

POSTANOWIENIE

24 marca 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Adam Doliwa

na posiedzeniu niejawnym 24 marca 2026 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa M.A.

przeciwko Gminie Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę,

na skutek skargi kasacyjnej Gminy Ł.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi

z 14 sierpnia 2024 r., I ACa 361/23,

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia niniejszego postanowienia pozwanej do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwana, Gmina Ł., wywiodła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 14 sierpnia 2024 r., wydanego w sprawie z powództwa M.A. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ewentualnie o zapłatę.

Uzasadniając wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania skarżąca wskazała na oczywistą zasadność skargi polegającą na naruszeniu przepisów prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 63 ust. 1, 2 i 3 i art. 36 ust. 1 w zw.

z art. 37 ust. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skarżąca wskazała także, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne związane ze stosowaniem art. 37 ust. 11 w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powstaje ryzyko naruszenia ochrony praw podmiotu niebędącego gminą, poprzez nieuprawione promowanie ochrony praw gminy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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 (art. 398⁹ § 1 k.p.c.).

Istotnym zagadnieniem prawnym w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. jest zagadnienie nowe, nierozwiązane dotychczas w orzecznictwie, którego wyjaśnienie może przyczynić się do rozwoju prawa. Zagadnienie prawne powinno przede wszystkim być sformułowane w oparciu o okoliczności mieszczące się w stanie faktycznym sprawy wynikającym z dokonanych przez sąd ustaleń (zob. postanowienie SN z 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01), a jednocześnie być przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (zob. postanowienia SN: z 15 października 2002 r., III CZP 66/02; z 22 października 2002 r., III CZP 64/02, i z 5 grudnia 2008 r., III CZP 119/08). Konieczne jest przytoczenie argumentów prawnych, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Skarżący powinien nie tylko wskazać przepis prawa (materialnego lub procesowego), którego dotyczy zagadnienie, ale także przedstawić pogłębioną argumentację prawną w celu wykazania, że zagadnienie jest istotne, a jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia w jego sprawie (zob. m.in. postanowienia SN: z 23 sierpnia 2007 r., I UK 134/07, i z 9 lutego 2011 r., III SK 41/10).

Skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, gdy dla przeciętnego prawnika z samej treści skargi – bez pogłębionej analizy i juredycznych dociekań –

w sposób jednoznaczny wynika, że wskazane w niej podstawy zasługują na uwzględnienie z uwagi na kwalifikowany charakter naruszenia przepisów prawa. Przyczyna przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, jaką jest jej oczywista zasadność, może dotyczyć jedynie przepisów prawa niepodlegających różnej wykładni i niepozostawiających sądowi swobody oceny. Chodzi przy tym o wykładnię w oczywisty, dostrzegalny już *prima facie* sposób, sprzeczną z jednolitą i ugruntowaną wykładnią skonkretyzowanego przepisu, przyjmowaną w orzecznictwie i nauce prawa (zob. m.in. postanowienia SN: z 21 maja 2025 r., I CSK 558/24; z 26 marca 2025 r., I CSK 3537/23; z 30 stycznia 2025 r., I CSK 3814/23; z 31 grudnia 2024 r., I CSK 1853/23; z 20 listopada 2024 r., I CSK 2892/23; z 14 września 2023 r., I CSK 518/23; z 27 lipca 2023 r., I CSK 5328/22).

Analiza skargi kasacyjnej prowadzi do wniosku, że przesłanka z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. nie została spełniona. Pozwana pod pozorem oczywistej zasadności w istocie pyta o trafność stanowiska Sądu Apelacyjnego wyrażonego w związku z rozstrzygnięciem tej konkretnej sprawy. Przedstawiła wyłącznie własne stanowisko, polemizując z niekorzystnym dla niej rozstrzygnięciem Sądu drugiej instancji.

Podstawami skargi kasacyjnej nie mogą być objęte zarzuty błędnych ustaleń faktycznych i oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), więc nie można z odwołaniem się do nich kreować zagadnienia prawnego opartego na założeniu, że w rzeczywistości miał miejsce stan faktyczny inny, niż ustalony przez sądy obu instancji, czyli inny, niż stanowiący podstawę rozstrzygnięcia.

Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego ustalanie stanu faktycznego i dopuszczanie w sprawie nowych dowodów. Skarżąca błędnie traktuje skargę kasacyjną jako trzecią instancję odwoławczą. Znamienne, że sądy obu instancji wyczerpująco i wnikliwie odniosły się do przeprowadzonych dowodów z opinii Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku i biegłego pediatry-neonatologa. Nie ma racji skarżąca, iż odmowa przeprowadzenia opinii uzupełniających stanowiła uchybienie Sądu Odwoławczego.

W judykaturze zostało już rozstrzygnięta korelacja art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyroku z 21 marca 2024 r., II CSKP 1993/22 Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym do 24 września 2023 r.) wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego ujmowanie pojęć "przeznaczenie terenu" i "faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości" nie jest jednolite.

Wskazuje się bowiem, że sposób korzystania z nieruchomości ma znaczenie w przypadku, gdy nieruchomość nie była objęta MPZP, natomiast przeznaczenie nieruchomości (terenu) jest determinowane obowiązującym planem. Zatem korzystanie z nieruchomości nawiązuje do stanu faktycznego, a jej przeznaczenie - do stanu prawnego, wyznaczonego ustaleniami planu (zob. wyrok SN z 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, podobnie wyrok SN z 22 listopada 2003 r., II CSK 98/13).

W konsekwencji faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości w rozumieniu art. 37 ust. 1 u.p.z.p. to wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a nie potencjalne (przyszłe) możliwości zagospodarowania nieruchomości (wyroki SN z 9 października 2020 r., III CSK 78/18, i z 19 listopada 2020 r., II CSK 63/19). W takim ujęciu nieruchomość nieobjęta planem nie ma określonego "przeznaczenia" (o nim może decydować tylko plan), co oznacza, że w takim przypadku możliwa jest tylko ocena "sposobu korzystania" z niej. Z tego względu faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości objętej planem, w przypadku jego zmiany, traci na znaczeniu z perspektywy art. 37 ust. 1 u.p.z.p., bo dla oceny zmiany wartości nieruchomości istotne jest tylko jej przeznaczenie wynikające z wcześniejszego planu w kontekście postanowień nowego (zmienionego) planu.

Z drugiej strony przyjmuje się również, że nieruchomość nieobjęta planem ma w rozumieniu art. 36 i 37 u.p.z.p. określone przeznaczenie (zob. wyroki SN z 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, i z 11 maja 2018 r., III CSK 461/17, i powołane w nich orzecznictwo). W tym przypadku "faktyczny sposób wykorzystania" i "przeznaczenie" nieruchomości nie są uzależnione od tego, czy nieruchomość była wcześniej objęta MPZP, czy też nie, ale od tego, w jaki sposób nieruchomość jest aktualnie wykorzystywana i jak może zostać potencjalnie i realnie wykorzystana w przyszłości. Stąd też przez korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem rozumie się obiektywne określenie możliwych w świetle uregulowań prawnych sposobów gospodarowania na tej nieruchomości, zgodnych z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, bez względu na to jaki sposób korzystania realizował lub planował uprawniony (wyrok SN z 9 października 2020 r., III CSK 78/18, zob. też m.in. wyroki SN: z 11 września 2009 r., V CSK 46/09; z 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11; z 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14).

Jednak jak słusznie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 26 stycznia 2024 r., II CSKP 1657/22, ostatecznie skutek praktyczny obu kierunków wykładni jest zbieżny. 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.

Sąd Apelacyjny słusznie podkreślił, że Sąd Okręgowy trafnie ocenił, że w okresie luki planistycznej powód poczynił kroki w celu wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych, co następnie zniweczył uchwalony w 2019 r. plan zagospodarowania przestrzennego. Sam fakt, że pozwana nie zgadzała się z oceną przeprowadzonych dowodów nie może stanowić podstaw kasacyjnych.

Sąd Najwyższy uznał, że nie ma innych przyczyn uzasadniających przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, w szczególności w postaci nieważności postępowania (art. 398⁹ § 1 pkt 3 k.p.c.).

Z tej przyczyny Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 1 i 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania. O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zaś na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Adam Doliwa

(P.H.)

[a.ł]