



Sygn. akt I CSK 365/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa L. W.

przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 11 kwietnia 2014 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 lutego 2013 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w W. zobowiązał powódkę do złożenia oświadczenia woli, że sprzedaje pozwanej nieruchomości położoną w W. za kwotę 1 376 000 zł, płatną z chwilą uprawomocnienia się wyroku i wydania nieruchomości nabywcy, a pozwaną - że kupuje tę nieruchomość za wskazaną cenę, zasądził od pozwanej na rzecz powódki odsetki od kwoty 1 376 000 zł od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa oraz o zwrocie powódce niewykorzystanych zaliczek.

Sąd ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr 56/2, o powierzchni 1467 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr ...[...]. Nieruchomość ta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. W., zatwierdzonym uchwałą nr .../92 Rady m. W. z dnia 28 września 1992 r., znajdowała się w obszarze C-2, w którym preferowano rozwój funkcji usługowych I i II stopnia obsługi z zakresu administracji, organizacji społecznych, współpracy gospodarczej i obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, sportu, turystyki, wypoczynku i handlu. Wspomniany plan dopuszczał także utrzymanie i lokalizowanie funkcji mieszkaniowej wraz z urządzeniami I stopnia obsługi ludności. Rada Gminy W. C. uchwałą z dnia 28 sierpnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy B. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmieniający przeznaczenie obszaru, na którym znajduje się nieruchomość powódki, w ten sposób, że przeznaczyła go na drogę dojazdową. W dniu 24 stycznia 2001 r. powódka złożyła wniosek z żądaniem wykupienia nieruchomości przez pozwaną, ponieważ straciła ona dotychczasowe znaczenie na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość nie została jednak wykupiona.

Zdaniem Sądu żądanie powódki, aby pozwana wykupiła jej nieruchomość jest uzasadnione. Zostały bowiem spełnione przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.; dalej - „u.z.p.”), w brzmieniu

obowiązującym w chwili zgłoszenia wniosku o wykupienie nieruchomości, wymagania tego żądania. Na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Ustalając cenę wykupienia nieruchomości, Sąd kierował się jej przeznaczeniem sprzed zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i cenami z chwili wyrokowania. Ustalenie tej ceny według aktualnego przeznaczenia nieruchomości nie zrekompensowałoby doznanej przez powódkę szkody, gdyż nieruchomość na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego straciła na wartości. Należało także – zdaniem Sądu – przyjąć ceny z chwili wyrokowania, albowiem powódka nie może ponosić konsekwencji bezczynności pozwanego.

Sąd oddalił roszczenie o zasądzenia odsetek od dnia 25 lipca 2001 r., ponieważ uznał, że odsetki należą się za opóźnienie w zapłacie ceny wykupu nieruchomości, a nie za opóźnienie w wykupieniu nieruchomości.

Wyrok zaskarżyła powódka w części oddalającej powództwo i rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania odwoławczego, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie art. 37 ust. 9 w związku z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 647, dalej - „u.p.z.p.”), art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji w związku art. 1 Protokołu nr 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, art. 5 k.c., art. 481 k.c., art. 36 ust. 12 w związku z art. 36 ust. 1 u.z.p. oraz art. 378 k.p.c., art. 227 w związku z art. 36 ust. 1 i 12 u.z.p. lub w związku z art. 36 ust. 2 u.p.z.p., art. 37 ust. 9 u.p.z.p. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 321 w związku z art. 187 i art. 391 § 1 k.p.c. i art. 98 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź o uchylenie zaskarżonego

wyroku „i jego zmianę przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki odsetek ustawowych zgodnie z jej aktualnym żądaniem za okres nie podlegający przedawnieniu”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygające znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 37 ust. 9 u.p.z.p. polegającym na niezastosowaniu w sprawie tego przepisu. Zdaniem skarżącej w okolicznościach sprawy podstawę prawną orzeczenia w przedmiocie dochodzonego roszczenia o odsetki powinien bowiem stanowić obowiązujący w chwili orzekania przytoczony przepis prawa, a nie zastosowany przez Sąd uchylony art. 36 ust. 12 zdanie drugie u.z.p.

Przepis art. 36 ust. 12 u.z.p. stanowił, że właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości należały się – w wypadku niewykonania przez gminę przewidzianego w art. 36 ust. 1 i 2 u.z.p. obowiązku w ciągu sześciu miesięcy od złożenia wniosku, chyba że strony postanowiły inaczej – za opóźnienie w wypłacie z tytułu odszkodowania lub wykupu nieruchomości odsetki ustawowe. W orzecznictwie przyjmowano, że przewidziane w tym przepisie odsetki należały się w razie opóźnienia w wpłacie należności zarówno z tytułu odszkodowania, jak i wykupu nieruchomości, a nie w wypadku samego opóźnienia w wykupie nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 244/04, nie publ.).

Przytoczony przepis nie obowiązywał jednak w chwili orzekania. Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. 11 lipca 2003 r., zawierająca go ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym utraciła bowiem moc prawną (art. 88 u.p.z.p.). Aktualnie obowiązująca ustawa zawiera będący odpowiednikiem uchylonego przepisu art. 37 ust. 9, różniący się jednak od uchylonego przepisu korzystniejszą regulacją dotyczącą odsetek za opóźnienie wykonania obowiązku wynikającego z roszczenia o wykupienie nieruchomości. Obecnie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w samym

wykupie nieruchomości, a nie - jak dotychczas - w zapłacie należności z tytułu wykupienia nieruchomości.

Z zawartych w rozdziale siódmym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów przejściowych i końcowych wynika, że dotychczasową ustawę stosuje w wypadkach wskazanych w tych przepisach. Znajdzie ona zatem – zgodnie z wyraźnym postanowieniem art. 85 ust. 1 u.p.z.p. – zastosowanie na przykład w sprawach wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie obecnie obowiązującej ustawy. Analiza wspomnianych przepisów przejściowych i końcowych daje podstawę do stwierdzenia, że ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie znajduje zastosowania w innych sytuacjach niż przewidziane w tych przepisach. Taki pogląd wyrażono także w orzecznictwie administracyjnym (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 lutego 2010 r., II OSK 372/09, nie publ., z dnia 6 września 2011 r., II SK 1284/10, nie publ. i 24 maja 2012 r., II OSK 401/11, nie publ.).

W literaturze i orzecznictwie, zwłaszcza Trybunału Konstytucyjnego (orzeczenia z 4 października 1989 r., K 3/88, OTK z 1989 r., nr 1, poz. 2; z 15 lipca 1996 r., K 5/96, OTK z 1996 r., nr 4, poz. 30 i z 30 listopada 1988 r., K 1/88, OTK z 1988 r., nr 1, poz. 6), podkreśla się wprawdzie, że nierespektowanie zasady niedziałania prawa wstecz bądź stosowanie zasady bezpośredniego działania nowego prawa może prowadzić do naruszenia wynikających z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasad zaufania obywateli do państwa i ochrony praw nabytych, jednakże w okolicznościach sprawy taka sytuacja nie zachodzi. Zawarty w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepis art. 37 ust. 9 jest bowiem powtórzeniem art. 36 ust. 12 u.z.p., z tą różnicą, że w zakresie odsetek za opóźnienie w wykupie nieruchomości zawiera korzystniejsze rozwiązanie niż przepis dotychczasowy.

Mając na względzie powyższe należało podzielić zarzut skarżącej, że wyrok w zaskarżonym zakresie został wydany z naruszeniem art. 37 ust. 9 u.p.z.p. Żaden z zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. przepisów prawa przejściowego i końcowych nie przewiduje bowiem zastosowania art. 36 ust. 12

u.z.p. do wszczętych przed sądem spraw o wykupienie nieruchomości, z której na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwie, po wejściu w życie tej ustawy. Zasadność dochodzonego roszczenia o odsetki za opóźnienie w wykupie nieruchomości wymaga zatem - po dokonaniu odpowiednich ustaleń faktycznych, których zaskarżony wyrok nie zawiera ze względu na przyjętą podstawę prawną rozstrzygnięcia - oceny na podstawie art. 37 ust. 9 u.p.z.p.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.).