



Sygn. akt II CSKP 1654/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)
SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)
SSN Maciej Kowalski

w sprawie z powództwa S. C. , T. C.,
D. F. i Z. G.
przeciwko miastu stołecznemu Warszawa
o zobowiązanie do złożenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 15 marca 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skarg kasacyjnych obu stron
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 27 stycznia 2021 r., I ACa 431/20,

- 1. odrzuca skargę kasacyjną pozwanego w części dotyczącej oddalenia powództwa oraz oddalenia apelacji powodów;**
- 2. uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 stycznia 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił częściowo wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 30 czerwca 2020 r. przez zobowiązanie stron do złożenia oświadczeń woli bliżej określonej treści, oddalił powództwo o zapłatę odsetek w opisanym w wyroku zakresie oraz zasądził od m.st. Warszawy na rzecz Z. G. 116 327 zł z odsetkami oraz na rzecz S. C., T. C. i D. F., dalsze kwoty po 38 775,67 zł z odsetkami. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny oddalił apelacje obu stron oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 6 681 m², położona w rejonie ul. [...] w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...], stanowiła przedmiot współwłasności I. C. oraz Z. G. po 1/2 części. Zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. W., zatwierdzonym uchwałą nr [...] Rady m. W. z 28 września 1992 r. (Dz.Urz.Woj. [...] nr 15, poz. 184, dalej: „plan z 1992 r.”) nieruchomość położona była w obszarze planistycznym oznaczonym symbolem MU-25 (tereny mieszkalno-usługowe). Zgodnie z ustaleniami podstawowymi dla obszaru MU-25 plan preferował utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych. Plan wykluczał przy tym lokalizowanie obiektów, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice terenu inwestycji. Do czasu ustanowienia otuliny rezerwatu Las [...] wszelka działalność realizacyjna w pasie szerokości określonej na rysunku planu od granic rezerwatów wymagała uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody.

Wyznaczone w planie z 1992 r. obszary urbanistyczne nie zawierały szczegółowych warunków zagospodarowania poszczególnych kwartałów zabudowy, które określano w planach szczegółowych, przy czym dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość powodów, nie opracowano szczegółowego planu określającego ich przeznaczenie. Uwarunkowania i ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru MU-25 powodowały utrudnienia w zakresie wykorzystania nieruchomości, nie wykluczały jednak możliwości ich zabudowy, w postaci budowy budynku mieszkalnego lub usługowego.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości, przy przyjęciu za podstawę oszacowania przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu z 1992 r., wynosi: według stanu i cen na 14 grudnia 2014 r. – 3 576 736 zł, zaś według stanu na 14 grudnia 2014 r. i cen na 16 sierpnia 2017 r. – 3 809 390 zł.

W dniu 24 stycznia 2008 r. Rada m. W. uchwaliła Plan Zagospodarowania Przestrzennego Terenów N. – „Park W. Część A”, stanowiący treść uchwały Nr [...] (dalej: „plan z 2008 r.”). Zgodnie z treścią ww. planu część nieruchomości, tj. działka nr 124 położona jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP2 – tereny rekreacji, zaś działka nr 89 położona jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP1 – tereny rekreacji. Zgodnie z § 4 ust. 4 planu z 2008 r. terenami przeznaczonymi dla realizacji celów publicznych są tereny komunikacji szynowej (KK) oraz tereny rekreacji (ZP1 i ZP2). Zgodnie z § 6 ust. 1 planu z 2008 r. na terenach rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu oraz rekreacji biernej i czynnej; program realizowanych obiektów nie może powodować uciążliwości hałasowych dla otoczenia; nieprzekraczalny udział terenów zabudowy wynosi 10%; obiekty kubaturowe i inne budowle należy lokalizować w strefie dopuszczalnej lokalizacji obiektów kubaturowych w Parku W., wyznaczonej na rysunku planu. Ustęp 2 powoływanego postanowienia planu z 2008 r. stanowi z kolei, że na terenach rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP2 obowiązuje zakaz zabudowy; dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów małej architektury i terenowych obiektów sportowych takich jak boiska trawiaste, place zabaw dla dzieci i podobne.

Wnioskiem z 12 czerwca 2014 r. (data wpływu do Urzędu m. W. – 13 czerwca 2014 r.) właścicielki, działając na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm., dalej „u.p.z.p.”), w związku z uniemożliwieniem korzystania z przysługującej im nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne nr 89 i 124, wniosły o wykup nieruchomości przez m. W., ewentualnie o wypłatę na ich rzecz odszkodowania odpowiadającego całkowitej wartości nieruchomości. Wniosek został rozpatrzony negatywnie.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, wskazując dodatkowo, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według cen aktualnych na datę wyrokowania, przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu z 1992 r., według stanu na 14 grudnia 2014 r. wynosiła 3 809 390 zł. W związku ze śmiercią powódki I. C. Sąd drugiej instancji ustalił także, że spadek po niej nabyli w częściach równych po 1/3 części S. C., T. C. i D. F.. Sąd Apelacyjny podzielił pogląd, zgodnie z którym cena za wykup nieruchomości powinna odpowiadać aktualnej wartości nieruchomości z daty orzekania. Wskazał też, że powodowie, domagając się od pozwanego wykupienia nieruchomości według jej aktualnej wartości, muszą liczyć się z odmową uwzględnienia ich roszczenia o odsetki za okres poprzedzający wyrokowanie. Za chybiony uznał argument pozwanego, jakoby określenie wartości wycenianych nieruchomości powinno nastąpić w oparciu o faktyczny stan użytkowania wycenianej nieruchomości, nie zaś możliwość jej wykorzystania w świetle postanowień planu miejscowego.

Za zasadne Sąd drugiej instancji uznał stanowisko Sądu Okręgowego, który stwierdził istnienie podstaw do zastosowania w odniesieniu do powodów art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p., bowiem na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego doszło do ograniczenia prawa własności powodów przez zmianę przeznaczenia nieruchomości, co uzasadnia roszczenie o jej wykup. Podniósł też, że realizacja roszczenia powodów następuje w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., zaś aktualnie uprawnionymi pozostają spadkobiercy I. C. (S. c., T. C. i F. F.) oraz Z. G., stosownie do przysługujących im udziałów w nieruchomości. Jeśli zaś chodzi o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w związku z obowiązkiem uiszczenia ceny nabycia przez pozwanego, Sąd Apelacyjny uwzględnił roszczenie powodów od daty wydania wyroku przez Sąd Okręgowy.

Skargi kasacyjne od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo (pkt 1 lit. c i d wyroku) oraz oddalającej apelację powodów w pozostałym zakresie (pkt 2 wyroku), wnosząc o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie pkt 1 lit. c i d wyroku i jego

zmianę przez oddalenie apelacji pozwanego w zakresie objętym tym punktem, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i jego zmianę przez zasądzenie od m. W. odsetek w sposób szczegółowo wskazany w skardze oraz uchylenie pkt 2 w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów w pozostałym zakresie.

Powodowie zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego i procesowego, tj.:

1) art. 37 ust. 9 w zw. z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przez (1) pominięcie, że ww. przepisy nakładają na pozwanego obowiązek realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 u.p.z.p., w terminie 6 miesięcy od ich zgłoszenia, w konsekwencji czego, właściciel nieruchomości ma prawo domagania się od gminy zapłaty odsetek za opóźnienie naliczonych od dnia, kiedy najpóźniej (tj. 6 miesięcy po zgłoszeniu wniosku) powinno dojść do wykupu nieruchomości do dnia zapłaty ceny z tytułu przeniesienia prawa własności, (2) pominięcie dyscyplinującej roli określonych w art. 37 ust. 9 u.p.z.p. odsetek, mającej na celu zrehabilitowanie właścicielowi pozostawanie w okresie dłuższym niż to zakładał ustawodawca w sytuacji naruszenia równowagi między interesem publicznym realizowanym postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego a prawami właścicieli nieruchomości, (3) ich błędną wykładnię i w konsekwencji bezzasadne oddalenie roszczenia o zapłatę odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykupie nieruchomości za okres od 14 grudnia 2014 r. do 29 czerwca 2020 r.;

2) art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. w zw. z art. 31 ust. 3, art. 21 i 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP w zw. z art. 140 k.c. oraz w zw. z art. 1 Protokołu nr 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności przez wydanie orzeczenia sankcjonującego utrzymującą się nadmiernie w czasie sytuację prowadzącą do naruszenia równowagi pomiędzy interesem publicznym a prawami jednostki, jak również pominięcie wykładni celowościowej ww. przepisów, w świetle której, uprawnienie właściciela do skutecznego ubiegania się o przejęcie gruntu przez pozwanego ma służyć wzmocnieniu ochrony prawa własności, a wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na jego korzyść;

3) art. 321 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. polegające na przyjęciu, że powodowie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w wykupie nieruchomości naliczanych od aktualnej wartości nieruchomości, podczas gdy strona powodowa konsekwentnie wносиła o ich naliczenie od historycznej wartości nieruchomości ustalonej na 14 grudnia 2014 r. a w konsekwencji orzeczenie sprzecznie ze zgłoszonym przez stronę powodową żądaniem i bezzasadne uwzględnienie apelacji pozwanego w części dotyczącej uwzględnionego przez Sąd pierwszej instancji roszczenia odsetkowego za okres od 14 grudnia 2014 r. do 29 czerwca 2020 r.;

4) art. 321 § 1 i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. polegające na orzeczeniu o oddaleniu apelacji powodów w pozostałym zakresie, pomimo że ich apelacja dotyczyła żądania podwyższenia ceny i została przez Sąd Apelacyjny uwzględniona w całości – w konsekwencji czego, orzeczenie nie poddaje się w tym zakresie merytorycznej kontroli kasacyjnej.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez wydanie wyroku zmieniającego wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego i procesowego, tj.:

1) art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w razie wystąpienia tzw. luki planistycznej przy ocenie czy powodowie na skutek wejścia w życie nowego planu doznali ograniczeń w korzystaniu ze spornych działek w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to winno być utożsamiane z przeznaczeniem określonym w planie z 1992 r.;

2) art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przy ocenie czy powodowie na skutek wejścia w życie nowego planu doznali ograniczeń w korzystaniu ze spornych działek w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to winno być utożsamiane z przeznaczeniem określonym w planie 1992 r. bez względu na obowiązujące

w okresie ważności ww. planu przepisy szczególne, w tym rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których uwzględnienie prowadzi do wniosku o braku możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na cele inwestycyjne o funkcji mieszkalno-usługowej pomimo formalnego położenia nieruchomości na obszarze oznaczonym w planie symbolem MU-25;

3) art. 37 ust. 11 u.p.z.p. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie, skutkujące odmową uznania doniosłości dla rozstrzygnięcia sprawy uzupełniającej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości w przedmiocie określenia wartości nieruchomości, w oparciu o kryteria określone w art. 37 ust. 11 pkt 1 u.p.z.p., tj. w oparciu o faktyczny stan użytkowania wycenianej nieruchomości oraz dostęp do urządzeń wymienionych w tym przepisie;

4) art. 278 w zw. z art. 232 § 2, art. 380 i 382 k.p.c. przez odmowę powołania biegłego z zakresu architektury i urbanistyki na okoliczność ustalenia wpływu treści planu z 2008 r., na możliwość korzystania przez powodów z nieruchomości w porównaniu z możliwością korzystania z tych nieruchomości w okresie poprzedzającym wejście w życie planu (począwszy od wejścia w życie planu z 1992 r.), w szczególności w kontekście możliwości wykorzystania nieruchomości na cele budowlane.

W odpowiedziach na skargi kasacyjne obie strony postępowania wносиły o odmowę przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej drugiej strony, względnie o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Odnosząc się w pierwszej kolejności do skargi kasacyjnej pozwanego, jako dalej idącej, należy wskazać, że jest ona w części niedopuszczalna. Pozwany zaskarżył bowiem wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, nie dostrzegając, że wyrok ten zawiera również rozstrzygnięcia dla niego korzystne, tj. oddalające powództwo (pkt 1 lit. c i d) i oddalające apelację powodów (pkt 2).

Natomiast jedną z przesłanek dopuszczalności środka zaskarżenia jest interes prawny w zaskarżeniu. Dla jego powstania konieczne jest istnienie stanu

pokrzywdzenia orzeczeniem (*gravamen*), który występuje, gdy zaskarżone orzeczenie narusza interesy skarżącego (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108). Z tej przyczyny skarga kasacyjna podlegała na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. odrzuceniu w części dotyczącej oddalenia powództwa oraz oddalenia apelacji powodów.

2. Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Przepis ten odwołuje się do ograniczenia korzystania z nieruchomości albo „w dotychczasowy sposób”, albo „zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem”. Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości określa forma, w jakiej właściciel faktycznie realizował uprawnienie do posiadania swojej nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem rozumiane jest jako obiektywne określenie możliwych w świetle uregulowań prawnych sposobów gospodarowania na tej nieruchomości, zgodnych z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, bez względu na to, w jaki sposób korzystania realizował lub planował uprawniony (wyrok SN z 9 października 2020 r., III CSK 78/18, zob. też. wyroki SN: z 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06; z 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14; z 19 października 2016 r., V CSK 117/16).

Powodowie powołują się na to, że na skutek uchwalenia planu z 2008 r. została wykluczona możliwość przeznaczenia ich nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Chodzi zatem o wyłączenie możliwości wykorzystania nieruchomości „zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem” w rozumieniu art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

3. Przed uchwaleniem planu z 2008 r. sporna nieruchomość nie była objęta innym planem. Istniała bowiem tzw. luka planistyczna powstała po wejściu w życie przepisów u.p.z.p. z uwagi na zawarte w art. 87 ust. 3 u.p.z.p. postanowienie, że

obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2003 r., nawiązujące do obowiązującego poprzednio art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).

W wydanych na tym tle orzeczeniach Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, że mimo nieobowiązki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na skutek jego wygaśnięcia, sposób korzystania z nieruchomości nie jest nieograniczony. Niezbędne jest bowiem uwzględnienie postanowień planu miejscowego obowiązującego uprzednio (zob. m.in. wyroki SN: z 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14; z 9 września 2015 r., IV CSK 754/14; z 11 maja 2018 r., II CSK 461/17, oraz postanowienie SN z 29 maja 2018 r., II CSK 45/18).

4. Ocena wpływu uchwalenia planu z 2008 r. na możliwość wykorzystania nieruchomości powodów „zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem”, sprowadza się zatem do ustalenia skutku działań planistycznych dla ograniczenia celów możliwych do realizacji na nieruchomości (zob. wyroki SN: z 12 października 2007 r., V CSK 230/07; z 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08). Niewątpliwie wpływ taki istnieje, jeżeli na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego utracona zostanie definitywnie możliwość zabudowy nieruchomości, jeżeli przed uchwaleniem takiego planu taka możliwość istniała (zob. wyrok SN z 13 maja 2016 r., III CSK 271/15). Wobec tego 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 (tak wyrok SN z 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18). Taka interpretacja jest dominująca i utrwalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki SN: z 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08; z 19 września 2015 r., IV CSK 754/14; z 13 maja 2016 r., III CSK 271/15; z 19 października 2016 r., V CSK 117/16; z 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18).

Istotne jest zatem to, czy przed uchwaleniem planu z 2008 r. nieruchomość powodów mogła zostać przeznaczona pod zabudowę nie tylko z perspektywy postanowień planu z 1992 r., ale przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań prawnych i faktycznych rzutujących na możliwość zabudowy tej konkretnej nieruchomości. Jeżeli bowiem przed uchwaleniem planu z 2008 r. nieruchomość powodów nie mogła zostać w przewidywalnej przyszłości zabudowana z jakichkolwiek przyczyn prawnych (ograniczeń wynikających z innych przepisów niż przepisy u.p.z.p.) lub faktycznych (powierzchni, kształtu, położenia, dostępu do drogi publicznej, mediów itp.), to plan z 2008 r., wykluczający zabudowę, nie miał związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Innymi słowy, dokonując oceny, czy nowy plan zagospodarowania przestrzennego doprowadził do ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, w szczególności wykluczył zabudowę nieruchomości, nie można ograniczyć się jedynie do stwierdzenia, że taka możliwość hipotetycznie istniała na tle poprzednio obowiązującego planu, który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 u.p.z.p., ale konieczne jest uwzględnienie wszystkich uwarunkowań prawnych i faktycznych rzutujących na możliwość zabudowania konkretnej nieruchomości (zob. np. wyroki SN: z 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18; z 23 lutego 2022 r., II CSKP 442/22).

5. Zasadne są więc w tym kontekście zarzuty skargi kasacyjnej pozwanego dotyczące naruszenia art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Sąd Apelacyjny ograniczył się bowiem jedynie do oceny możliwości zabudowy nieruchomości powodów w świetle postanowień planu z 1992 r. i planu z 2008 r., pomijając inne uwarunkowania prawne i faktyczne dotyczące tej nieruchomości (k.18-20 zaskarżonego wyroku). Według Sądu drugiej instancji, o przeznaczeniu nieruchomości decyduje bowiem wyłącznie treść planu. W konsekwencji o tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. W tym zakresie Sąd Apelacyjny powołał się na uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14 (k. 19 uzasadnienia).

Uszło jednak uwadze Sądu drugiej instancji, że Sąd Najwyższy w tym uzasadnieniu wyraźnie zaakcentował, że godzi w prawo własności ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego. Istotne jest więc to, w jaki sposób nieruchomość mogła być „potencjalnie” (realnie w okolicznościach sprawy) wykorzystana, o czym decyduje szereg uwarunkowań prawnych i faktycznych, a nie „wyłącznie” plan zagospodarowania przestrzennego.

6. Wobec tego zasadne są także zarzuty skargi kasacyjnej pozwanego dotyczące oddalenia wniosków dowodowych, mających na celu wykazanie, że również przed uchwaleniem planu z 2008 r. nieruchomość powodów nie mogła zostać zabudowana (wykorzystana na cele mieszkalno-usługowe). Pozwany wskazywał konkretne fakty i powiązane z nimi uwarunkowania prawne, które jego zdaniem uniemożliwiały taki sposób korzystania z nieruchomości powodów, i w celu ich udowodnienia wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu (1) architektury i urbanistyki oraz (2) ochrony środowiska i ochrony przyrody. Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił te wnioski, przyjmując, jak się wydaje, iż odnoszą się do faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Jednak to, czy nieruchomość mogła zostać wykorzystana w określony sposób przed uchwaleniem planu z 2008 r. jest istotne dla oceny, czy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.). Co istotne, biegły ds. wyceny nieruchomości odnosił się jedynie do zmiany wartości nieruchomości przyjmując określone założenia (dopuszczalność zabudowy nieruchomości przed uchwaleniem planu z 2008 r. i wykluczenie tej zabudowy przez ten plan), ale ich nie weryfikując. Nie sposób zatem na tym polu odeprzeć zarzutu naruszenia art. 278 w zw. z art. 380 k.p.c.

7. Chybiony jest natomiast zarzut naruszenia art. 37 ust. 11 pkt 1 u.p.z.p. Przepis ten dotyczy bowiem sytuacji, gdy niemożliwe lub istotnie ograniczone stało

się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z faktycznym użytkowaniem, a więc „w dotychczasowy sposób” w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. W okolicznościach spraw chodzi natomiast o ograniczenie korzystania z nieruchomości „zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem”. Do tej sytuacji odnosi się natomiast art. 37 ust. 11 pkt 2 u.p.z.p., który jednak nie został wskazany w podstawach skargi kasacyjnej.

8. Nie jest jasne, na jakiej podstawie prawnej Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powodów w pkt 1 lit e. wyroku kwoty stanowiące – jak się zdaje – różnice między wynagrodzeniem za wykup nieruchomości, które przyjął Sąd Okręgowy (według cen z grudnia 2014 r.), a wynagrodzeniem przyjętym przez Sąd Apelacyjny (według cen z daty orzekania). To rozstrzygnięcie nie zostało w ogóle uzasadnione, a więc nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Przy czym, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku (k. 9-10), powodowie nie formułowali takiego roszczenia. Kwestia ta ma jednak wtórne znaczenie, skoro uzasadnione zarzuty skargi kasacyjnej pozwanego prowadzą do uchylenia zaskarżonego wyroku w całym zakresie niekorzystnym dla tego skarżącego, a więc także co do pkt 1 lit. e.

9. Uzasadnione są również zarzuty skargi kasacyjnej powodów dotyczące rozstrzygnięcia o odsetkach. Rację ma Sąd Apelacyjny, że kwota za jaką powinna zostać wykupiona nieruchomość powinna odpowiadać wartości nieruchomości z chwili orzekania, przy uwzględnieniu dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, a więc przeznaczenia przed uchwaleniem lub zmianą planu (zob. obowiązujący od 1 stycznia 2018 r. art. 37 ust. 11 pkt 2 u.p.z.p.). Pogląd ten jest utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. np. wyroki z 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, i z 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, OSNC-ZD 2016, nr B, poz. 25).

Trafnie również Sąd drugiej instancji uznał, że zgodnie z art. 37 ust. 9 u.p.z.p. w terminie 6-miesięcznym gmina, jeżeli są spełnione przesłanki z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., jest zobowiązana nie tylko do wykupu nieruchomości, ale także do zapłaty wynagrodzenia (wyrok SN z 15 lutego 2012 r., I CSK 305/12, OSNC-ZD 2013, nr 4, poz. 76).

Myli się jednak Sąd Apelacyjny, przyjmując, że ze względu na prawnokształtujący charakter wyroku zobowiązującego do wykupu nieruchomości (złożenia oświadczenia woli) i ustalenia wynagrodzenia odpowiadającego wartości nieruchomości w chwili orzekania, wykluczone jest zasądzenie odsetek za opóźnienie za okres poprzedzający wyrokowanie. Według bowiem art. 37 ust. 9 zd. 2 u.p.z.p. w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 22 stycznia 2015 r., I CSK 224/14, art. 37 ust. 9 u.p.z.p. wprowadza termin zawarcia przez gminę umowy o wykup i wypłaty wynagrodzenia oraz sankcję za niedochowanie tego terminu, określając odmiennie od przepisów k.c. bieg odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia przez uzależnienie jego początku od opóźnienia w wykupie, a nie od opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia. Sankcyjny charakter tego przepisu nakazuje przyjąć, że odsetki ustawowe od daty opóźnienia w wykupie przysługują uprawnionemu od wynagrodzenia, które gmina byłaby zobowiązana zapłacić, gdyby zawarła umowę z uprawnionym w terminie. Sąd Apelacyjny, powołując się na ten wyrok Sądu Najwyższego (k. 17 uzasadnienia zaskarżonego wyroku), niedostatecznie wnikliwie przeanalizował argumentację, która legła u podstaw rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego.

W konsekwencji roszczenie powodów o zasądzenie odsetek za okres od 14 grudnia 2014 r. (upływ 6-miesięcznego terminu od złożenia wniosku o wykup), naliczanych od wynagrodzenia, odpowiadającego wartości nieruchomości według cen z grudnia 2014 r. (wynagrodzenia, które gmina byłaby zobowiązana zapłacić, gdyby zawarła umowę z uprawnionym w terminie), było w świetle art. 37 ust. 9 u.p.z.p. uzasadnione. Słuszny jest więc zarzut naruszenia tego przepisu, skoro Sąd Apelacyjny oddalił powództwo o zasądzenie odsetek za okres od 14 grudnia 2014 r. do 29 czerwca 2020 r. (pkt 1 lit. c i d zaskarżonego wyroku).

Nie jest przy tym jasne, dlaczego roszczenie odsetkowe zostało uwzględnione za okres od 30 czerwca 2020 r., skoro wydany w tym dniu wyrok Sądu Okręgowego nie był prawomocny, a więc nie mógł wywołać – tak akcentowanego przez Sąd Apelacyjny – skutku prawnokształtującego.

10. Trafne są również zarzuty powodów co do oddalenia ich apelacji w pozostałej części. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie pozwala na jednoznaczne rozstrzygnięcie, w jakim zakresie Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów. Jak się zdaje, skoro Sąd drugiej instancji uwzględnił zarzuty powodów co do wysokości wynagrodzenia za nieruchomość, to nie pozostał taki zakres apelacji, co do którego należałoby ten środek oddalić. Jednak z uwagi na brak uzasadnienia tego rozstrzygnięcia, zaskarżony wyrok także w tej części nie poddaje się kontroli kasacyjnej.

11. Na marginesie należy wskazać, że art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. nie kreuje po stronie właściciela roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, co jak się wydaje przyjęli powodowie, a za nimi Sądy *meriti*. Jest tak z kilku względów.

Po pierwsze, czynność prawna polegająca na wykupieniu nieruchomości jest czynnością tylko o skutku rozporządzającym. Trzeba zwrócić uwagę, że zobowiązanie do nabycia przez gminę własności (wykupu) nieruchomości wynika z samej ustawy (art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.). Zatem wykup nieruchomości sprowadza się do przeniesienia własności w wykonaniu istniejącego już zobowiązania (zob. art. 156 k.c.) za wynagrodzeniem, czyli z reguły do zawarcia umowy przenoszącej własność (umowy rozporządzającej), a nie – do zawarcia umowy sprzedaży o podwójnym skutku (art. 155 § 1 k.c.).

Po drugie, wzorcem normatywnym dla instrumentu z art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. jest niewątpliwie art. 231 § 2 k.c., przyznający właścicielowi nieruchomości wobec osoby, która wzniosła na jego nieruchomości budynek lub inne urządzenie, roszczenie o nabycie własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem. W podobny sposób należy więc postrzegać roszczenie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Właściciel nieruchomości może zatem domagać się od gminy, aby ta nabyła od niego własność nieruchomości lub jej części za określonym wynagrodzeniem.

Natomiast o tym, czy wyrok wydany na skutek dochodzenia takiego roszczenia zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego (gminy), czy też obu stron (zob. art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c.) decydują okoliczności wyjaśnione w uchwale siedmiu sędziów SN z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66 (OSNCPIUS 1968, nr 12,

poz. 199), w tym przede wszystkim sposób sformułowania żądania pozwu i zakres uwzględnienia powództwa.

12. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).