

POSTANOWIENIE

26 marca 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Małgorzata Manowska

na posiedzeniu niejawnym 26 marca 2026 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa R.W.

przeciwko Gminie Miejskiej [...]

o zapłatę,

na skutek skargi kasacyjnej Gminy Miejskiej [...]

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z 12 grudnia 2024 r., I ACa 688/22,

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,

2. zasądza od Gminy Miejskiej [...] na rzecz R.W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty.

(M.M.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2022 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej Gminy Miejskiej [...] na rzecz R.W. kwotę 252 396 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Sąd ten ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w K., szczegółowo opisanej w uzasadnieniu, dla której w dniu 1 września 2017 r. powód uzyskał decyzję decyzji nr [...] o ustaleniu warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem.

Uchwałą nr [...] z 12 września 2018 r. Rada Miasta [...] przyjęła, że nieruchomość położona w K., podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta K.”- [...]. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość stanowiąca własność powoda znajduje się w terenie rolniczym o podstawowym przeznaczeniu na użytki rolne, zadrzewienia, oznaczonym na rysunku planu symbolem [...].

W dniu 22 marca 2018 r. powód złożył wniosek w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę zamierzonej inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem.

Decyzją z 27 maja 2020 r. Prezydent Miasta [...] stwierdził – na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wygaśnięcie decyzji [...] z 1 września 2017 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem. W uzasadnieniu organ podał, że nieruchomość dla której ustalono warunki zabudowy objęta została planem miejscowym, którego ustalenia są inne aniżeli w decyzji o warunkach zabudowy.

Sąd I instancji wskazał, że określenie korzystania z nieruchomości może nastąpić nie tylko w planie zagospodarowania przestrzennego, ale również w decyzji o warunkach zabudowy oraz, że pojęcie „faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości” nie odnosi się do konkretnego wykorzystania nieruchomości przez właściciela, ale też do potencjalnych możliwości wykorzystania gruntu.

Od wyroku Sądu I instancji pozwany wniósł apelację, którą wyrokiem z 12 grudnia 2024 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił.

Od wyroku Sądu II instancji pozwany wniósł skargę kasacyjną, wskazując na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego, które sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy w stanie prawnym obowiązującym po 1 stycznia 2018 r. uzasadnione jest utożsamianie pojęcia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy z możliwościami w tym zakresie wywodzonymi z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej dla nieruchomości, w szczególności zaś biorąc pod uwagę odwołanie się do wyników wykładni

literalnej znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”) w zakresie art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza ze względu na jednoznaczne brzmienie punktu 1 tego przepisu, określającego sposób wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia szkody na gruncie art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Ponadto skarżący wskazał na konieczność wykładni przepisów prawa wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów: art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 37 ust. 11 i 37 ust. 12 u.p.z.p. w stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 stycznia 2018 r. w sytuacji, gdy bezpośrednio przed uchwaleniem planu nie obowiązywał inny plan miejscowy tj. w sytuacji tzw. „luki planistycznej”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Nakładając na skarżącego obowiązek wskazania i uzasadnienia oznaczonej przesłanki przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ustawodawca zagwarantował, że skarga kasacyjna, jako nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnych orzeczeń, będzie realizować funkcje publicznoprawne. Ograniczenie ilości przesłanek, wskazanych w art. 398⁹ § 1 k.p.c. ma zapewnić, że przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ustrojowo i procesowo będzie uzasadnione jedynie w tych przypadkach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne, a skarga nie stanie się instrumentem wykorzystywanym w każdej jednostkowej sprawie. Ostatecznie, nie w każdej sprawie skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. W przeciwnym razie Sąd Najwyższy stałby się, wbrew obowiązującym przepisom, sądem trzeciej instancji, a nie jest przecież jego zadaniem dokonywanie korekty ewentualnych błędów w zakresie stosowania, czy też wykładni prawa, w każdej indywidualnej sprawie.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa, przywołanie przyczyny kasacyjnej unormowanej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. wymaga poprawnego

zidentyfikowania problemu, w tym odniesienia go do konkretnych przepisów. Konieczne jest także przedstawienie argumentów prowadzących do rozbieżnych ocen danego zagadnienia (postanowienie SN z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01). Istotność problemu prawnego wyraża się w tym, że ma on znaczenie precedensowe dla rozstrzygania podobnych spraw lub rozwoju jurysprudencji (postanowienie SN z 23 marca 2012 r., I CSK 496/11). Obowiązkiem wnoszącego skargę jest wywiedzenie i uzasadnienie występującego w sprawie problemu w sposób zbliżony do tego, jaki przewidziany jest przy przedstawianiu zagadnienia prawnego przez sąd odwoławczy na podstawie art. 390 k.p.c. (postanowienie SN z 18 lutego 2015 r., II CSK 428/14).

Natomiast powołanie się na potrzebę wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wskazania przepisu prawa, którego wykładnia budzi wątpliwości, określenia zakresu koniecznej wykładni, wykazania, że wątpliwości interpretacyjne mają poważny charakter i wymagają zajęcia stanowiska przez Sąd Najwyższy, a jeżeli podstawą wniosku w tym zakresie jest twierdzenie o występujących w orzecznictwie sądowym rozbieżnościach wynikających z dokonywania przez sądy różnej wykładni przepisu, konieczne jest wskazanie rozbieżnych orzeczeń, dokonanie ich analizy i wykazanie, że rozbieżność wynika z różnej wykładni przepisu (zob. np. postanowienia SN: z 15 października 2002 r., II CZ 102/02; z 28 marca 2007 r., II CSK 84/07; z 12 grudnia 2008 r., II PK 220/08; z 15 kwietnia 2021 r., IV CSK 617/20).

Przedstawione przez skarżącego wątpliwości zostały już rozstrzygnięte w orzecznictwie Sadu Najwyższego.

Przede wszystkim, w razie wystąpienia tzw. luki planistycznej przysługiwanie właścicielowi nieruchomości roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. uzależnione jest istnienia potencjalnej, ale jednocześnie realnej możliwości określonego korzystania z nieruchomości, która wskutek uchwalenia planu została utracona lub istotnie ograniczona.

W świetle art. 36 ust. 1 u.p.z.p. obowiązek odszkodowawczy nie jest powiązany, konieczny i wyłącznie, z sytuacją, w której następowałaby zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntu określonego konkretnie w planie

zagospodarowania przestrzennego, na nowe przeznaczenie wynikające z aktualnego planu; przepis ten przewiduje także możliwość żądania odszkodowania w razie uchwalenia planu dla terenu, który nie był dotychczas objęty planem miejscowym (wyrok SN z 26 stycznia 2024 r., II CSKP 1657/22, OSNC 2024, nr 7–8, poz. 76).

W wyroku z 26 stycznia 2024 r., II CSKP 1657/22, Sąd Najwyższy wskazał, że w celu ustalenia czy korzystanie z nieruchomości stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.) badany jest stan istniejący przed wprowadzeniem aktualnego planu, czyli sposoby wykorzystania gruntu, które – w perspektywie planistycznej (w tym: co do możliwości zabudowy) – były dostępne właścicielowi w określonych faktycznych i prawnych uwarunkowaniach należącej do niego nieruchomości. Do stwierdzenia podstaw do zasądzenia odszkodowania oraz oceny jego wysokości konieczne jest bowiem ustalenie, o jakie uprawnienia, których wyrazem była możliwość określonego wykorzystania gruntu, zostało uszczuplone przysługujące powodowi prawo własności rzeczy (art. 140 k.c.). W celu weryfikacji, czy doszło do pozbawienia lub ograniczenia perspektyw czynienia użytku z nieruchomości, konieczne jest ustalenie dotychczasowego sposobu korzystania z gruntu, obejmującego nie tylko faktycznie praktykowane, lecz także potencjalne a zarazem realne – z perspektywy planistycznej – formy czynienia użytku z nieruchomości (wyrok SN z 21 marca 2024 r., II CSKP 1993/22, postanowienie SN z 10 kwietnia 2024 r., I CSK 1294/23).

Wobec powyższego, skarżący nie wykazał przesłanek przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., o kosztach postępowania kasacyjnego orzekając na podstawie art. art. 98 § 1 i § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

Małgorzata Manowska

(M.M.)

[a.ł]

