



Sygn. akt II CSKP 685/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Leszek Bosek

SSN Grzegorz Żmij (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
przeciwko miastu stołecznemu Warszawie
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 1 grudnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 27 lutego 2020 r., sygn. akt V ACa 621/19,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od miasta stołecznego Warszawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 7 500 zł (siedem tysięcy pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 lutego 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w W. przeciwko miastu stołecznemu Warszawie o zapłatę, oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 23 lipca 2019 r. i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 3 836 000 zł tytułem odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym za szkodę poniesioną w związku z uchwaleniem w dniu 17 listopada 2011 r. (uchwała nr XXVII 547/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rejonu ul. O. w W., zgodnie z którym działki o nr [...] i [...]1 położone przy ul. [...] w W. będące w użytkowaniu wieczystym powodowej spółdzielni (KW nr [...]), w którym zostały przeznaczone na komunikację pieszą i zieleń urządzoną.

Wyrokiem z 23 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od miasta stołecznego Warszawy na rzecz powódki kwotę 3 836 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot 1 511 374 zł od dnia 20 października 2016 r. do dnia zapłaty oraz 2 324 626 zł od dnia 14 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz ustalił, że pozwany ponosi w całości koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd drugiej instancji wskazał, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny, które to ustalenia podzielił i przyjął za własne. Ponadto zdaniem Sądu drugiej instancji, również rozważaniom prawnym Sądu Okręgowego, w tym zastosowanym przepisom, dokonanej ich wykładni, a także poczynionej subsumpcji, nie sposób było zarzucić jakichkolwiek uchybień.

Sąd Apelacyjny w zakresie zarzutu przedawnienia wskazał, iż pozwany wywodził z faktu prowadzenia przez powódkę działalności gospodarczej, związku dochodzonego roszczenia z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą jaka wynika z zarządzania nieruchomościami, co zdaniem pozwanego uzasadnia zastosowanie trzyletniego terminu przedawnienia, a nie

dziesięcioletniego przyjętego przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny wskazał, że w każdym przypadku kwestia oceny charakteru dochodzonego roszczenia pod względem jego związania z prowadzoną działalnością gospodarczą, a tym samym istnienia podstaw do ograniczenia terminu przedawnienia do okresu 3 lat, związana jest głównie ze zdarzeniem będącym podstawą roszczenia i jego powiązania z działalnością wierzyciela. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w licznych judykatach za uzasadnioną w ocenie Sądu Apelacyjnego należało przyjąć, iż dochodzone w niniejszej sprawie przez powódkę roszczenie podlega przedawnieniu, ale w terminie 10 lat.

Oceniając zarzuty naruszenia prawa procesowego, w zakresie wniosku dowodowego zmierzającego do zweryfikowania operatu szacunkowego biegłej K.D. przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców, tj. zastosowania procedury wynikającej z art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd drugiej instancji zważył, iż brak było podstaw do wydania decyzji o dokonaniu jego weryfikacji przez stowarzyszenie. Słusznie zdaniem Sądu Apelacyjnego wskazał Sąd pierwszej instancji, że ocena przedmiotowego operatu przez stowarzyszenie odnosiłaby się wyłącznie do kwestii formalnych, w sytuacji gdy za taką nie można uznać uwzględnienia przez biegłą założenia, iż dla określenia wartości nieruchomości w zakresie jej możliwości inwestycyjnych należało przyjąć założenie o dysponowaniu decyzją o warunkach zabudowy, co zostało zaakceptowane i przyjęte przez Sądy *meriti* i poddane ocenie pod kątem przydatności opinii i jej poprawności metodologicznej.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., Sąd drugiej instancji wskazał, iż sprowadza się on do kwestionowania ustalonej przez biegłą wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu jej możliwości zagospodarowania przed wprowadzeniem planu zagospodarowania wynikającego z Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr [...] z 17 listopada 2011 r. Przyjęcie przez biegłą w/w założenia było w pełni uzasadnione zarówno w świetle wniosków opinii biegłego W. K., jak również, a może przede wszystkim wobec wniosku powódki złożonego i przyjętego w dniu 14 lutego 2011 r. o wydanie decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, do którego zostały załączone wymagane dokumenty w postaci projektu koncepcyjnego. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, iż gdyby nie luka legislacyjna w

postaci nie istnienia planu zagospodarowania przestrzennego w okresie od 2003 do 2011 r., to przy uwzględnieniu zapisów Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr [...]1 z 28 września 1992 r., powódka nawet nie musiałaby ubiegać się o wydanie przedmiotowej decyzji, lecz z uwagi na fakt, iż planowana inwestycja odpowiadała przyjętemu w nim kierunkowi zagospodarowania - budownictwo mieszkaniowe i niezbędne inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, z możliwością lokalizacji funkcji usługowej - byłaby jedynie zobligowana do podjęcia czynności wynikających z prawa budowlanego.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości. Wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, wedle norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego:
 1. art. 118 k.c. w zw. z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 1 ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze poprzez niewłaściwą jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż roszczenie dochodzone przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. przedawnia się z upływem 10 lat (6 lat), podczas gdy prawidłowa wykładnia art. 118 k.c. prowadzi do wniosku, iż pomiędzy tym roszczeniem, a prowadzoną przez spółdzielnię mieszkaniową działalnością gospodarczą polegającą na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni, istnieje funkcjonalny związek, co uzasadnia przyjęcie trzyletniego terminu przedawnienia, a w konsekwencji:
 2. naruszenie art. 118 k.c. w zw. z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w zw. z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uwzględnienie powództwa, podczas gdy

roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie przez powódkę było związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą i uległo przedawnieniu przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie;

3. przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy:
1. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwą jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych dotyczy wyłącznie kwestii formalnych, a w konsekwencji, że ocena operatu szacunkowego dokonywana przez taką organizację zawodową nie obejmowałaby przyjętego przez rzeczoznawcę majątkowego założenia o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości podlegającej wycenie,
2. art. 157 ust. 1 w zw. art. 157 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą K. D. pod ocenę Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w sytuacji, gdy biegła błędnie założyła, iż wycenie podlega nieruchomość, dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy, a dla nieruchomości wycenianej nigdy nie wydano takiej decyzji, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd Apelacyjny przy wydaniu zaskarżonego rozstrzygnięcia oparł się na treści tego operatu szacunkowego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną z 18 września 2020 r. strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Skarżący w przedmiotowym postępowaniu powołał obie podstawy kasacyjne przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c., dlatego też w pierwszej kolejności należy rozważyć zarzucone naruszenia przepisów procesowych. Oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można bowiem dokonywać dopiero wówczas, gdy stan faktyczny tkwiący u podstawy zastosowania przez Sąd drugiej instancji

w zaskarżonym wyroku przepisów prawa materialnego został ustalony prawidłowo i tym samym w sposób wiążący dla Sądu Najwyższego. W razie jednoczesnego powoływania się na obie podstawy kasacyjne, oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można dokonywać dopiero wówczas, gdy Sąd Najwyższy uzna zarzuty skarżącego dotyczące podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. za chybione (wyrok SN z 10 września 2020 r., II CSK 125/19).

Nie zasługują na uwzględnienie oba podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa procesowego. Dokonana przez Sąd Apelacyjny ocena przydatności opinii biegłej K. D. oraz niezastosowanie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w kontekście zarzutów apelacyjnych w ocenie Sądu Najwyższego nie budzą zastrzeżeń. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynikało, że uzyskanie przez powódkę decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek nr [...] i [...]1 zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 28 września 1998 r. oraz zgodnie ze studium z 12 września 2006 r. było możliwe do dnia wejścia w życie uchwalonego na podstawie uchwały nr [...]2 Rady Miasta Stołecznego Warszawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy [...] (24 grudnia 2011 r.), albowiem zgodnie z tym planem teren tych działek został przeznaczony na komunikację pieszą z urządzoną zielenią towarzyszącą KP(ZP) oraz tereny ulic publicznych dojazdowych. Wnioski takie płynęły z opinii biegłego W. K.. Na podstawie tychże wniosków w oparciu o opinię biegłej K. D. ustalono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu, obejmującego działki nr [...] i [...]1 zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 28 września 1998 r. oraz zgodnie ze studium z 12 września 2006 r. według stanu na dzień 24 grudnia 2011 r. i cen na dzień 26 listopada 2018 r. została na kwotę 5 612 000 zł, zaś wartość tego samego prawa zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 24 grudnia 2011 r. według stanu na 24 grudnia 2011 r. i cen z 26 listopada 2018 r. odpowiadała kwocie 1 776 000 zł. Rację ma skarżący, że dla działek nr [...] i [...]1 nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, jednakże okoliczność ta nie ma znaczenia dla sprawy. Wartość nieruchomości wycenia się m.in. poprzez uwzględnienie możliwości jej zabudowy. Skoro zaś w realiach przedmiotowej sprawy uzyskanie przez powódkę decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości było możliwe

do 24 grudnia 2011 r., a więc istniała możliwość zabudowy działek, zasadne było przyjęcie przez biegłą w przy dokonywaniu wyceny nieruchomości możliwość uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Nie ma zatem racji skarżący twierdząc, iż przyjęte przez biegłą założenie było wadliwe, a stan faktyczny sprawy nie wskazuje na możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W świetle powyższego poprawne było postępowanie Sądów obu instancji, które – w braku podstaw – nie przeprowadziły procedury przewidzianej w art. 157 ust. 3 u.g.n. Operat stanowiący element sporządzonej przez biegłego opinii podlega ocenie sądu pod względem rzetelności, formalnej prawidłowości, kompletności i logiczności, tak jak każdy dowód. Tylko istnienie rzeczywistych wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej opinii może skutkować odrzuceniem jej jako dowodu w sprawie lub stanowić podstawę do skorzystania z oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n., bądź też do powołania innego biegłego (wyrok SN z 21 stycznia 2021 r., II CSKP 33/21). O potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu szacunkowego decyduje każdorazowo sąd *meriti*, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego. Nie uzasadnia poddania operatu weryfikacji, jeżeli sądy *meriti* uznały, że dowód ten może stanowić podstawę stanowczych ustaleń faktycznych i należycie umotywowany swoje stanowisko (wyrok SN z 26 maja 2021 r., V CSKP 79/21). Niewątpliwie z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Operat szacunkowy sporządzony został prawidłowo, ocena takiej decyzji Sądów została należycie uzasadniona, dlatego też nie istniała potrzeba weryfikacji na podstawie art. 153 ust. 3 u.g.n. operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Sądu, skoro ewentualne wątpliwości wynikały wyłącznie z odmiennych twierdzeń pozwanego.

Nie zasługiwały na uwzględnienie również zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, skupiające się na zakwestionowaniu przez pozwanego przyjęcia przez Sąd Apelacyjny 10-letniego terminu przedawnienia dla roszczenia powodowej spółdzielni, zamiast forsowanego przez stronę pozwaną 3-letniego, wobec tego, że roszczenie powódki związane jest z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą.

Prowadzenie działalności gospodarczej jest podstawowym przedmiotem działania spółdzielni mieszkaniowej, celem i racją jej bytu prawnego, co należy uwzględnić także przy stosowaniu art. 118 k.c. Roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., jeżeli pozostaje z nią w normalnym, choćby tylko pośrednim, funkcjonalnym związku. Za pozostające w takim związku uznaje się przede wszystkim roszczenia powstałe w ramach obrotu umownego oraz te roszczenia wynikające z innych zdarzeń niż umowy, które są ściśle związane z zawieranymi przez przedsiębiorcę umowami (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 9 marca 2017 r., III CZP 69/16).

W uzasadnieniu wyroku z 20 października 2016 r., II CSK 53/16, Sąd Najwyższy w przedmiocie przedawnienia roszczeń przewidzianych w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich związku z prowadzeniem przez stronę działalności gospodarczej doszedł do przekonania, że dochodzone z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. roszczenia nie są związane z działalnością strony powodowej, lecz z normotwórczym działaniem gminy. Uchwalenie przez gminę planu miejscowego mogło oddziaływać na wartość nieruchomości niezależnie od tego, czy prowadzono na nich działalność gospodarczą, czy też nie. Sąd Najwyższy powołując się na uchwałę z 25 listopada 2015 r., III CZP 67/11, uznał, iż roszczenia powoda nie są pochodną stosunku prawnego, powstającego w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Również dlatego, że - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, przewidziane w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. roszczenia przysługują właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi nieruchomości nie tylko wtedy, gdy uchwalony lub zmieniony plan miejscowy uniemożliwia lub ogranicza im w istotnie sposób dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, ale także wtedy, gdy pozbawia ich tylko możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem. W konstatacji Sąd Najwyższy przyjął, że roszczenia przewidziane w tym przepisie podlegają przedawnieniu w dziesięcioletnim terminie.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, niewątpliwie brak jest jakiegokolwiek relacji i związku pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczej przez spółdzielnię mieszkaniową polegającą na zarządzaniu nieruchomościami, a powstaniem roszczenia przewidzianego w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Prowadzenie

działalności gospodarczej polegającej na zarządzaniu nieruchomościami, pozostaje bez wpływu na uchwalenie przez gminę planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Roszczenie spółdzielni nie ma jakiegokolwiek związku z obrotem umownym, jak również uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest zdarzeniem, które w jakikolwiek sposób związane jest z zawieranymi przez spółdzielnię umowami. Jak wskazano w przytoczonym wyżej wyroku z 20 października 2016 r., II CSK 53/16, roszczenie spółdzielni jest jedynie wynikiem normotwórczego działania gminy, na które spółdzielnia zasadniczo nie posiada wpływu, tym bardziej wpływu związanego z działalnością gospodarczą. Z tych wszystkich względów, również Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w przedmiotowej sprawie doszedł do przekonania, że roszczenie o odszkodowanie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przedawnia się w ogólnym terminie dziesięciu lat. Oceniając zarzut przedawnienia zasadnie Sądy przyjęły 10-letni termin przedawnienia roszczenia powodowej spółdzielni, zaś skarżący nie ma racji, iż w sprawie zastosowanie znajdzie 3-letni termin przedawnienia. W tych okolicznościach zarzuty naruszenia prawa materialnego nie mogły zostać uwzględnione.

Wobec bezzasadności sformułowanych zarzutów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną strony pozwanej.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., z uwzględnieniem § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

[as]