzeniu podziału geodezyjnego działek, co do których miał nastąpić wykup. Strona pozwana w ciągu 6 miesięcy od dnia 17 kwietnia 2015 r., ustaliła wartość nieruchomości w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami przez zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego działek gruntu podlegających wykupowi oraz przedstawiła powódkom w tym terminie ofertę wykupu. Pozwany nie uchylał się zatem od wykupu nieruchomości powódek; opóźnienie w zawarciu umowy wynikało z postawy powódek, kontestujących cenę działek wynikającą z operatu rzeczoznawcy. Spór między stronami dotyczący ceny sprzedaży nieruchomości, został ostatecznie rozstrzygnięty przez Sąd Okręgowy w Warszawie w opisanym wyżej wyroku z 2 marca 2017 r. Na marginesie Sąd Apelacyjny zauważył, że odsetki, o których mowa w art. 37 ust. 9 u.p.z.p., powinny odnosić się do ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a zatem ceny, którą gmina byłaby zobowiązana zapłacić, gdyby zawarła umowę z uprawnionym w terminie. W konsekwencji należy przyjąć, że gmina ma obowiązek zapłaty odsetek na rzecz uprawnionego z chwilą wymagalności roszczenia o wykup, to jest z upływem 6 miesięcy od daty złożenia wniosku, jednakże miarodajna w tym przypadku pozostaje wartość nieruchomości ustalona według cen i stanu ustalonych na tę właśnie datę. Sąd Okręgowy natomiast przyznał powódkom odsetki od wartości nieruchomości ustalonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 2 marca 2017 r.

W skardze kasacyjnej wywiedzionej od wyroku Sądu Apelacyjnego, powódki zarzuciły naruszenie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p, art. 37 ust. 9 tej ustawy, naruszenie art. 97 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U., dalej: "u.g.n.") oraz art. 209 k.c. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżące zarzuciły naruszenie art. 593 k.p.c. Formułując te podstawy, wniosły

o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń, stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku wynika, że powódki jako właścicielki nieruchomości objętej zmianami planistycznymi wynikającymi z uchwały nr [...] Rady m.st. Warszawy z 7 listopada 2013 r. przyjmującej Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu cmentarza przy ul. R. - część I., wystąpiły w dniu 27 grudnia 2013 r. z roszczeniem przysługującym im na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., domagając się wykupienia bliżej opisanych we wniosku z 27 grudnia 2013 r., części działek gruntu nr [...]i [...]. Objęte tym wnioskiem fragmenty większych działek nr [...]i [...]1 zostały zidentyfikowane przez odwołanie się do - wynikających z części tekstowej i graficznej planu miejscowego - powierzchni i oznaczenia (symboli) części tych działek objętych zmianami planistycznymi i przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego (k.19 akt sprawy). W tej sprawie nie chodzi jednak o sam wykup, albowiem ta kwestia została już rozstrzygnięta w opisanym wyżej poprzednim postępowaniu sądowym. Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 2 marca 2017 r. zastąpił w istocie umowę sprzedaży, Sąd ten rozstrzygnął spór stron co do wysokości przysługującego właścicielkom wynagrodzenia, które pozwany zapłacił. W rozpatrywanej sprawie chodzi natomiast o roszczenie odsetkowe, którego źródłem jest art. 37 ust. 9 u.p.z.p., stanowiący, że wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

W tej sprawie sporne było między stronami, kiedy powódki złożyły skuteczny wniosek o wykup nieruchomości rozpoczynający bieg owego sześciomiesięcznego terminu (czy był to 27 grudnia 2013 r., jak twierdziły powódki i przyjął Sąd pierwszej instancji, zasądzając dochodzone kwoty czy 17 kwietnia 2015 r., jak przyjął Sąd Apelacyjny) oraz czy w ogóle powstało roszczenie o zasądzenie tych odsetek

ustawowych i w jakim rozmiarze. Zarówno strony tego postępowania, jak i Sądy obu instancji zajęły odnośnie do tych kwestii stanowiska przeciwne, skutkujące ostatecznie oddaleniem powództwa w całości.

W związku z tym należy podnieść, że roszczenie właściciela o wykup części nieruchomości, przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., dotyczy sytuacji, w której nie cała nieruchomość, lecz tylko konkretna jej część, została dotknięta negatywnymi skutkami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co uzasadnia wykupienie przez gminę tylko tego właśnie fizycznie wyodrębnionego fragmentu i wymaga geodezyjnego wydzielenia tej części nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności. Powstaje zatem zagadnienie, z czyjej inicjatywy i na czyj koszt ma (w rozpatrywanej sprawie miał) się odbyć podział geodezyjny nieruchomości w celu wydzielenia działek podlegających wykupieniu przez gminę. Pozwany stał na stanowisku (podzielonym w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny), że w świetle art. 97 ust. 1 u.g.n., stanowi to powinność powódek, albowiem to one mają interes prawny w podziale nieruchomości i określeniu w ten sposób przedmiotu wniosku o wykup. Powódki nie podzielały tego poglądu, powołując się na fakt przymusowej sytuacji, w jakiej się znalazły wskutek niezależnych od nich czynności władzy publicznej, polegających na uchwaleniu planu miejscowego. Wskazały także na brak podstawy prawnej do nakładania na nie dodatkowych obowiązków nieprzewidzianych w ustawie planistycznej. Kwestia ta miała i ma znaczenie dla wyniku sprawy, albowiem powódki kwestionowały pogląd Sądu Apelacyjnego, że brak uprzedniego podziału geodezyjnego nieruchomości spowodował nieskuteczność ich pierwotnego wniosku z 27 grudnia 2013 r. w kontekście rozpoczęcia biegu, a następnie upływu terminu z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Skarżące nie zgodziły się także z oceną Sądu Apelacyjnego, że skuteczny wniosek o wykup został złożony przez nie dopiero 17 kwietnia 2015 r. ze względu na to, że obowiązek przeprowadzenia podziału nieruchomości obciążał powódki zgodnie z art. 97 ust. 1 u.g.n., albowiem to wyłącznie one miały interes prawny w jego dokonaniu.

W odniesieniu do tych kwestii o zasadniczym znaczeniu dla losu powództwa odsetkowego, powódki sformułowały zarzut naruszenia art. 97 ust. 1 u.g.n. przez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu, że podziału nieruchomości objętej zmianą przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego, może dokonać jedynie właściciel nieruchomości, co skutkuje nałożeniem na niego obowiązków w tym zakresie, warunkujących uwzględnienie roszczenia o wykup części nieruchomości, choć tego podziału powinny, zdaniem powódek, dokonać z urzędu organy władzy publicznej będące beneficjentami wprowadzonych zmian planistycznych związanych z inwestycjami celu publicznego. Zarzuciły także naruszenie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przez przyjęcie, iż warunkiem skutecznego złożenia wniosku o wykup części nieruchomości jest uprzedni podział geodezyjny staraniem i na koszt właściciela, choć ten przepis nie nakłada na właściciela takich dodatkowych obowiązków, a podziału powinny dokonać z urzędu organy władzy publicznej.

Odnosząc się do tych podstaw kasacyjnych, należy w pierwszym rzędzie przypomnieć, że stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne przysługuje gminom jako zadanie własne, a plan jest aktem powszechnie obowiązującego prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający na wartość nieruchomości oraz możliwość jego wykorzystania przez właściciela. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawodawca unormował w art. 36 i 37 u.p.z.p. szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom.

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za

poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przewidziane w tym przepisie alternatywnie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości, gdy uchwalony lub zmieniony plan miejscowy uniemożliwia mu lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06). Przepis nie przewiduje żadnych innych dodatkowych przesłanek skorzystania przez właściciela z przydanych mu tym przepisem roszczeń, kompensujących legalne szkody planistyczne. O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Artykuł 36 ust. 1 u.p.z.p. dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której właścicielowi przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności. W tej sprawie nie było sporu, że powódkom przysługiwało roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., które zostało zrealizowane.

W kwestii podziału geodezyjnego działek nr [...]i [...]1 należy przypomnieć, że zagadnienia podziału nieruchomości reguluje rozdział 1 działu III ustawy z 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami, zatytułowany „Podziały nieruchomości”. Stosownie do usytuowanego w nim do art. 97 ust. 1 u.g.n, podziału

nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Dopuszcza on zatem przeprowadzenie podziału na wniosek nie tylko właściciela, ale także każdego innego podmiotu, mającego interes prawny w podziale nieruchomości. W ustawie o gospodarce nieruchomościami nie ma definicji pojęcia „interes prawny” zawartego w tym przepisie, ale stosownie do poglądów doktryny, przy wykładni tego pojęcia znajdują zastosowanie kryteria wypracowane w orzecznictwie na gruncie art. 28 k.p.a. w odniesieniu do pojęcia „strona postępowania”.

Zgodnie z art. 97 ust. 3 pkt 1 u.g.n., podziału nieruchomości można dokonać także z urzędu, jeżeli jest on niezbędny do realizacji celów publicznych. Stosownie do art. 6 u.g.n., celami publicznymi w rozumieniu ustawy są, między innymi, wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze i place, a także budowa i utrzymywanie pomieszczeń publicznych, w tym: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych. Z wniosku powódek o wykup złożonego 27 grudnia 2013 r. wynika, że objęły nim części działek nr [...]i [...], przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje celu publicznego – usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, place miejskie i ulice dojazdowe o wskazanej we wniosku powierzchni. Powódki wyraźnie wskazały we wniosku na przedmiot wykupu w postaci fragmentów działek nr [...]i [...], położonych w liniach rozgraniczających uwidocznionych w części graficznej planu miejscowego. Nie sposób zatem odeprzeć kasacyjnego zarzutu skarżących o braku podstawy prawnej do zobligowania ich przez pozwanego do przeprowadzenia w tej sytuacji podziału geodezyjnego działek wyłącznie ich staraniem i na ich koszt jako warunku *sine qua non* realizacji wniosku o wykup, skoro tego rodzaju przesłanka nie została wskazana art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., przewidującym objęcie wnioskiem o wykup zarówno całej nieruchomości, jak i jej części. Trzeba przy tym podkreślić, że w przypadku zwrócenia się przez właściciela do gminy z wnioskiem o wykup nieruchomości lub jej części objętej zmianami planistycznymi na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., po stronie gminy powstaje z mocy samej ustawy obowiązek zadośćuczynienia temu roszczeniu i to w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku pod rygorem zapłaty odsetek

ustawowych, o których mowa w art. 37 ust. 9 ustawy, jeśli tylko właściciel wykaże uzasadniające to roszczenie ograniczenie prawa własności wynikające z nowego lub zmienionego planu miejscowego, wskazane w art. 36 ust. 1 ustawy. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do przyjęcia, że „strony w tej sprawie postanowiły inaczej”, co oznacza, że we wskazanym w art. 37 ust. 9 u.p.z.p., terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku czyli od 27 grudnia 2013 r., powinno było dojść do podziału geodezyjnego działek przeprowadzonego przez pozwaną w porozumieniu i przy współdziałaniu z powódkami, oszacowania wartości działek podlegających wykupowi, zawarcia stosownej umowy notarialnej i zapłaty wynagrodzenia, ewentualnie, w przypadku braku porozumienia, powinno było dojść do wytoczenia stosownego powództwa o zobowiązanie do złożenia określonego oświadczenia woli, przy czym legitymowane do jego wniesienia były obie strony. Nie było oczywiście przeszkód, by strony zgodnie i w porozumieniu wydłużyły ten 6 miesięczny termin. Nie jest zatem tak, jak twierdziła w tej sprawie strona pozwana, że tylko powódki były zainteresowane podziałem geodezyjnym działek nr [...]i [...]1w celu wyodrębnienia działek objętych zmianami planistycznymi, które miały stanowić następnie przedmiot wykupu, skoro skutki niezakończania wniosku w terminie 6 miesięcy, polegające na powstaniu obowiązku uiszczenia odsetek ustawowych, dotyczyły stronę pozwaną. Ostatecznie należy zatem przyjąć, że konieczność przeprowadzenia podziału geodezyjnego działek nie zniweczyło skuteczności złożenia przez powódki wniosku o wykup w dniu 27 grudnia 2013 r. i w tym dniu rozpoczął swój bieg sześciomiesięczny termin do sfinalizowania umowy przenoszącej własność wydzielonych, w formie wyodrębnionych działek geodezyjnych, części nieruchomości stanowiących własność powódek na rzecz pozwanej w zamian za stosowne wynagrodzenie. Przedstawiona wykładnia uwzględnia i uwypukla gwarantowaną konstytucyjnie i ustawowo ochronę prawa własności osoby, które to prawo, w wyniku zmian planistycznych niezależnych od niej, doznaje szeregu ograniczeń.

Odnośnie do zakresu (rozmiaru) należnej kwoty odsetek ustawowych należy przypomnieć, że ustalenie wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 11 w zw. z art. 2 pkt 18 u.p.z.p.) jest obowiązkiem gminy i powinno

nastąpić we wskazanym przez art. 37 ust. 9 u.p.z.p. sześciomiesięcznym terminie, liczonym od daty złożenia wniosku przez uprawnionego. W powyższym terminie powinno dojść nie tylko do wyceny nieruchomości, lecz także do jej nabycia. Niedochowanie tego terminu rodzi konsekwencje w postaci przysługującego właścicielowi roszczenia o odsetki, które stanowi sankcję dla gminy za nieterminowe zrealizowanie obowiązków, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Brzmienie powołanego przepisu w zestawieniu z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. nie pozostawia bowiem wątpliwości co do tego, że odsetki ustawowe przysługują właścicielowi za opóźnienie w samym wykupie nieruchomości a nie, jak w poprzednim stanie prawnym, w zapłacie należności z tytułu jej wykupu (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2014 r., I CSK 365/13; z 15 lutego 2013 r. I CSK 305/12 oraz z 18 listopada 2004 r., I CK 244/04). Ustawodawca ustanowił w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. termin sześciomiesięczny nie tylko do zawarcia przez strony umowy o wykup, ale i do jej wykonania także przez gminę, tj. do zapłaty wynagrodzenia, skoro w przepis tym jest mowa o „wykonaniu obowiązku wynikającego z roszczeń”. Przepis art. 37 ust. 9 u.p.z.p. ma pełnić funkcję dyscyplinującą gminę do podjęcia działań zmierzających do wykupu nieruchomości w razie złożenia wniosku z takim żądaniem przez właściciela. Cel ten byłby całkowicie zniweczony, przy przyjęciu wykładni, że termin sześciomiesięczny należy liczyć od chwili powstania obowiązku zapłaty ekwiwalentu za wykup nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że możliwość domagania się odsetek nie jest uwarunkowana uprzednim wystąpieniem przez właściciela z wnioskiem o wykup nieruchomości określającym cenę tego nabycia. Wniosek taki jest skuteczny także wtedy, gdy nie określa on kwoty jaką uprawniony zamierza uzyskać od gminy. Przewidziana w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. sankcja w postaci prawa domagania się odsetek w przypadku bezskutecznego upływu terminu na realizację obowiązku określonego w art. 36 u.p.z.p. musi się jednak odnosić do ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, którą gmina byłaby zobowiązana zapłacić, gdyby zawarła umowę z uprawnionym w toku tegoż sześciomiesięcznego terminu lub terminu uzgodnionego przez strony, ma więc w pewnym sensie kontekst historyczny. Gmina ma obowiązek zapłaty odsetek na rzecz uprawnionego z chwilą wymagalności roszczenia o wykup, to jest z upływem 6 miesięcy od daty złożenia

wniosku, jednakże miarodajna w tym przypadku pozostaje wartość nieruchomości ustalona według cen i stanu ustalonych na tę właśnie datę, a nie na jakąkolwiek inną datę. W świetle ustaleń, stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku; w szczególności ustaleń dotyczących postawy pozwanego i przedstawianej powódkom argumentacji o braku środków finansowych na wykup nieruchomości, nietrafny jest argument dotyczący niemożności zawarcia umowy wykupu działek w przedmiotowym 6 miesięcznym terminie wobec braku postanowienia sądu opiekuńczego uprawniającego opiekuna M. C. do zawarcia tej umowy w imieniu ubezwłasnowolnionej B. M. w odniesieniu do przysługujących jej udziałów w nieruchomości. Pozwany wskazał bowiem, że takie postanowienia zostało wydane dopiero 7 listopada 2014 r. Gdyby jednakże pozwany przedsięwziął w terminie biegnącym od 27 grudnia 2013 r. realne i niezbędne kroki w celu faktycznego przygotowania umowy wykupu nieruchomości, powstałaby nie tylko konieczność, ale i możliwość złożenia przez M. C. wniosku do sądu opiekuńczego o wyrażenie zgody na rozporządzenie majątkiem B. M. w sposób skonkretyzowany w ustaleniach stron dotyczący tej transakcji. Dopiero w sytuacji, w której doszłoby do ewentualnego opóźnienia w przedstawieniu przez opiekuna M. C. tego postanowienia, można by rozważyć wpływ tej okoliczności na obowiązek odsetkowy pozwanego.

W tym stanie rzeczy, orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

[SOP]

[ms]