



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 maja 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Dariusz Zawistowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 14 maja 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. D. i H. D.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z 4 marca 2022 r., V ACa 192/20,

w sprawie z powództwa J. D. i H. D.

przeciwko Miastu G.

o zapłatę,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz
strony pozwanej tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego 2700,00 (dwa tysiące siedemset) zł z odsetkami
w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu
świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia
doręczenia powodom odpisu wyroku do dnia zapłaty.**

Marta Romańska

Grzegorz Misiurek

Dariusz Zawistowski

(A.T.)

UZASADNIENIE

Powodowie J. D. i H. D. domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanej Gminy G. kwoty 260 000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 lipca 2018 r. oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za obniżenie wartości ich nieruchomości w następstwie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, należne na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz.741; dalej: „u.p.z.p.”). Wysokość odszkodowania stanowi różnicę między wartością nieruchomości według stanu sprzed zmiany planu zagospodarowania a ceną uzyskaną ze sprzedaży tej nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że różnica wartości nieruchomości jest niższa od dochodzonej kwoty. Twierdziła, że powodowie sprzedali nieruchomość po cenie niższej od ustalonej w operacie szacunkowym, zaś sama sprzedaż nastąpiła bez uwzględnienia deklarowanego przez pozwaną zamiaru przystąpienia do zmiany obowiązującego planu.

Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z 19 lutego 2020 r. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 260 000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 24 stycznia 2019 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie byli właścicielami niezabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ul. [...], obejmującej działki nr [...], [...]1, [...]2 [...]3 i [...]4 o łącznej powierzchni 0,97000 ha, ujawnionej w KW nr [...]. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do 30 maja 2014 r., powierzchnia nieruchomości przeznaczona pod zabudowę wynosiła 7182 m², a pozostała część stanowiła tereny zieleni. Po zmianie planu, która weszła w życie 31 maja 2014 r., powierzchnia pod zabudowę zmniejszona została do 4540 m² a pozostała część obejmuje tereny zieleni związane z dolinami cieków wodnych i zieleni izolacyjnej. W następstwie tej zmiany wartość całej nieruchomości, wynosząca ponad 600.000 zł, uległa obniżeniu. Powodowie

w 2017 r. podjęli próbę sprzedaży części nieruchomości, tj. działek nr [...]3 i [...]4 za cenę 500.000 zł, jednak bez powodzenia. Na podstawie umowy z 23 maja 2017 r. sprzedali przedmiotową nieruchomość za cenę 340 000,00 zł. Przed jej zawarciem o zamiarze sprzedaży i cenie zawiadomili zastępcę naczelnika wydziału planowania przestrzennego Urzędu Miejskiego w G.; w odpowiedzi otrzymali informację, iż cena zamierzonej sprzedaży jest za niska, zaś ewentualne odszkodowanie będzie uwzględniać wartości rynkowe, a nie uzyskaną cenę. W związku z wystąpieniem powodów brana była pod uwagę zmiana planu zagospodarowania w odniesieniu do ich nieruchomości, gdyż zmniejszenie powierzchni pod zabudowę odbiegało od studium i było wynikiem pomyłki. Procedura ta trwałaby jednak co najmniej 7-9 miesięcy.

23 lipca 2018 r. powodowie wystąpili do pozwanej o wypłatę odszkodowania kwocie 460 000,00 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, należnego na podstawie art. 36 ust.3 u.p.z.p.; nie skorzystali przy tym z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Pozwana proponowała zawarcie ugody na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na jej zlecenie. Powodowie nie wyrazili na to zgody podnosząc, iż takie odszkodowanie byłoby zaniżone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za usprawiedliwione w świetle art. 36 ust.3 u.p.z.p. Wskazał, że zgodnie z tym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Stosownie zaś do art. 37 ust. 1 u.p.z.p., odszkodowanie to odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu. Z tych przyczyn powództwo co do należności głównej zostało uwzględnione w całości. O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 37 ust. 9 p.z.p., uwzględniając datę złożenia wniosku o zapłatę odszkodowania (23 lipca 2018 r.) i sześciomiesięczny terminu do zadośćuczynienia temu żądaniu.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego apelacją w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 167 719,00 zł oraz orzekającą o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny w Katowicach, uwzględniając apelację, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądzone na rzecz powodów odszkodowanie obniżył do kwoty 167 719,00 zł i oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 1 tiret pierwsze) oraz orzekł o kosztach procesu za obie instancje (pkt 1 tiret drugie i trzecie i pkt 2).

Sąd Apelacyjny zasadniczo podzielił ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku. Doprecyzował je jedynie wskazując, że – według zasługującej na aprobatę opinii biegłej H. F. - przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości powodów była warta 665 790,00 zł, natomiast po zmianie planu jej wartość odpowiadała kwocie 498 071,00 zł. Dokonując zaś oceny zasadności powództwa zauważył, iż z faktu, że powodowie zbyli nieruchomość za cenę 340 000,00 zł nie można wyciągnąć wniosku o braku możliwości – przy zachowaniu należytej staranności – dokonania sprzedaży na korzystniejszych warunkach. Sprzeciwia się temu znaczna różnica między ceną sprzedaży nieruchomości a jej wartością rynkową, wynosząca ok. 160.000 zł (ok. 32%). Powodowie nie wykazali, że było to usprawiedliwione konkretnymi okolicznościami.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok zgodnie z żądaniem apelacji i skorygował rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

W skardze kasacyjnej, skierowanej przeciwko powyższemu wyrokowi w całości, opartej na pierwszej podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., powodowie zarzucili naruszenie:

- art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. przez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. może być ustalone w oparciu o wartość nieruchomości po zmianie miejscowego planu określoną przez biegłego, a nie z uwzględnieniem i w oparciu o cenę uzyskaną przez zbywcę nieruchomości oraz

- art. 6 k.c. związku z art. 36 ust. 3 i art. 37 ust. 1 u.p.z.p. przez przyjęcie, że powódowie nie wykazali okoliczności usprawiedliwiających zbycie nieruchomości za cenę niższą od wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego.

Powołując się na te zarzuty, skarżący wniesli o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i oddalenie apelacji pozwanej, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

U podstaw zaskarżonego wyroku legło założenie, że odszkodowanie uregulowane powołanymi przepisami ma być równe obniżeniu wartości nieruchomości i stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu jej przeznaczenia po zmianie planu a wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed tą zmianą. Obowiązek gminy ma charakter *stricte* odszkodowawczy; służy wyrównaniu straty poniesionej przez właściciela na skutek nieodniesienia przy zbywaniu nieruchomości korzyści, której uzyskanie byłoby możliwe w razie utrzymania dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na to, że powstanie roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. jest uwarunkowane nie tylko obniżeniem wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego i nieskorzystaniem przez właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) z praw przewidzianych w art. 36 ust 1 i 2 u.p.z.p., ale również zbyciem nieruchomości. Powiązanie tego roszczenia ze zbyciem nieruchomości powoduje, że przy ustaleniu szkody zbywcy nie można abstrahować od ceny sprzedaży, jaką właściciel rzeczywiście uzyskał; niewątpliwie wpływa ona na stan majątku poszkodowanego po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie przez ustawodawcę takiego rozwiązania ma zapewnić właścicielowi nieruchomości (użytkownikowi wieczystemu) kompensatę uszczerbku majątkowego wywołanego działaniami z zakresu planowania przestrzennego, a więc pozostającego w związku

przyczynowym z tym działaniem. Nie może ono natomiast stanowić źródła wzbogacenia uprawnionego do odszkodowania; nie zwalnia więc go z obowiązku należytego dbania o swoje interesy.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że powodowie nie wskazali bliższych okoliczności towarzyszących dokonanej sprzedaży, pozwalających przyjąć, iż uzyskanie wyższej ceny z tej transakcji było obiektywnie niemożliwe. Wprawdzie dostrzegli doniosłość tych przesłanek dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia i zgłosili wniosek dowodowy zmierzający do ich wyświeatlenia (dowód z przesłuchania stron), jednak ostatecznie zrezygnowali z przeprowadzenia tego dowodu. Nie wiadomo zatem, czy przed zawarciem umowy otrzymali inne oferty zbycia nieruchomości, czy mieli możliwość uzyskania wyższej ceny, a jeśli tak, z jakich przyczyn z możliwości tej nie skorzystali, czy też przeciwnie - z uwagi na warunki rynkowe było to co najmniej znacznie utrudnione lub wiązało się z innymi niedogodnościami, których nie mieli obowiązku znosić. Sąd Apelacyjny podkreślił, że konieczność wyjaśnienia tych okoliczności wynikała ze znacznej (sięgającej 32%) różnicy między ceną sprzedaży a rynkową wartością nieruchomości; rozbieżność ta nie pozwala domniemywać, że uzyskanie przez powodów ceny wyższej nie było możliwe przy dochowaniu przez nich właściwej staranności.

Z przytoczonych motywów zaskarżonego wyroku nie wynika, że Sąd Apelacyjny uznał, iż cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, której wartość po zmianie planu miejscowego uległa obniżeniu, jest irrelevantna dla określenia wysokości odszkodowania należnego z tego tytułu właścicielowi nieruchomości dotkniętemu zmianą. Sąd Apelacyjny okoliczność tę bowiem wnikliwie rozważył; uznał jednak, że w konkretnym stanie faktycznym nie może ona przesądzić o zasadności dochodzonego roszczenia. Ocena ta – wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących - nie była zatem wynikiem błędnej wykładni art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. przypisywanej Sądowi Apelacyjnemu. Wykładnia zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok z 25 listopada 2015 r., IV CSK 97/15, OSNC 2016, nr 11, poz. 131) i skład orzekający w pełni ją aprobuje.

Zamierzonego skutku nie mógł odnieść również drugi zarzut podniesiony przez skarżących. Prawidłowe powołanie zarzutu naruszenia prawa materialnego wymaga wyraźnego wskazania, czy naruszenie to – w ocenie skarżącego – stanowi przejaw jego błędnej wykładni, czy też niewłaściwego zastosowania. Wynika to z jednoznacznego brzmienia art. 398³ § 1 pkt 1 k.c. Tymczasem skarżący podnieśli, że naruszenie art. 6 k.c. związku z art. 36 ust. 3 i art. 37 ust. 1 u.p.z.p. miało polegać na przyjęciu, że nie wykazali oni okoliczności usprawiedliwiających zbycie nieruchomości za cenę niższą od wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego. Tak sformułowany zarzut nie poddawał się ocenie w ramach kontroli kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

Marta Romańska

Grzegorz Misiurek

Dariusz Zawistowski

(A.T.)

[r.g.]