



Sygn. akt V CSK 414/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa E. K. i G. K.
przeciwko Gminie W. o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 marca 2016 r.,
skargi kasacyjnej powódek od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 10 kwietnia 2015 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację;**
- 2. obciąża pozwaną kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym we W.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy we W. wyrokiem z dnia 23 października 2014 r. zasądził od Gminy W. na rzecz E. K. i G. K. kwoty po 287 100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2012 r. oraz koszty procesu, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że dnia 11 września 2014 r. E. K. i G. K. nabyły spadek po T. K. obejmujący m.in. własność nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we W. obejmującej działkę nr 7/4 o powierzchni 0,3672 ha w obrębie J. uregulowaną w księdze wieczystej [...]. Nieruchomość ta jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie terminalu Międzynarodowego Portu Lotniczego. T. K. nabyła własność tej nieruchomości na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody [...] z dnia 14 sierpnia 2009 r. o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości. W chwili wydania decyzji nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla portu lotniczego przyjętym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 14 września 2006 r. z przeznaczeniem na tereny usług komercyjnych. Dnia 28 sierpnia 2009 r. weszła w życie zmiana tego planu przyjęta przez Radę Miejską uchwałą z dnia 18 czerwca 2009 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa [...] z dnia 28 lipca 2009 r. Nr 123, poz. 2556. W wyniku tej zmiany, działka nr 7/4 jest oznaczona jako teren usług, ciągi komunikacyjne i teren zieleni. W dniu 24 listopada 2010 r. T. K. sprzedała działkę nr 7/4 na rzecz spółki „Port Lotniczy [...]” S.A. w [...] za cenę 561 800 zł. Zmiana planu miała decydujący wpływ na prowadzone ze spółką Port Lotniczy S.A. negocjacje, co do sprzedaży nieruchomości i wartość poszczególnych działek, których cena była różnicowana ze względu na możliwe sposoby zagospodarowania. W toku negocjacji ustalono następujące wartości 1 m² gruntu, w zależności od przeznaczenia terenu: pod zieleni - 115 zł, pod drogę dojazdową - 120 zł, pod zabudowę w celach usługowych - 400 zł. Ustalono też, że wartość nieruchomości przed zmianą planu według stanu na dzień 28 sierpnia 2009 r. i poziomu cen na dzień 24 listopada 2010 r. wynosiła 1 136 000 zł, a po zmianie planu wynosiła 408 000 zł. T. K., w związku z obniżeniem wartości rynkowej nieruchomości, zwróciła się dnia 4 sierpnia 2011 r. do Gminy o wypłatę odszkodowania, Gmina zaś odmówiła wypłaty, twierdząc, że brak jest przesłanek określonych w art. 36 ust. 3

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.; dalej: „u.p.z.p.”).

Sąd Okręgowy uznał, że podstawą roszczeń w niniejszej sprawie jest art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Podkreślił, że powódka nabyła własność rzeczonyj nieruchomości gruntowej dnia 14 sierpnia 2009 r., a zmiana przeznaczenia terenu nastąpiła w dniu wejścia w życie planu miejscowego, tj. dnia 28 sierpnia 2009 r. Przyjął wartość nieruchomości na dzień sprzedaży przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą planu oraz po zmianie planu. Stwierdził, że zmiana planu niewątpliwie doprowadziła do obniżenia wartości nieruchomości.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. przez jego zastosowanie do osoby, która w dniu uchwalenia zmiany planu nie była właścicielem nieruchomości, oraz przyjęcie, że wartość nieruchomości uległa obniżeniu z dniem wejścia w życie zmienionego planu, a nie z dniem jego uchwalenia.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie i i III w ten sposób, że oddalił powództwo i zasądził od powódek na rzecz pozwanej kwoty po 3 883,76 zł tytułem kosztów procesu oraz zasądził od powódek na rzecz pozwanej kwoty po 17 055 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy dokonał błędnej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. W niniejszej sprawie strony prezentowały odmienne stanowiska co do przesłanki „daty uchwalenia lub zmiany planu miejscowego”. Sąd Okręgowy uznał, że spełnienie tej przesłanki należy wiązać z datą wejścia w życie uchwały określającej plan miejscowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, takie rozumienie powyżej przesłanki jest tylko pozornie właściwe. Znajduje ono oparcie także w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.; dalej: „u.o.a.n.”) oraz w art. 88 ust. 1 Konstytucji RP. Według Sądu Apelacyjnego, w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. chodzi o ustalenie zmiany ceny rynkowej nieruchomości z uwagi na zmianę planu miejscowego, nie sposób zaś uznać, że opublikowany plan dopiero z dniem wejścia w życie ukształtuje nowe ceny

nieruchomości. Nie można bowiem uznać, że uchwała prawa miejscowego opublikowana zgodnie z przepisami u.o.a.n. nie jest aktem powszechnie znanym i z całą pewnością oddziałującym z tą chwilą na rzeczywiste ceny rynkowe nieruchomości. W konkluzji Sąd Apelacyjny podkreślił, że utrata wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., następuje w dniu publikacji nowego planu miejscowego.

Powódki wniosły skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 36 ust. 3 i art. 37 ust. 3 u.p.z.p. w związku z art. 120 § 1 k.c. i art. 4 ust. 1 u.o.a.n. oraz art. 4 ust. 1 tej u.o.a.n. w związku z art. 29 ust. 1 u.p.z.p. i art. 88 ust. 1 Konstytucji RP.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie art. 4 ust. 1 u.o.a.n. w związku z art. 29 ust. 1 u.p.z.p. i art. 88 ust. 1 Konstytucji RP jest oczywiste, co zresztą wyraźnie przyznał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zmieniony plan zagospodarowania przestrzennego, będący aktem normatywnym prawa miejscowego, obowiązuje od dnia jego wejścia w życie. Mimo to Sąd Apelacyjny oddalił powództwo z tego powodu, że art. 36 ust. 3 u.p.z.p. odnosi się - jego zdaniem - do ustalenia zmiany ceny rynkowej nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie można zaś uznać, że opublikowany plan dopiero z dniem wejścia w życie ukształtuje nowe ceny nieruchomości. Dokonując wykładni tego przepisu, Sąd Apelacyjny pomylił jednak cenę rynkową nieruchomości z jej wartością rynkową. Tymczasem, zgodnie z art. 37 ust. 11 u.p.z.p., w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych, stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. W żadnym wypadku nie można zatem utożsamiać ceny rynkowej nieruchomości z jej wartością rynkową, która jest określana przez rzeczoznawców majątkowych stosownie do przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U.

z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.; dalej: „u.g.n.”), tj. przepisów art. 149 i nast. u.g.n.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

eb

jw