



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

9 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący)
SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)
SSN Władysław Pawlak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 lutego 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie
z 22 lutego 2021 r., I ACa 1256/19,
w sprawie z powództwa E. z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.
przeciwko Gminie Miasta Z.
o zapłatę,

- 1) oddala skargę kasacyjną,
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 12 250 (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Strona powodowa „E.” spółka z o.o. w Z. (dalej: Spółka) domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Miasta Z. (dalej Gmina) kwoty 12 333 307,83 zł z odsetkami ustawowymi od 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że na dochodzone roszczenie składają się: kwota 4 163 000 zł z tytułu odszkodowania w związku z utratą wartości bliżej opisanej nieruchomości wskutek wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej plan miejscowy), kwota 7 770 000 zł z tytułu utraconych korzyści, możliwych do osiągnięcia przez Spółkę, gdyby pozwana nie uniemożliwiła, przez wprowadzenie nowego planu miejscowego, realizacji na przedmiotowej nieruchomości bliżej opisanej inwestycji polegającej na budowie budynków wielomieszkaniowych oraz kwota 400 407,83 zł z tytułu zwrotu wydatków poniesionych przez Spółkę w związku z przygotowaniem nieruchomości do realizacji wskazanej inwestycji mieszkaniowej.

Wyrokiem z 28 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od pozwanej Gminy Miasta Z. na rzecz powoda kwotę 3 258 324 zł z odsetkami ustawowymi od 1 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania. Ustalił, że powodowa Spółka nabyła w 2007 i 2009 r. nieruchomości gruntowe położone w Z. przy ulicy [...], stanowiące działki nr [...] i [...] o powierzchni łącznie 0,2935 ha, objęte księgą wieczystą nr [...] oraz udział w działce nr [...] (księga wieczysta [...]). Na opisanych działkach znajdowały się: murowany wolnostojący budynek mieszkalny w złym stanie technicznym, budynek gospodarczy i betonowe fundamenty. Powodowa Spółka jest przedsiębiorstwem deweloperskim, które zrealizowało w Z. kilka inwestycji polegających na budowie budynków wielomieszkaniowych, finansowanych z wpłat przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych. Przedmiotowa nieruchomość była przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy T. z 17 listopada 1994 r. i obowiązującym do 31 grudnia 2003 r., na tereny zieleni urządzonej, dla których ustalono następujące przeznaczenie podstawowe (symbol 1ZP): skwery, parki z niekubaturowymi urządzeniami sportu, turystyki i rekreacji, cmentarze. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego wskazano możliwość użytkowania, modernizowania i przebudowywania istniejących budynków niestanowiących samowoli budowlanych, pod warunkiem, że ich kubatura nie zostanie powiększona o więcej niż 10% oraz możliwość wymiany substancji

istniejących legalnie budynków, jedynie w przypadku ich zniszczenia w z przyczyn losowych (pożaru lub klęski żywiołowej). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z., uchwalonego uchwałą Rady Miasta Z. z 15 grudnia 1999 r. - przedmiotowe działki leżały w strefie OC1 z dominującą funkcją usługową z udziałem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej i obsługi turystyki oraz znaczącym udziałem zieleni urządzonej. Uchwałą z 20 grudnia 2007 r. Rada Miasta Z. w wyniku dokonanej oceny aktualności opisanego studium uznała je za nieaktualne w całości. W okresie tak zwanej luki planistycznej, powodowa Spółka wystąpiła do pozwanej Gminy z trzema wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowych działek. Pierwszy wniosek z 7 września 2007 r. dotyczył budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych i został zmodyfikowany 10 kwietnia 2009 r. na wniosek w przedmiocie wybudowania trzech takich budynków. Drugi z 6 listopada 2008 r. dotyczył budowy jednego budynku wielomieszkaniowego, zaś trzeci z 16 grudnia 2008 r. budowy karczmy regionalnej. W uzasadnieniu wyroków Sądy meriti szczegółowo opisały przebieg postępowań administracyjnych w sprawach zainicjowanych tymi wnioskami, skupiając się zwłaszcza na pierwszym z nich, albowiem z tą inwestycją – budową trzech budynków wielomieszkaniowych powodowa Spółka łączyła swoje roszczenia. W toku tego postępowania administracyjnego, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Nowym Sączu (dalej SKO) postanowieniami z 26 maja 2008 r. i 18 lutego 2009 r. uznało za uzasadnione zażalenia powódki na niezakończanie przez Gminę sprawy w terminie. Pozwana wydała trzy pozytywne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 15 lipca 2008 r., z 3 marca 2010 r. oraz 20 sierpnia 2010 r., które były kolejno uchylane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Decyzją z 8 marca 2011 r. pozwana wydała czwartą pozytywną decyzję o warunkach zabudowy przedmiotowych działek, zaś pismem z 7 kwietnia 2011 r. powodowa Spółka wystąpiła o pozwolenie na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Uchwałą z 31 marca 2011 r. Rady Miasta Z. przyjęła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ś.”, który wszedł w życie 21 maja 2011 r. Stosownie do jego postanowień, działki Spółki znalazły się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN/RZ, dla których ustanowiono

następujące zasady: 1)Przeznaczenie podstawowe terenów - tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej - łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia; 2)Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;3)Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 4)Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu zasad szczegółowo opisanych w podpunktach a-g.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa Spółka mogła uzyskać pozytywną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej przez nią inwestycji w postaci zespołu trzech budynków wielorodzinnych najwcześniej 30 października 2009 r. Wartość działek obliczona jak dla działek z możliwością zabudowy wielomieszkaniowej, wyniosła w marcu 2011 r. kwotę 4 708 324 zł. Aktualnie wartość działek wynosi 1 405 996 zł, a zatem uległa obniżeniu o kwotę 3 302 328 zł. W przypadku zrealizowania zamierzonej inwestycji budowlanej zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i projektu z marca 2011 r., korzyści Spółki wyniosłyby kwotę 3 062 000 zł, zaś w przypadku realizacji projektu zgodnego z założeniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - kwotę 1 113 119 zł. Sąd ustalił na kwotę 1 948 885 zł utracone korzyści możliwe do uzyskania przez powódkę w przypadku realizacji planowanej inwestycji, stanowiące różnicę między korzyściami możliwymi do uzyskania z tego tytułu w marcu 2011 r. i korzyściami możliwymi do uzyskania z tytułu realizacji inwestycji zgodnej z aktualnie obowiązującym planem miejscowym. Powodowa Spółka wezwała pozwaną Gminę do próby ugodowej w sprawie zapłaty na jej rzecz 4 163 000 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwoty 7 770 000 zł z tytułu utraconych korzyści zgodnie z operatem szacunkowym z 15 lipca 2011 r. sporządzonym na zlecenie Spółki przez rzeczoznawcę majątkowego A.N. Na posiedzeniu 30 listopada 2011 r. przed Sądem Rejonowym w

Zakopanem nie doszło do zawarcia ugody. Pismem z 2 marca 2012 r. Spółka wystąpiła do Gminy o wypłatę odszkodowania w kwocie 11 933 000 zł.

W związku z planowaną inwestycją, powódka poniosła wydatki na jej przygotowanie w kwocie 400 407,83 zł, przeznaczone na pokrycie opłat notarialnych, związanych z zawieraniem umów w formie aktów notarialnych, prowizji dla pośrednika sprzedaży nieruchomości, podatków i opłat związanych z nabywaniem nieruchomości, ustanowieniem służebności drogi koniecznej na sąsiedniej działce w celu uzyskania dostępu nieruchomości do drogi publicznej, zleceniem opracowania koncepcji architektonicznej i projektów, sporządzenia mapy dla celów projektowych, a także sporządzenia operatu szacunkowego.

Sąd pierwszej instancji ustalił dalej, że w toku tej sprawy, powodowa Spółka umową w formie aktu notarialnego z 30 lipca 2015 r., sprzedała przedmiotowe działki na rzecz Z. sp. z o.o. P. spółka komandytowa w Z., stanowiącej własność synów prezesa powodowej Spółki za cenę 1 450 000 zł, o czym bezpośrednio po tej transakcji powódka nie poinformowała Sądu Okręgowego ani pozwanej Gminy. Nabywca został ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla tych działek i rozpoczął na tym gruncie, na podstawie pozwolenia na budowę, rozbudowę i modernizację istniejących na tym gruncie budynków w złym stanie technicznym, co miejscowy plan dopuszcza, w celu wybudowania 13 apartamentów.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie tylko w części związanej z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu obniżenia wartości nieruchomości przysługującym powódce w związku ze sprzedażą w toku sprawy przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy z 30 lipca 2015 r. Uznał, że zachodzą przesłanki przewidziane w art. 36 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz.U. z 2023 r., poz.977 dalej: „u.p.z.p.”) i na podstawie tego przepisu zasądził od pozwanej Gminy na rzecz Spółki kwotę 3 258 324 zł, stanowiącą różnicę między ustaloną przez Sąd na podstawie opinii biegłego wartością działki z możliwością jej zabudowy w marcu 2011 r. w kwocie 4 708 324 zł i ceną sprzedaży działki na podstawie umowy z 30 lipca 2015 r. w kwocie 1 450 000 zł. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w pozostałej części

uznając, że powódka utraciła legitymację czynną do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ze względu na sprzedaż nieruchomości w toku postępowania. Podniósł, że legitymowany czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. jest właściciel, którego bezpośrednio dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, a zatem osoba, której przysługiwała własność nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego planu miejscowego i której status właściciela przysługiwał w chwili zamknięcia rozprawy w sprawie o roszczenia odszkodowawcze przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Sąd Okręgowy uznał ponadto, że powódka nie ma podstaw faktycznych ani prawnych do dochodzenia objętych pozwem utraconych korzyści ani wydatków w oparciu o art. 417¹ § 3 k.c. lub art. 417 § 1 k.c. Spółka nie przedstawiła bowiem prejudykatu, o którym mowa w art. 417¹ § 3 k.c., w postaci orzeczenia stwierdzającego we właściwym postępowaniu niezgodność z prawem niewydania przez Gminę w terminie decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przewlekłość postępowania miała miejsce jedynie we wstępnej fazie tego postępowania, zaś z ustaleń Sądu wynikało, że szanse na pozytywną decyzję miał dopiero wniosek dotyczący budowy trzech budynków wielomieszkaniowych na gruncie, który został złożony 10 kwietnia 2009 r., zaś po tej dacie nie stwierdzono już przewlekłości postępowania. Niezasadny był zarzut bezprawności działania pozwanej polegającego na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego postanowienia uniemożliwiły powódce realizację wcześniej planowanej inwestycji mieszkaniowej. Wydatki poniesione przez powódkę na przygotowanie inwestycji nie pozostają w związku przyczynowo - skutkowym z działaniem Gminy, albowiem powódka poczyniła je nie dysponując ostateczną decyzją o warunkach zabudowy ani ostatecznym pozwoleniem na budowę, a zatem na własne ryzyko.

Po rozpoznaniu apelacji obu stron wniesionych od wyroku Sądu Okręgowego z 28 czerwca 2019 r., Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z 22 lutego 2021 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i obciążył Spółkę kosztami postępowania za obie instancje. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i ocenę prawną, że w wyniku sprzedaży nieruchomości w toku postępowania na podstawie umowy z 30 lipca 2015 r., powódka utraciła legitymację

do dochodzenia odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Natomiast co do zasady powódce przysługiwało w tej sytuacji roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Zatajona przez powódkę umowa zbycia nieruchomości z 30 lipca 2015 r. została ujawniona przez pozwaną Gminę w lutym 2019 r.; podstawa faktyczna roszczenia przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. pojawiła się zatem najwcześniej w lutym 2019 r., a zatem po upływie 5 letniego zawitego terminu przewidzianego w art. 37 ust. 3 tej ustawy, zgodnie z którym roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Miejscowy plan wszedł w życie 21 maja 2011 r., a zatem wskazany w tym przepisie termin upłynął, co pociągnęło za sobą zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części uwzględnionej przez Sąd Okręgowy.

W skardze kasacyjnej powodowa Spółka zarzuciła naruszenie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., naruszenie art. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U z 2023 r., poz. 1984, dalej: „u.k.w.h.”) oraz art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w związku z art. 361 § 1 k.c. W ramach procesowej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., naruszenie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., a także art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przywołane w procesowej podstawie skargi kasacyjnej art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. dotyczą sposobu rozstrzygnięcia apelacji odpowiednio przez jej oddalenie lub przez zmianę zaskarżonego orzeczenia pierwszoinstancyjnego i orzeczenie co do istoty sprawy. Wybór tego sposobu jest konsekwencją dokonanej przez sąd drugiej instancji oceny sprawy pod względem faktycznym i prawnym, nie zaś przyczyną (przejawem, postacią) wadliwości rozstrzygnięcia odwoławczego, a zatem nie może być postrzegany jako uchybienie przez sąd drugiej instancji przepisom prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Naruszenie art. 385 k.p.c. może polegać na oddaleniu apelacji mimo uznania jej za

zasadną albo nieoddaleniu apelacji mimo uznania jej za bezzasadną (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 8 maja 2002 r., III CKN 917/00 i z 12 marca 2002 r., IV CKN 1697/00). Z tych samych względów, samodzielnej podstawy skargi kasacyjnej nie może stanowić naruszenie art. 386 § 1 k.p.c. polegające na błędnym nieuwzględnieniu apelacji przez sąd drugiej instancji i niedokonaniu zmiany zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 2 marca 2011 r., II PK 202/10 i z 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12). Do naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. dochodzi w sytuacji, w której sąd drugiej instancji, wydając orzeczenie, nie uwzględnił zmiany stanu faktycznego bądź prawnego zaistniałej w toku postępowania apelacyjnego, co nie miało miejsca w tej sprawie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2012 r., IV CSK 166/12). Sformułowane w ramach podstawy procesowej zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. są niedopuszczalne w świetle art. 398³ § 3 k.p.c. oraz art. 398¹³ § 2 k.p.c., stąd usuwają się spod kontroli kasacyjnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2010 r., II CSK 372/09 i z 10 czerwca 2010 r., I PK 52/10 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 15 maja 2009 r., III CSK 338/08). Wbrew zarzutowi skargi, nie doszło także do naruszenia art. 382 k.p.c., albowiem Sąd Apelacyjny orzekł biorąc pod uwagę, zgromadzony przed Sądem pierwszej instancji materiał sprawy, zaś na etapie postępowania apelacyjnego nie prowadził własnego postępowania dowodowego.

Poczynione w sprawie przez Sąd Apelacyjny ustalenia, będące podstawą faktyczną zaskarżonego wyroku, stanowią zatem w tej sytuacji, płaszczyznę oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego. Przed przystąpieniem do ich oceny należy przypomnieć, że stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne przysługuje gminom jako zadanie własne, a plan jest aktem powszechnie obowiązującego prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Z przeznaczenia gruntu na określony cel wskazany w planie wynika dopuszczalny sposób jego użytkowania, wpływający

na wartość nieruchomości. Zmiana planu skutkująca zmianą dotychczasowego przeznaczenia gruntu może pociągać za sobą niekorzystne dla właściciela gruntu skutki, stąd dla wyeliminowania lub zminimalizowania skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, ustawodawca unormował w art. 36 i 37 u.p.z.p. szczególne uprawnienia przysługujące wymienionym w nich podmiotom.

Stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w brzmieniu istotnym dla tej sprawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Przewidziane w tym przepisie alternatywnie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości, gdy uchwalony lub zmieniony plan miejscowy uniemożliwia mu lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06). O tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone i czy w związku z tym właściciel poniósł rzeczywistą szkodę, decydują zmiany dotyczące danego obszaru wprowadzone przez nowy plan zagospodarowania przestrzennego w porównaniu do przeznaczenia danego obszaru w planie poprzednio obowiązującym. Artykuł 36 ust. 1 u.p.z.p. dotyczy bowiem także takiej sytuacji, w której stronie przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli właściciel z uprawnienia tego nie korzystał. Uprawnienie to obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo

własności. Sama bowiem możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, że legitymowani czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych przewidzianych w art. 36 ust. 1 u.p.z.p są podmioty, będące właścicielami nieruchomości w dniu wejścia planu w życie, które zachowały ten status do zakończenia w drugiej instancji postępowania sądowego w sprawie o roszczenia odszkodowawcze, albowiem to ich interesu majątkowego i ich prawa własności dotknęły zmiany wprowadzone nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 29 września 2015 r., II CSK 653/14). Warunkiem skuteczności powództwa odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest posiadanie statusu właściciela nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, jak i dniu wytoczenia powództwa oraz utrzymanie go do chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji. Za utrzymaniem tożsamości właściciela nieruchomości w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany z podmiotem żądającym odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przemawiają względy systemowe, a zwłaszcza reguła, według której do wykładni nieróżniących się pod względem językowym pojęć funkcjonujących w ramach jednego przepisu powinny być stosowane takie same kryteria wykładni i podobna ochrona byłego właściciela przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych. Do wytoczenia powództwa na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. legitymowany jest natomiast były właściciel, który we wskazanych w tym przepisie okolicznościach zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Musi to być przy tym właściciel nieruchomości legitymujący się takim statusem w chwili wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany. Rezultat dokonanej wykładni art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest zgodny z celem tego przepisu, a zawarte w art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 u.p.z.p. uprawnienia przedstawiają się w jej efekcie jako spójne i zrównoważone pod względem określonych w nich uprawnień i obciążeń, powstających dla właściciela nieruchomości w następstwie zmian planistycznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 października 2016 r., IV CSK 778/15).

W skardze kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. przez niezasadną odmowę jego zastosowania przez Sąd Apelacyjny, pomimo że zbycie nieruchomości w toku sprawy zostało ujawnione w opinii biegłego z 15 marca 2016 r. w zawartym w jej treści protokole z badania treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych działek gruntu, w związku z czym zgłoszenie podstawy faktycznej w postaci sprzedaży nieruchomości nie miało miejsca po upływie 5 lat od wejścia w życie nowego planu, jak to przyjął Sąd Apelacyjny, lecz wcześniej. Z zarzutem tym koreluje zarzut naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 2 u.k.w.h. przez niezasadną odmowę jego zastosowania przez Sąd Apelacyjny i nieuwzględnienie zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych.

Jak to już wyżej akcentowano, podmiotowi, będącemu w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego, właścicielem nieruchomości, dotkniętej zmianą planistyczną, przysługują unormowane w art. 36 ust. 1 pkt 1 i art. 36 ust. 3 u.p.z.p. roszczenia odszkodowawcze. Przy wspólnym elemencie ich podstawy faktycznej, jakim jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, różne są, dla każdego z nich, pozostałe przesłanki warunkujące powstanie tych roszczeń. W przypadku art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. stanowi ją, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania przez właściciela z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. nie jest natomiast zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży, co musi z kolei wystąpić w przypadku roszczenia przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2010 r., V CSK 452/09).

Przedstawione rozróżnienie jest istotne ze względu na eksponowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz w skardze kasacyjnej powódki zasadę *da mihi factum, dabo tibi ius* oraz *iuria novit curia*, której naruszenie zarzuca Sądowi Apelacyjnemu skarżąca, chociaż realia tej sprawy nie dają ku temu żadnych podstaw.

Bezspornie powódka zgłosiła w pozwie wniesionym 3 października 2012 r. roszczenie odszkodowawcze przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., formułując

żądanie zasądzenia na jej rzecz od pozwanej Gminy kwoty 12 333 307,83 zł z odsetkami ustawowymi od 30 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że na dochodzone roszczenie składają się: kwota 4 163 000 zł z tytułu odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kwota 7 770 000 zł z tytułu utraconych korzyści możliwych do osiągnięcia przez Spółkę, gdyby pozwana nie uniemożliwiła, przez wprowadzenie nowego planu miejscowego, realizacji na przedmiotowej nieruchomości bliżej opisanej inwestycji polegającej na budowie budynków wielomieszkaniowych oraz kwota 400 407,83 zł z tytułu zwrotu wydatków poniesionych przez Spółkę na przygotowanie nieruchomości do realizacji wskazanej inwestycji mieszkaniowej. Tak sformułowane żądania oraz powołane na ich uzasadnienie fakty wskazane w pozwie nie uległy zmianie do momentu złożenia przez pozwaną pisma procesowego datowanego 21 lutego 2019 r. (k.2257 akt), w którym pozwana Gmina podniosła, że z ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych działek dowiedziała się o ich sprzedaży na podstawie notarialnej umowy z 30 lipca 2015 r., którego to faktu powódka nie powołała w toku dotychczasowego postępowania. Na rozprawie 25 lutego 2019 r. prezes powodowej Spółki, przyznając fakt sprzedaży nieruchomości, podtrzymał dotychczasowe żądania Spółki oraz wskazał, że prowadzona na tej nieruchomości przez nabywcę (spółkę założoną przez jego synów) inwestycja deweloperska polega na rozbudowie znajdujących się na niej budynków w celu uzyskania 13 apartamentów mieszkalnych. (k. 2275 verte). Na ostatniej rozprawie przed Sądem Okręgowym 17 czerwca 2019 r. powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie (k.2394 verte akt) oraz przedłożyła załącznik do protokołu rozprawy (k. 2382-2387 akt), w którym, podtrzymując swoje żądania, podniosła, między innymi, że w jej ocenie wykazała przesłanki roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w wart. 36 ust. 1 u.p.z.p., a ponadto wykazała także przesłanki odpowiedzialności Gminy na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p.. W piśmie tym Spółka nie skonkretyzowała jednak, jakiej kwoty z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z jej sprzedażą na rzecz innej spółki domaga się od pozwanej Gminy na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. (k.2384 akt). Tymczasem powinnością powoda jest dokładne określenie żądania (rozumianego jako roszczenie procesowe, polegające na sprecyzowaniu rodzaju poszukiwanej

przez powoda ochrony prawnej) oraz wskazanie faktów, na których jest ono oparte (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). Roszczenie procesowe z zespołem faktów, z których jest wywodzone, konstruuje ramy rozpoznania i rozstrzygnięcia sądu, także z perspektywy art. 321 § 1 k.p.c. zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu ani wyrokować ponad żądanie. Jeżeli w toku sprawy dochodzi do zmiany treści roszczenia lub jego podstawy faktycznej, na powodzie ciąży powinność odpowiedniego zmodyfikowania treści żądania lub jego podstawy faktycznej, albowiem sąd jest związany dotychczasowymi i nie może z urzędu dokonywać zmiany roszczenia lub poszukiwać jego innej podstawy faktycznej. Odmienne rzecz się ma z podstawą prawną roszczenia, której wybór, wykładnia i zastosowanie (rozumiane jako wynik subsumcji polegający na uwzględnieniu lub oddaleniu powództwa) należy bezsprzecznie do sądu orzekającego.

Odnosząc te ogólne rozważania do realiów tej sprawy, należy ponownie przypomnieć, że powodowa Spółka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika procesowego, nie dokonała, po sprzedaży nieruchomości na podstawie umowy z 30 lipca 2015 r., modyfikacji swojego żądania polegającego na wskazaniu kwoty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości oraz nie zmieniła podstawy faktycznej żądania odszkodowawczego przez jednoznaczne powołanie się na fakt zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży, stanowiący warunek *sine qua non* powstania roszczenia przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Tymczasem są to dwa odmienne roszczenia; zgodnie z art. 37 ust. 1 zdanie pierwsze u.p.z.p. wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. ustala się inaczej niż w ramach odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Nie jest trafna teza, że skoro powódka od momentu złożenia pozwu dochodziła odszkodowania w związku z uchwaleniem planu miejscowego, to zasadność tego roszczenia, zgodnie z zasadą apelacji pełnej oraz zasadą *da mihi factum dabo tibi ius*, powinna być oceniona przez Sądy *meriti* nie tylko na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., ale także na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Ponownie należy przypomnieć, że roszczenie odszkodowawcze (za poniesioną rzeczywistą szkodę) z określone w pozwie z 3 października 2012 r. i oparte na art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

nie może być utożsamiane z roszczeniem odszkodowawczym przewidzianym w art. 36 ust. 3 tej ustawy (odszkodowania równe obniżeniu wartości nieruchomości), skoro w dacie wniesienia pozwu, powódka była właścicielką nieruchomości, a zatem nie mogła formułować żądania, które powstało dopiero w chwili sprzedaży nieruchomości 30 lipca 2015 r., a zatem trzy lata później. Zawarte w skardze zarzuty naruszenia art. 36 ust. 3 u.p.z.p i art. 2 u.k.w.h. są zatem bezpodstawne. Czym innym jest bowiem ujawnienie jakiegoś faktu, w tym przypadku faktu uwidocznienia w księgach wieczystych umowy sprzedaży z 30 lipca 2015 r. i zmiany właściciela nieruchomości, a czym innym jest powołanie tego faktu przez zainteresowanego jako elementu podstawy faktycznej konstruującego określone, dostosowane do tej podstawy, żądanie procesowe.

Skarżąca zarzuciła także w skardze naruszenie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w związku z art. 361 § 1 k.c. przez niezasadną odmowę ich zastosowania dla ustalenia podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanej za rzeczywistą szkodę w kwocie 400 587,63 zł. poniesioną przez powódkę na przygotowanie inwestycji. Tymczasem Sąd Apelacyjny trafnie podniósł, że po pierwsze powódka utraciła legitymację czynną do dochodzenia tej kwoty w związku ze sprzedażą nieruchomości w toku sprawy, czego powódka nie zakwestionowała w formie wyrażnie sformułowanej i uzasadnionej podstawy kasacyjnej. Po drugie należy podzielić pogląd, że Spółka nie wykazała istnienia adekwatnego związku przyczynowo skutkowego między postępowaniem Gminy i wyszczególnionymi przez powódkę różnego rodzaju wydatkami, które powódka poniosła na własne ryzyko, skoro nie dysponowała ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani ostatecznym pozwoleniem na budowę, co czyni bezzasadnym przedstawiony wyżej zarzut kasacyjny.

W tym stanie rzeczy w związku z niezasadnością podstaw kasacyjnych orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).

(A.D.)

[ał]

