



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

21 marca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Załucki (przewodniczący)
SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)
SSN Maciej Kowalski

Protokolant Anna Młyniec

po rozpoznaniu na rozprawie 21 marca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej gminy miasta Białystok
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku
z 11 czerwca 2021 r., I ACa 383/20,
w sprawie z powództwa J. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J. spółki
jawnej w B.
przeciwko gminie miasta Białystok
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od gminy miasta Białystok na rzecz J. spółki
komandytowej w B. 8100 (osiem tysięcy sto) złotych kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Maciej Kowalski
[SOP]

Mariusz Załucki

Marcin Łochowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 czerwca 2021 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z 11 lutego 2020 r., którym zasądzono od pozwanej gminy B. na rzecz powoda P. sp.k. w B. (poprzednio J. sp. z o.o. J. sp.j. w B.) 1 647 393 zł z bliżej określonymi odsetkami oraz oddalono powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, istotnych dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej:

Na wniosek powodowej spółki, będącej właścicielem nieruchomości położonej w B., prezydent B. decyzją z 19 grudnia 2007 r. ustalił warunki zabudowy tej nieruchomości, przewidujące budowę zespołu budynków wielomieszkaniowych, z garażami w podpiwniczeniu i lokalami usługowymi, oraz zagospodarowaniem części działek jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. W decyzji tej wyznaczono linię zabudowy, wielkość powierzchni nowej zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość budynków i liczbę kondygnacji budynków.

W oparciu o ww. warunki zabudowy w kwietniu 2008 r. powodowa spółka zleciła wykonanie projektu zespołu zabudowy wielomieszkaniowej. Niezależnie od tego część nieruchomości powodowa spółka wydzierżawiła przedsiębiorstwu „B.” sp.j. (dalej: „spółka B.”). Na wniosek spółki B. decyzją z 26 listopada 2008 r. ustalono warunki zabudowy dla tego terenu zespołem 165 tymczasowych pawilonów handlowych na okres umowy dzierżawy, tj. do 31 grudnia 2018 r. Następnie decyzją z 17 marca 2009 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono spółce B. pozwolenia na budowę tymczasowych pawilonów handlowych, z określeniem czasu użytkowania do 31 grudnia 2018 r., po którym miała nastąpić rozbiórka tymczasowych obiektów budowlanych.

W dniu 5 czerwca 2009 r. powodowa spółka wystąpiła o zatwierdzenie opracowanego projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę w I etapie zespołu budynków wielomieszkaniowych na pozostałej części nieruchomości.

Decyzją z 21 sierpnia 2009 r. Prezydent B. odmówił zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę, wobec nieuzupełnienia braków projektu i niezgodności projektu z warunkami zabudowy. Następnie decyzją z 30 listopada 2009 r. wydaną na wniosek powodowej spółki ustalono nowe warunki zabudowy, obejmujące budowę i rozbudowę dotychczasowego targowiska, jako kontynuacji istniejącego zagospodarowania terenu. Decyzją z 22 kwietnia 2010 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powodowej spółce pozwolenia na budowę tymczasowych pawilonów handlowych, z określeniem czasu użytkowania również do 31 grudnia 2018 r., po którym miała nastąpić rozbiorka tymczasowych obiektów budowlanych.

Dnia 30 maja 2011 r. został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący nieruchomość powodowej spółki. Uchwała nr [...] rady miejskiej B. w sprawie tego planu została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa [...] nr 174 z 2011 r. pod poz. 2068. Plan ten wszedł w życie 1 sierpnia 2011 r. (dalej: „MPZP”). W toku procedury uchwalania planu powodowa spółka kwestionowała niektóre zapisy projektu planu.

Przed uchwaleniem MPZP z 2011 r. obszar nieruchomości powodowej spółki o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym i usługowym wynosił 13 848 m², a obszar o przeznaczeniu zieleni urządzonej rekreacyjnej – 902 m². Po uchwaleniu planu obszar działek o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym i usługowym wynosił tylko 11 493 m², a obszar o przeznaczeniu zieleni urządzonej rekreacyjnej zwiększył się do 3257 m². W MPZP, w stosunku do warunków zabudowy z 2007 r., zostały zmienione, m.in. parametry zabudowy terenu, a także dopuszczalna kubatura budynków.

Powodowa spółka pismem z 1 czerwca 2012 r. rozwiązała umowę dzierżawy terenu zajmowanego przez spółkę B.. Następnie w kwietniu 2013 r. uzyskała wyrok nakazujący najemcom pawilonów wydanie jej terenu, a 16 stycznia 2015 r. zgłosiła rozbiorke dotychczas istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nierozzebranych pawilonów. W 2013 r. zleciła rzeczoznawcy majątkowemu wycenę wartości nieruchomości. Według sporządzonego przez rzeczoznawcę operatu wartość nieruchomości wyniosła 7 282 100 zł. Powodowa spółka ogłosiła zamiar

sprzedaży nieruchomości. Na ofertę sprzedaży odpowiedziało trzech oferentów. Do negocjacji przystąpiła tylko J. sp. z o.o. sp.k., która 13 stycznia 2014 r. nabyła całą nieruchomość za 8 956 983 zł.

W J. sp. z o.o. sp.k., zawiązanej 15 października 2013 r., komandytariuszem jest J. S. a J. sp. z o.o. jest komplementariuszem. Wspólnikami J. sp. z o.o. są J. S., A. T. oraz dwie spółki – J.1. i J. II. Poza tym J. S. jest dominującym wspólnikiem w J. sp. z o.o. Wszystkie te spółki, obok innych, wchodzi w skład grupy kapitałowej J.2. sp. z o.o. sp.k.

Pismem datowanym na 30 stycznia 2015 r., które wpłynęło do pozwanej gminy B. 11 lutego 2015 r., powodowa spółka zażądała zapłaty 2 013 500 zł jako odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Pozwana odmówiła zapłaty.

Decyzją z 16 września 2015 r. Prezydent B. stwierdził wygaśnięcie decyzji z 19 grudnia 2007 r. o warunkach zabudowy jako skutek odmiennych ustaleń MPZP. Strony prowadziły też negocjacje, skutkiem których doszło do zmiany MPZP (uchwała rady miasta B. nr [...] z 20 października 2017 r.). W granicach planistycznych ustalonych w zmienionym planie decyzją z 5 czerwca 2018 r. zatwierdzono nowy projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Przed uchwaleniem planu, na 1 sierpnia 2011 r. nieruchomość powodowej spółki była warta 10 571 796 zł, a w dniu jej sprzedaży, tj. 13 stycznia 2014 r. – 8 924 403 zł.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjął je za własne. Podzielił także wnioski prawne, wskazując, że podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”), który odnosi się do skutków uchwalenia albo zmiany planu miejscowego. Sąd drugiej instancji uznał, że skoro konsekwencją uchwalenia planu miejscowego było faktyczne zmniejszenie powierzchni nieruchomości możliwej do przeznaczenia na działania inwestycyjne, to okoliczność, że powódka mogła nadal korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób nie wyłącza odszkodowania, gdyż jednocześnie ustalono, że wartość nieruchomości po uchwaleniu planu uległa

obiektywnie obniżeniu o 1 647 393 zł. W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdził, że spełnione zostały przesłanki dochodzenia odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w kwocie 1 647 393 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie żądanymi w pozwie od dnia doręczenia powódce pisma pozwanej gminy odmawiającego zapłaty odszkodowania, co nastąpiło 11 sierpnia 2015 r.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł pozwany, zaskarżając ten wyrok w części, tj. w pkt II. i III., wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także orzeczenie o zwrocie spełnionego przez świadczenia w łącznej wysokości 2 418 474 zł. Skarżący zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1) art. 378 § 1 w zw. z art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. (poprzednio art. 328 § 2 k.p.c.) i art. 391 k.p.c. przez brak rozpoznania wszystkich zarzutów pozwanej poniesionych w apelacji;

2) art. 382 k.p.c. przez wydanie zaskarżonego orzeczenia, z pominięciem istotnej części zebranego w sprawie materiału dowodowego;

3) art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, podlega ustaleniu przy uwzględnieniu potencjalnie dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego;

4) art. 37 ust. 1 w zw. z art. 36 ust. 3 i art. 65 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. przez błędne przyjęcie, że podstawą ustalenia sposobu zagospodarowania nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego może być decyzja o warunkach zabudowy, która wygasła;

5) art. 363 k.c. w zw. z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. przez jego niezastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy na wniosek właściciela nieruchomości doszło do zmiany planu miejscowego, w sposób umożliwiający korzystanie z tej nieruchomości na dotychczasowych zasadach (wynikających z decyzji o warunkach zabudowy), wskutek czego naprawienie szkody, wynikającej z obniżenia wartości nieruchomości nastąpiło, według jego wyboru, przez zmianę planu miejscowego i wprowadzenie korzystnych warunków zagospodarowania tej nieruchomości, co finalnie nie spowodowało obniżenia wartości tej nieruchomości;

6) art. 5 w zw. z art. 363 k.c. i art. 36 ust. 3 u.p.z.p. przez jego niezastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy żądanie wypłaty odszkodowania, którego domagał się powód jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego było nieetyczne, naruszało zasady uczciwości i lojalności, ponieważ na wniosek powoda uległy zmianie warunki zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z jego oczekiwaniem, a dotychczasowy właściciel nieruchomości, pomimo uzyskania korzyści w postaci zmiany planu miejscowego, kontynuował postępowanie w sprawie domagając się wyrównania uszczerbku majątkowego, jakiego miał doznać wskutek obniżenia wartości tej nieruchomości.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowa spółka wnosiła o odrzucenie skargi, ewentualnie o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, względnie jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Chybiony jest zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 pkt 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wyrok Sądu pierwszej instancji został wydany 11 lutego 2020 r. a apelacja pozwanego została wniesiona po tym dniu. Uszło uwadze skarżącego, że od 7 listopada 2019 r. (zob. ustawę z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw) treść uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji jest uregulowana w odrębny i wyczerpujący sposób w art. 387 § 2¹ k.p.c. Przepis ten ma zastosowanie do uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji wydanego na skutek rozpoznania apelacji wniesionej po 7 listopada 2019 r., także w razie wszczęcia postępowania przed tym dniem (zob. art. 9 ust. 2 i 4 ustawy z 4 lipca 2019 r.).

Artykuł 387 § 2¹ k.p.c. jest bez wątplenia przepisem szczególnym względem art. 327¹ k.p.c. Nie jest wobec tego możliwe skuteczne zarzucenie uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji naruszenia art. 327¹ k.p.c., odnoszącego się aktualnie tylko do uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji. Sąd drugiej instancji może bowiem na tej płaszczyźnie dopuścić się jedynie naruszenia art. 387 § 2¹ k.p.c. Niepowołanie tego ostatniego przepisu w ramach podstaw skargi wyłącza możliwość oceny prawidłowości konstrukcji uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

2. Nie jest też uzasadniony zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. W ramach tego zarzut skarżący podnosi, że Sąd Apelacyjny pominął bliżej określone dowody, co przełożyło się na wadliwe ustalenie stanu faktycznego, będącego podstawą zaskarżonego wyroku.

Po pierwsze, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, że wskazane w skardze kasacyjnej dowody zostały pominięte. Sądy *meriti* nie zignorowały tych dowodów, ale nadały im odmienne znaczenie prawne niż oczekiwалby tego skarżący. W szczególności Sądy przyjęły określoną interpretację pojęcia „faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości” w rozumieniu art. 37 ust. 1 u.p.z.p. i w tym kontekście dokonały istotnych dla zastosowania tego przepisu ustaleń faktycznych – także w oparciu o wskazywane przez skarżącego dowody.

Po drugie, mając na uwadze art. 37 ust. 1 zd. 1 u.p.z.p., który wskazuje, że obniżenie wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży, a więc – w okolicznościach sprawy – na 13 stycznia 2014 r., dowody dotyczące zdarzeń późniejszych nie mogły mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

3. Skarżący zarzuca błędną wykładnię art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p., polegającą na przyjęciu, że przez faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości należy rozumieć także potencjalną możliwość zagospodarowania nieruchomości przez powoda (wybudowania zespołu budynków wielomieszkaniowych), nie ograniczającą się do faktycznego, aktualnego w chwili uchwalenia MPZP sposobu korzystania z tej nieruchomości (eksploatowania tymczasowych pawilonów handlowych). Zarzut ten nie jest uzasadniony.

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. 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.). To właśnie ograniczenie treści tego prawa uzasadnia powstanie obowiązku naprawienia doznanej przez właściciela szkody rzeczywistej. 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.

4. Aktualne brzmienie art. 37 ust. 1 i 11 u.p.z.p. powinno skłaniać raczej do wniosku, że kategoria „przeznaczenia nieruchomości” jest powiązana z sytuacją zmiany planu (co oznacza, że przeznaczenie nieruchomości określa MPZP – art. 37 ust. 1 pkt 1, ust. 11 pkt 2 u.p.z.p.), a „faktyczny sposób użytkowania nieruchomości” ma znaczenie w przypadku uchwalenia MPZP dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem (art. 37 ust. 1 pkt 2, ust. 11 pkt 1 u.p.z.p.).

Trzeba więc podzielić pogląd, że pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (tak wyrok SN z 9 września

2015 r., IV CSK 754/14, i tam powołane orzecznictwo). Kryterium korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób koncentruje się więc na ustaleniu, jakie były formy czynienia użytku z rzeczy potencjalnie i realnie dostępne właścicielowi. Czynniki ten nie powinien być rozumiany nazbyt wąsko, tzn. nie powinien obejmować jedynie tych sposobów korzystania, które były rzeczywiście wykonywane. Skoro bowiem mowa o treści prawa własności, to ocena powinna uwzględniać możliwe – z perspektywy planistycznej – sposoby korzystania z nieruchomości. Decydującego znaczenia nie ma natomiast to, czy właściciel podjął (lub choćby zamierzał podjąć w najbliższym czasie) działania zmierzające do zrealizowania danych możliwości, ani czy miał finansowe lub organizacyjne zasoby potrzebne do urzeczywistnienia określonych zamierzeń (tak wyrok SN z 26 stycznia 2024 r., II CSKP 1657/22).

Istotne jest bowiem to, czy przed uchwaleniem MPZP właścicielowi przysługiwało wynikające z prawa własności (art. 140 k.c.) uprawnienie do korzystania z nieruchomości w określony sposób, nawet jeżeli z uprawnienia tego nie korzystał. Niewątpliwie zaś ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie 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 (tak wyrok SN z 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14).

Zatem dla oceny zasadności roszczenia, którego podstawę prawną stanowi art. 37 ust. 1 u.p.z.p. konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona (tak wyrok SN z 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18). Taka interpretacja jest dominująca i utrwalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki: z 8 stycznia 2009 r. I CNP 82/08; z 19 września 2015 r., IV CSK 754/14; z 13 maja 2016 r., III CSK 271/15; z 19 października 2016 r., V CSK 117/16; z 10 stycznia 2019 r., II CSK 714/18).

5. W okolicznościach sprawy kluczowe znaczenie ma więc to, czy przed uchwaleniem MPZP z 2011 r. nieruchomość powodowej spółki mogła zostać przeznaczona pod zabudowę o określonej intensywności przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań prawnych i faktycznych rzutujących na możliwość zabudowy tej konkretnej nieruchomości (zob. wyrok SN z 15 marca 2023 r., II CSKP 1654/22, i tam powołane orzecznictwo). Oczywiste jest przecież, że dla potencjalnego nabywcy wartość nieruchomości wyznacza możliwy (dopuszczalny) sposób gospodarczego wykorzystania nieruchomości. Jeżeli sposób ten zostaje ograniczony, wartość nieruchomości ulega zmniejszeniu.

Powód przed uchwaleniem MPZP z 2011 r. mógł wykorzystać nieruchomość na cele zabudowy mieszkaniowej o określonej intensywności, co wynikało z uzyskanych przez niego warunków zabudowy. Bezsporne jest, że uchwalony plan ograniczył te możliwości, przede wszystkim przez zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i kubatury budynków. Bez wątpienia zatem nieruchomość powodowej spółki po uchwaleniu MPZP z 2011 r. mogła zostać zagospodarowana w mniej intensywny sposób. Uchwalenie planu spowodowało więc spadek wartości nieruchomości, co znalazło potwierdzenie w opinii biegłego.

6. Bez znaczenia jest przy tym, że warunki zabudowy uzyskane przez powodową spółkę wygasły, skoro możliwość zrealizowania inwestycji mieszkaniowej bezspornie istniała do chwili uchwalenia MPZP z 2011 r. Wygaśnięcie warunków zabudowy wynikało przecież z ograniczenia sposobu zagospodarowania nieruchomości przez postanowienia nowego planu względem wcześniej uzyskanych warunków.

Co prawda, decyzja o warunkach zabudowy potwierdza prawnie dopuszczalny sposób korzystania z danej nieruchomości (zob. wyrok SN 13 czerwca 2013 r., IV CSK 680/12), a w przypadku braku obowiązującego MPZP decyzja o warunkach zabudowy jest, w zasadzie, jedynym sposobem wykazania, że określony sposób zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami innych ustaw (tak wyrok SN z 22 listopada 2003 r., II CSK 98/13). W okolicznościach sprawy powodowa spółka

wykazała jednak, że nieruchomość mogła zostać zagospodarowana w określony sposób, co wynikało z uzyskanych przez nią warunków zabudowy.

7. Zgodnie z art. 37 ust. 1 zd. 1 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 na dzień jej sprzedaży. Oznacza to, że późniejsze zmiany odnoszące się do możliwości zagospodarowania nieruchomości, np. kolejna zmiana MPZP, nie mogą wpłynąć na rozmiar szkody i wysokość odszkodowania należnego byłemu właścicielowi nieruchomości.

Zmiany jakie zachodzą po dniu sprzedaży nieruchomości, o którym mowa w art. 37 ust. 1 zd. 1 u.p.z.p., wpływają bowiem wyłącznie na sytuację faktyczną i prawną nabywcy nieruchomości (kolejnego właściciela), któremu będą w takim przypadku przysługiwały ewentualne roszczenia przewidziane w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Jeżeli natomiast w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrośnie, to gmina będzie mogła pobrać od właściciela (aktualnego) jednorazową opłatę na warunkach określonych w art. 36 ust. 4 u.p.z.p.

Jednoznaczna treść art. 37 ust. 1 zd. 1 u.p.z.p., wiążąc rozmiar szkody z dniem zbycia nieruchomości, powoduje, że nie mogą być skuteczne zarzuty skargi odwołujące się do kolejnej zmiany MPZP, do jakiej doszło już po tym dniu, a więc po sprzedaży nieruchomości przez powoda. Nie może więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 363 k.c. w zw. z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. nawiązujący do dokonanej w 2017 r. zmiany MPZP, skoro powodowa spółka w tym czasie nie była już właścicielem nieruchomości, ponieważ zbyła ją jeszcze w 2014 r.

8. Z tych samych przyczyn nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 5 w zw. z art. 363 k.c. i art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Uzasadniając ten zarzut, skarżący podnosi, że postępowanie powoda jest nieetyczne, skoro MPZP został w 2017 r. zmieniony zgodnie z jego oczekiwaniami, a powód „pomimo uzyskania korzyści w postaci zmiany planu miejscowego kontynuował postępowanie w sprawie domagając się wyrównania uszczerbku majątkowego, jakiego miał doznać wskutek obniżenia wartości tej nieruchomości”. Argumentacja ta jest błędna.

Po pierwsze, powód nie mógł odnieść bezpośrednich korzyści ze zmiany MPZP, skoro nie jest już właścicielem nieruchomości. Taką korzyść mógł ewentualnie odnieść jedynie aktualny właściciel nieruchomości.

Po drugie, art. 37 ust. 1 zd. 1 u.p.z.p. jednoznacznie przesądza chwilę, która decyduje o istnieniu i rozmiarze szkody. Tą chwilą jest sprzedaż nieruchomości, co w okolicznościach sprawy nastąpiło 13 stycznia 2014 r. Wartość szkody jest więc wyznaczana przez obiektywną utratę wartości nieruchomości w dniu sprzedaży (zob. np. wyrok SN z 19 listopada 2020 r., II CSK 63/19, i powołane tam orzecznictwo). Stąd też późniejsze (po sprzedaży) zmiany wartości nieruchomości nie mogą wpłynąć na rozmiar szkody właściciela, który ją zbył.

9. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych obciążył skarżącego kosztami postępowania kasacyjnego.

Maciej Kowalski

Mariusz Załucki

Marcin Łochowski

[D.Z]

[ms]