

*Sygn. akt VI ACa 1703/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 21 stycznia 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Agata Zajac*

*Sędziowie: SA Ewa Stefańska (spr.)*

*SO (del.) Jolanta Pyżlak*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa K. W.*

*przeciwko Miastu (...) W.*

*o odszkodowanie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 3 kwietnia 2014 r.*

*sygn. akt XXV C 700/12*

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od K. W. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI ACa 1703/14*

## UZASADNIENIE

Powód K. W. wnosił o zasądzenie od miasta (...) W. na jego rzecz kwoty 20.000.0000 zł wraz z odsetkami. Jako podstawę faktyczną roszczenia wskazał okoliczność, iż w dacie nabycia przez niego użytkownika wieczystego nieruchomości, obowiązywała wydana na rzecz jej poprzedniego użytkownika wieczystego decyzja Prezydenta miasta (...) W. o warunkach zabudowy. Następnie w 2009 r. dla obszaru tego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co skutkowało wygaśnięciem decyzji o warunkach zabudowy. Powód domagał się odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek tego, że w planie miejscowym zostały przesunięte linie zabudowy wzdłuż ulicy (...), co miało znacznie ograniczyć powierzchnię zabudowy działki, a także zniesiono możliwość budowy dominanty do 11 kondygnacji i rozszerzono pas drogowy ulicy (...), co miało spowodować, że prawie połowa działki nie może być zabudowana ze względu na planowane inwestycje miejskie. Według powoda uchwalenie planu miejscowego spowodowało utratę wartości jego nieruchomości o 20.000.0000 zł.

Pozwany miasto (...) W. wnosił przede wszystkim o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c., a na wypadek nieuwzględnienia zarzutu braku zdolności sądowej Urzędu miasta (...) W., domagał się oddalenia powództwa

w całości. Zajmując stanowisko merytoryczne pozwany podnosił, że powód nie udowodnił zasadności żądania zapłaty odszkodowania ani co do zasady, ani co do wysokości.

Na rozprawie w dniu 6 listopada 2012 r. powód sprecyzował, że pozwanym w niniejszej sprawie jest miasto (...) W.. Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił zarzut braku zdolności sądowej pozwanego, zaś postanowieniem z dnia 28 marca 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił zażalenie pozwanego wniesione na to orzeczenie (sygn. akt VI ACA 694/13).

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

K. W. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...) z obrębu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Właścicielem tej nieruchomości jest miasto (...) W..

W dniu 12 czerwca 2006 r. Prezydent miasta (...) W., na wniosek inwestora (...) spółki z o.o. z siedzibą w W., wydał decyzję o warunkach zabudowy, ustalając w niej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkaniowo-handlowo-usługowego z garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych o nr (...) z obrębu (...), będących wówczas w użytkowaniu wieczystym Agencji (...).

W tym czasie obowiązywały: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta (...) W., zatwierdzony uchwałą Rady miasta (...) W. nr (...) z dnia 28 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. (...) Nr 15, poz. 184) oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (...) W., przyjęte uchwałą Rady miasta (...) W. nr (...) z dnia 10 października 2006 r.

W dniu 28 maja 2009 r. Rada miasta (...) W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy (...) (Dz. Urz. Woj. (...) Nr 104, poz. 2969). Plan ten przewidywał, że działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) są położone na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (oznaczonych symbolami (...) oraz (...)) oraz na terenach komunikacji (oznaczonych symbolami (...) oraz (...)).

Na skutek licytacji przeprowadzonej w toku postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Woli (KM 584/09 i KM 9953/10) powód utracił prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...) z obrębu (...). Cena wywoławcza nieruchomości została określona na kwotę 13.920.639,75 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego wniesione powództwo nie było zasadne.

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm., zwanej dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”) 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja tych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Natomiast 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 prawa do odszkodowania lub wykupu, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji zawarte w powołanym przepisie sformułowanie „użytkownik wieczysty zbywa” nieruchomość oznacza, że do przeniesienia prawa dochodzi z woli użytkownika wieczystego. Tymczasem w toku

postępowania egzekucyjnego prawo użytkowania wieczystego przenoszone jest nie przez użytkownika wieczystego (dłużnika), lecz na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności (art. 1004 w związku z art. 999 § 1 k.p.c.). Sąd Okręgowy podkreślił, że egzekucyjna sprzedaż nieruchomości (art. 952 k.p.c.) - mimo podobieństwa terminologicznego - nie jest sprzedażą w rozumieniu art. 596 k.c. Nie jest to nawet czynność prawna, lecz przenoszący własność rzeczy skutek orzeczenia sądowego o przysądzeniu własności. Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter kształtujący, albowiem powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2000 r., sygn. akt V CKN 1254/00, Lex nr 46552 i z dnia 22 września 1997 r., sygn. akt II CKN 730/97, OSP z 1998, nr 7-8, poz. 139). Utrata prawa użytkowania wieczystego przez powoda i nabycie tego prawa przez inną osobę na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności nie stanowiło zatem zbycia prawa przez użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego roszczenie powoda o odszkodowanie nie powstało.

Sąd Okręgowy wskazał, że uprawnionym do wniesienia powództwa o odszkodowanie, na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalania lub zmiany planu miejscowego, który zbył nieruchomość, jeżeli uprzednio nie zażądał od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, czym uniemożliwił gminie zaoferowanie nieruchomości zamiennej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CSK 508/08, Lex nr 520034). Powód niewątpliwie nie skorzystał uprzednio z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednakże, zgodnie z treścią art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu realizacji swoich roszczeń właściciel albo użytkownik wieczysty musi złożyć do gminy wniosek, stanowiący w istocie wezwanie jej do wykonania świadczenia. Wniosek ten powinien zostać rozpoznany przez gminę w sześciomiesięcznym terminie liczonym od dnia jego złożenia. Ponieważ powód nie wystąpił do gminy z takim wnioskiem, uniemożliwił jej skorzystanie z możliwości zaoferowania nieruchomości zamiennej w celu zwolnienia się z dochodzonego roszczenia.

Ponadto - w ocenie Sądu pierwszej instancji - powód nie udowodnił, aby na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy (...) uległa obniżeniu wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Powód w szczególności nie wykazał, aby w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Tymczasem odpowiedzialność odszkodowawcza gminy dotyczy wyłącznie szkód powstałych w związku ze zmianą przeznaczenia terenu przez plan miejscowy lub decyzję lokalizacyjną.

Zdaniem Sądu Okręgowego faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego należy rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała, zanim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający aktualne jej przeznaczenie wszedł w życie. Dla nabywcy nieruchomości istotne jest bowiem to, jak może być ona wykorzystywana, a nie to, jak ją w rzeczywistości wykorzystywał zbywca. Podobna sytuacja zachodzi wówczas, gdy dla danej nieruchomości przed jej zbyciem uzyskano decyzję o warunkach zabudowy. O możliwości jej wykorzystania na konkretny cel decyduje bowiem treść decyzji lokalizacyjnej, nie zaś dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2011 r., sygn. akt II Sa/Wr 678/11). Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód nie udowodnił, aby wydana innemu inwestorowi decyzja o warunkach zabudowy została przeniesiona na jego rzecz na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu co do zasady, Sąd pierwszej instancji oddalił zgłoszony przez powoda wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Ponadto wskazał, że złożona przez powoda opinia prywatna nie jest miarodajnym dowodem na okoliczność zmiany wartości nieruchomości.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł powód.

Apelacją K. W. zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sprawie poprzez uznanie, iż: sprzedaż egzekucyjna, stanowiąca utratę przez powoda prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, nie stanowiła „zbycia” w rozumieniu wskazanego przepisu, uprawnionym do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest jedynie podmiot, który skorzystał z uprawnień wymienionych w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sytuacji, gdy żaden podmiot, który dokonał zbycia nieruchomości, nie może z oczywistych względów żądać jej wykupienia, lecz także zapłaty odszkodowania liczonego jako utrata wartości nieruchomości (lub prawa użytkowania wieczystego) stanowiącej w dalszym ciągu własność powoda;

b) art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 37 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 455 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sprawie i uznanie, iż wskazany przepis, przy równoczesnym stwierdzeniu, iż właściwymi dla rozstrzygania sporów są sądy powszechne, nakazuje powodowi uprzednie wystąpienie z wnioskiem o odszkodowanie do organu administracji, skutków zaś tego wniosku nie zastępuje wystąpienie na drogę sądową i doręczenie pozwanemu odpisu pozwu;

c) art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, iż sąd powszechny, nie zaś rzeczoznawca majątkowy (osoba wskazana w przepisach o gospodarce nieruchomościami) jest podmiotem uprawnionym do ustalania skutków finansowych związanych z uchwaleniem planu miejscowego;

d) art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przyjęcie, iż decyzja o warunkach zabudowy nie może stanowić podstawy do określenia faktycznego sposobu wykorzystania przedmiotowej nieruchomości, dla której przed dniem wejścia w życie planu uchwalonego w dniu 28 maja 2009 r. nie było planu miejscowego;

e) art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 27 ust. 2 ustawy o ustroju m. (...) W. poprzez ich niezastosowanie w sprawie i brak wskazania, iż dla przedmiotowego terenu przed dniem wejścia w życie uchwały Rady miasta (...) W. z dnia 28 maja 2009 r. nr (...) brak było planu miejscowego, zważywszy na fakt, iż plan zatwierdzony uchwałą nr (...) z dnia 28.09.1992 r. wygasł z dniem 31 grudnia 2003 r., zaś plan przyjęty uchwałą nr (...) z dnia 10.10.2006 r. stanowił jedynie studium kierunków zagospodarowania przestrzennego - nie sposób tym samym bez stosownego operatu ustalić skutków finansowych, jakie pociągnęło za sobą uchwalenie planu miejscowego;

2) naruszenie przepisów procedury mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

a) art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. w związku z art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez uznanie, iż wniosek dowodowy dotyczący powołanie biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego) był wnioskiem mogącym skutkować przedłużeniem postępowania, w sytuacji gdy, jakiegokolwiek orzeczenie w niniejszej sprawie mogło zapaść jedynie w oparciu o ustalenia stosownej opinii (operatu) co do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego - tym samym sąd uniemożliwił powodowi wykazanie zarówno wysokości roszczenia, jak i pośrednio jego podstawy, skoro związana jest ona wprost z utratą wartości przedmiotowej nieruchomości;

b) art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonych przez powoda dowodów z dokumentów: decyzji o warunkach zabudowy oraz operatu szacunkowego z września 2007 r., zgłoszonych na okoliczność stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości w zakresie możliwości gospodarczego wykorzystania przedmiotowej nieruchomości, przed datą wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości, co powinno być podstawą w zakresie ustaleń co do wpływu planu miejscowego na sposób korzystania z nieruchomości, a tym samym postawą do ustaleń w zakresie obniżenia wartości przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego w skutek uchwalenia planu miejscowego;

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak, w treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, wskazania jakichkolwiek ustaleń poczynionych przez sąd w związku z treścią uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania, w stosunku do zarzutów podniesionych przez powoda dotyczących zmian wprowadzonych przez przedmiotowy plan, co wskazuje na nierozpoznanie istoty sprawy.

Powód w apelacji zawarł również wnioski o:

1) na podstawie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. - rozpoznanie przez sąd odwoławczy postanowienia sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego) na okoliczność ustalenia obniżenia wartości prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) z obrębku (...) położonej przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) w związku z wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla tej nieruchomości poprzez określenie wartości przedmiotowej nieruchomości w dacie jej zbycia, tj. w dniu 3 lutego 2012 r., z uwzględnieniem stanu nieruchomości sprzed dnia wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego;

2) na podstawie art. 241 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. - dopuszczenie i przeprowadzenie przez sąd odwoławczy dowodu z: opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego) na okoliczność ustalenia obniżenia wartości prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) z obrębku (...) położonej przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) w związku z wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla tej nieruchomości poprzez określenie wartości przedmiotowej nieruchomości w dacie jej zbycia, tj. w dniu 3 lutego 2012 r., według cen z daty zbycia, z uwzględnieniem stanu nieruchomości sprzed dnia wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, tj. sprzed dnia 8 sierpnia 2009 r., a także dokumentów złożonych do akt postępowania: decyzji o warunkach zabudowy oraz operatu szacunkowego z września 2007 r., zgłoszonych na okoliczność stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości w zakresie możliwości gospodarczego jej wykorzystania przed datą wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozwany miasto (...) W. wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył:***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Natomiast pomimo, że rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są trafne tylko częściowo, zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Nie ma racji powód zarzucając Sądowi Okręgowemu wadliwą wykładnię art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm., zwanej dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”) poprzez przyjęcie, że pojęcie „zbycia” nieruchomości nie obejmuje jej sprzedaży egzekucyjnej. W uzasadnieniu apelacji skarżący odwołał się do wykładni celowościowej tego przepisu, twierdząc, że Sąd pierwszej instancji dokonał przesunięcia na obywatela skutków niejednoznacznych i niespójnych przepisów uchwalonych przez ustawodawcę. Tymczasem sprzedaż egzekucyjna nieruchomości wywołała

po jego stronie skutki analogiczne jak sprzedaż na podstawie czynności prawnej, albowiem powód utracił prawo użytkownika wieczystego nieruchomości za zapłatą ceny przez nabywcę.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego z powyższą argumentacją nie sposób się zgodzić. Należy bowiem mieć na uwadze treść przepisu art. 999 § 1 k.p.c., zgodnie z którym to prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest także tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń.

W judykaturze wyjaśniono, że nabycie własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest zaliczane do cywilnoprawnych sposobów nabycia tego prawa. Postanowienie to ma charakter kształtujący, albowiem powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest więc nabyciem pierwotnym. W przypadku zaś pierwotnego nabycia własności z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., sygn. akt IV CSK 666/12, Lex nr 1360292).

W ocenie Sądu odwoławczego, ustawodawca używając pojęcia „zbycie” nieruchomości miał na myśli wyłącznie przypadki skutkujące nabyciem nieruchomości o charakterze pochodnym, gdzie czynności prawne zbywcy i nabywcy są wzajemnie powiązane. Natomiast hipotezą analizowanego przepisu nie są objęte przypadki skutkujące nabyciem nieruchomości o charakterze pierwotnym, m.in. w toku sprzedaży egzekucyjnej, gdzie czynności prawne nabywcy są powiązane z działaniami organu egzekucyjnego, zaś dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie bierze w nich czynnego udziału.

W orzecznictwie trafnie wyjaśniono, że pomimo podobieństwa terminologicznego egzekucyjna sprzedaż nieruchomości (art. 952 k.p.c.) nie jest sprzedażą w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego (art. 596 k.c.). Nie jest to nawet czynność prawna, lecz przenoszący własność rzeczy skutek orzeczenia sądowego o przysądzeniu własności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1997 r., sygn. akt II CKN 730/97, OSP 1998, z. 7-8, poz. 139 i uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2000 r. (sygn. akt V CKN 1254/00, M. Prawn. 2001, nr 11, s. 595). Nie ma więc racji powód twierdząc w apelacji, że dokonanie przez sąd powszechny czynności procesowej polegającej na wydaniu postanowienia o przysądzeniu własności (lub użytkownika wieczystego) nieruchomości na rzecz wyłonionego podczas licytacji nabywcy jest równoznaczne ze „zbyciem” tej nieruchomości przez jej dotychczasowego właściciela (lub użytkownika wieczystego).

Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego, iż wykładnia językowa art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzupełniona wykładnią celowościową - prowadzi do wniosku, że zawarte w tym przepisie pojęcie „zbywa” oznacza przeniesienie prawa własności albo użytkownika wieczystego tylko w drodze odpłatnej czynności prawnej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., sygn. akt II CSK 321/10, OSNC-ZD 2012/1/15). „Zbyciem” nie jest więc każda utrata prawa do nieruchomości, a wyłącznie taka jego utrata, która wynika z dokonanej czynności prawnej. Skoro powód utracił prawo użytkownika wieczystego nieruchomości nie dokonując żadnej czynności prawnej, nie można uznać, aby „zbył” ją w rozumieniu ustawy.

Również z innych przyczyn nie sposób przychylić się do wykładni sugerowanej przez powoda. Dokonując „zbycia” nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty uzyskuje za nieruchomość cenę rynkową, ewentualnie skorygowaną „w dół” na skutek postanowień uchwalonego planu miejscowego. Natomiast, wobec treści art. 965 i 983 k.p.c., cena uzyskana za nieruchomość podczas sprzedaży egzekucyjnej zazwyczaj odbiega od ceny rynkowej (gdyż może wynosić nawet 2/3 sumy oszacowania), a więc nie można jej traktować jako punktu odniesienia do oszacowania wielkości ewentualnej szkody.

Nie ma również racji apelujący zarzucając Sądowi Okręgowemu, że założył on wadliwie, iż uprawnionym do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest jedynie podmiot, który skorzystał z uprawnień wymienionych w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy. Wnikliwa lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku i fakt odwołania się przez Sąd pierwszej instancji do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r. (sygn. akt IV CSK 508/08, Lex nr 520034) wskazuje bowiem na zaistnienie omyłki pisarskiej.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy odwołał się do trafnych poglądów Sądu Najwyższego, iż celem art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ochrona właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości. Przepis wiąże określony w nim skutek z niemożnością uzyskania przez właściciela albo użytkownika wieczystego dodatkowych korzyści w razie zbycia przysługującego im prawa do nieruchomości, której wartość na skutek zmian planistycznych uległa obniżeniu. Legitymowanym do wniesienia powództwa o odszkodowanie na tej podstawie jest więc były właściciel albo użytkownik wieczysty, który w warunkach wcześniej wskazanych zbył nieruchomość, jeżeli przy tym nie skorzystał uprzednio z uprawnień określonych w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy. Z uprawnień tych może skorzystać jedynie właściciel albo użytkownik wieczysty legitymujący się takim prawem w dacie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

Wprawdzie trafnie zauważa apelujący, że ustawodawca w art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uzależnił skuteczności żądania przed sądem powszechnym zapłaty odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3 ustawy od uprzedniego wystąpienia z wnioskiem o jego zapłatę do gminy, jednakże ta wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wpływa na ocenę trafności samego rozstrzygnięcia, skoro powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn wskazanych powyżej. Wadliwość wykładni powyższego przepisu mogłaby mieć wpływ jedynie na prawidłowość określenia daty wymagalności roszczenia odszkodowawczego, gdyby powód udowodnił jego istnienie.

Nieprawidłowa jest również konkluzja Sądu pierwszej instancji, że decyzja o warunkach zabudowy nie może stanowić podstawy do określenia sposobu korzystania z nieruchomości. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy nie uzasadnił tego poglądu. Tymczasem w treści art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 ustawy stosuje się odpowiednio.

Jednakże powód nie dostrzega, że decyzja Prezydenta miasta (...) W. z dnia 12 czerwca 2006 r. o warunkach zabudowy została wydana na wniosek innego inwestora, tj. (...) spółki z o.o. z siedzibą w W., zaś przedmiotowa nieruchomość była wówczas w użytkowaniu wieczystym Agencji (...). Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie. Powód jednakże nie udowodnił, aby została wydana decyzja o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy na jego rzecz. Nie może więc również wywodzić na swoją rzecz skutków wynikających z art. 63 ust. 3 w związku z art. 36 oraz art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Skarżący pomija również fakt, że w dniu 16 lipca 2007 r. Prezydent miasta (...) W. wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ustalając w niej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie fragmentu ulicy (...) z towarzyszącą infrastrukturą, m.in. na działkach o nr ewidencyjnych (...) z obrębu (...) (k. 124 akt). Decyzja ta została wydana przed podjęciem przez Radę miasta (...) W. uchwały nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy (...), co miało miejsce w dniu 28 maja 2009 r. Oznacza to, że rozszerzenie pasa drogowego ulicy (...) nastąpiło już na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a nie dopiero na podstawie planu miejscowego.

Nieistotny jest również zarzut naruszenia art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez pominięcie przez Sąd Okręgowy faktu, iż dla przedmiotowego terenu przed dniem wejścia w życie uchwały Rady miasta (...) W. z dnia 28 maja 2009 r. nr (...) brak było planu miejscowego, skoro plan zatwierdzony uchwałą nr (...) z dnia 28.09.1992 r. wygasł z dniem 31 grudnia 2003 r. W judykaturze przyjmuje się bowiem, że tereny i nieruchomości objęte planami zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu określonym w art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zmieniały automatycznie z tą datą swego dotychczasowego przeznaczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., sygn. akt I CNP 82/o8, Biul. SN 2009, nr 5, poz. 10-11).

Mając na uwadze trafność ustalenia Sądu pierwszej instancji, że powodowi nie przysługuje wobec pozwanego roszczenie odszkodowawcze oparte na treści art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za niezasadne uznać należy pozostałe zarzuty podniesione w apelacji. Skoro bowiem powództwo jest niezasadne co do zasady, niecelowe byłoby dokonywanie ustaleń faktycznych dotyczących szczegółowego zakresu ograniczeń korzystania z nieruchomości wynikających z uchwalenia planu miejscowego oraz wysokości ewentualnej szkody. Z tej przyczyny w szczególności nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia: art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. w związku z art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c., a także art. 328 § 2 k.p.c.

Z przyczyn podanych powyżej Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda w apelacji.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.