

**Sygn. akt I ACa 381/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek (spr.)
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SO del. Grzegorz Wójtowicz
Protokolant	Sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko Gminie M. L.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 28 marca 2013 roku, sygnatura akt I C 596/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda A. C. na rzecz pozwanej Gminy M.

L. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 381/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 marca 2013 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo A. C. przeciwko Gminie M. L. o zapłatę kwoty 128.887,56 zł (pkt I) oraz nie obciążył powoda kosztami procesu (pkt II).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia.

W dniu 29 września 2002 roku Rada Miasta L. podjęła uchwałę

(...) (...), której przedmiotem był szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący między innymi nieruchomość, której współwłaścicielem był w tamtym czasie powód. Na mocy tej uchwały zmianie uległ sposób zagospodarowania części działki, która obecnie oznaczona jest jako działka nr (...) i której współwłaścicielem był

powód. Zmiana polegała na wyłączeniu spod możliwości zabudowy części tej działki o powierzchni 151 m<sup>(2)</sup> i przeznaczeniu jej „pod drogi publiczne”. Powód oraz pozostali współwłaściciele nieruchomości w dniu 24 lipca 2004 roku zwrócili się

z wnioskiem do pozwanej Gminy o „wykupienie” działki wobec nowych zapisów w planie zagospodarowania. W dniu 9 marca 2005 roku pozwana Gmina poinformowała pełnomocnika współwłaścicieli nieruchomości (w tym i powoda) o tym, że ich wniosek został skierowany do zaopiniowania do Wydziału Strategii i Rozwoju. W związku ze zniesieniem współwłasności powód stał się właścicielem działki nr (...), w skład której weszła między innymi część działki nr (...), która zgodnie z uchwałą z 2002 roku mogła być przeznaczona wyłącznie pod budowę drogi. Powód pismem z dnia 26 kwietnia 2010 roku wystąpił do pozwanej z wnioskiem o „wykup” całej działki nr (...). Obok okoliczności podnoszonych wcześniej powoływał się na kolejną zmianę

w planie zagospodarowania przestrzennego, dokonaną uchwałą Rady Miasta L. z dnia 25 października 2007 roku nr (...) (...) i przeznaczenie pozostałej części nieruchomości do wykorzystania jako „przejście piesze”.

W dniu 23 lutego 2011 roku powód przeniósł własność działki nr (...) na rzecz (...) Spółki z o.o..

W sprawie I C 764/11 toczącej się przed Sądem Okręgowym w L. powód dochodzi zapłaty odszkodowania z tytułu „zmniejszenia” ceny, za jaką sprzedał nieruchomość po zmianie sposobu zagospodarowania działki wynikającego z uchwały z dnia 25 października 2007 roku nr (...) (...).

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych w uzasadnieniu dokumentów, uznając je za wiarygodne w całości. Sąd Okręgowy oparł się również częściowo na wyjaśnieniach powoda, które co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy znajdowały częściowo potwierdzenie w treści dokumentów, a w pozostałej części jako twierdzenia wprost niezaprzeczone przez stronę pozwaną zostały uznane za okoliczności przyznane i nie wymagające dalszych dowodów (w szczególności co do sprzedaży nieruchomości i wystąpień do pozwanego z wnioskami o „wykup działki”).

Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy miał na uwadze, że powód wywodził roszczenie z faktu podjęcia przez Radę Miasta L. w dniu 29 września 2002 roku uchwały nr (...) (...). Sąd Okręgowy podniósł, że przede wszystkim należy rozstrzygnąć kwestię, czy do oceny skutków prawnych tejże uchwały należy stosować przepisy obowiązujące w dacie jej uchwalenia czy też przepisy obowiązujące w chwili wystąpienia przez powoda z wnioskiem o wykup nieruchomości. Jak wynika z treści art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) - cytowanej dalej jako u.p.z.p.

- do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W niniejszej sprawie okolicznością przyznaną przez powoda jest fakt, że po raz pierwszy z żądaniem „wykupienia nieruchomości” jej współwłaściciele wystąpili pismem z dnia 27 lipca 2004 roku, a więc już po wejściu w życie u.p.z.p. Skoro tak,

to do oceny skutków prawnych należy stosować przepisy tejże ustawy.

Na marginesie wspomnieć należy, że w niniejszej sprawie bez względu czy zastosowane zostaną przepisy u.p.z.p., czy też odwoła się do przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. nr 15 poz. 139 z 1999 roku), to w zakresie ich merytorycznej treści są one tożsame.

Sąd Okręgowy stwierdził, że z treści art. 36 u.p.z.p. wynika, że 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: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Art. 36 ust. 3 u.p.z.p. stanowi, że 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. W niniejszej sprawie, ze względu na niesporny pomiędzy stronami fakt zbycia przez powoda nieruchomości podstawę prawną dochodzonych przez niego roszczeń stanowi art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 u.p.z.p. roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Spory w sprawach dotyczących tego odszkodowania - zgodnie z art. 37 ust. 10 u.p.z.p. - rozstrzygają sądy powszechne. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem przyjmuje się, że wspomniany termin pięcioletni jest terminem zawitym (por. wyrok NSA z dnia 3 września 2008 roku, II OSK 984/07, nie publ.). Upływ terminu zawitego powoduje wygaśnięcie prawa i jest uwzględniany przez sąd

z urzędu, gdyż w przeciwnym razie ochrona zostałaby udzielona prawu nieistniejącemu. Sąd Okręgowy powołał się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 marca 2011 roku, II CSK 321/10 (LEX nr 846556), zgodnie z którym „nie można, więc podzielić stanowiska skarżących, że przewidziany w art. 37 ust. 3 u.p.z.p. termin zawity do dochodzenia roszczenia, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., nie znajduje zastosowania w postępowaniu sądowym. Nie uwzględnia ono w dostatecznym stopniu charakteru terminu zawitego, jego skutków i zasad stosowania. Pomija też unormowania zawartego w art. 37 ust. 10 u.p.z.p. Nie sposób przyjąć, aby przed sądem mógł toczyć się spór w sprawie o odszkodowanie przewidziane

w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. po upływie terminu zawitego do dochodzenia tego roszczenia. Rację ma zatem Sąd Apelacyjny, że w razie sporu o wspomniane odszkodowanie pozew - niezależnie od zgłoszenia roszczenia w gminie - musi być wniesiony przed upływem przewidzianego w art. 37 ust. 3 terminu zawitego. Warto dodać, że wspomniany termin jest stosunkowo długi (5 lat)

i pozwala uprawnionemu, należycie dbającemu o swoje interesy, skorzystać z przysługującej ochrony prawnej”.

Sąd Okręgowy podniósł, że okolicznością niesporną pomiędzy stronami było, że uchwała Rady Miasta L. nr (...) została podjęta w dniu 29 września 2002 roku została ogłoszona w dniu 24 października 2002 roku

w Dzienniku Urzędowym Województwa L. Nr (...) Jeżeli więc uchwała Rady Gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje od dnia w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia (art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku

o zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej w tamtym czasie) przyjąć należy, że bieg 5 letniego terminu rozpoczął swój bieg w dniu 7 listopada 2002 roku, a roszczenie o odszkodowanie wygasło z dniem 7 listopada 2007 roku. Żądanie w tym zakresie do Sądu zgłoszone zostało w dniu 17 lipca 2012 roku (w piśmie powoda z dnia 17 lipca 2012 roku k. 2, które zgodnie

z oświadczeniem powoda zostało potraktowane, jako pozew), a więc prawie 5 lat po upływie terminu przewidzianego w art. 37 ust. 3 u.p.z.p.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając, że roszczenie powoda wygasło z dniem 7 listopada 2007 roku

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

**Apelację** od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości

oraz zarzucając:

a) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 37 ust. 3 i art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.123 § 1 pkt 1 k.p.c. i art. 5 k.c. przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie;

b) naruszenie przepisów postępowania w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 i art. 328 § 2 k.p.c. polegające na pominięciu w ocenie części zebranych w sprawie dowodów .

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:** apelacja powoda nie jest zasadna.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art. 233 k.p.c. zawiera dwa paragrafy. Apelujący stawiając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie sprecyzował, który paragraf wymienionego przepisu objęty jest zarzutem apelacji. Analiza zarzutu i jego uzasadnienia wskazuje na to, że apelującemu chodziło o § 1 art. 233 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w kształcie sformułowanym w apelacji jest chybiony.

Przede wszystkim należy zauważyć, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów i stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie wskazano, iż jego naruszenie może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową

i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Jednocześnie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (wyrok SN z dnia

28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, LEX nr 174215; wyrok SN z dnia

13 października 2004 roku, III CK 245/04, LEX nr 174185). Prawidłowe zarzucenie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania,

w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów była dotknięta powyższymi uchybieniami. Powód stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazywał, że Sąd Okręgowy pominął dowody z dokumentów. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o dokumenty prywatne obejmujące pisma wzywające pozwaną Gminę L. do wykupu nieruchomości. Dokumenty te Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne. Sąd Okręgowy oparł również ustalenia faktyczne na wyjaśnieniach powoda, podnosząc, że część twierdzeń znajdowała potwierdzenie w treści dokumentów, a część została uznana za okoliczności

i przyznane i nie wymagające dalszych dowodów (w szczególności co do sprzedaży nieruchomości i wystąpień do pozwanej z wnioskami o „wykup działki”). Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych, w tym również dotyczących kierowania przez powoda w 2004 roku i następnie w 2010 roku roszczeń o wykup do pozwanej Gminy, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że upływ terminu zawitego przewidzianego w art. 37 ust. 3 u.p.z.p. przerywa wytoczenie powództwa przed sądem powszechnym, a nie wystąpienie z roszczeniem do gminy. Takie stanowisko nie może świadczyć o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie jest trafny, gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wszystkie warunki, jakie wymienia wymieniony przepis.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy wskazał okoliczności faktyczne, jakie ustalił, wymienił dowody, które stanowiły podstawę ustaleń faktycznych, dokonał oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, po czym wyjaśnił podstawę prawną rozstrzygnięcia, powołując przepisy prawa materialnego. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia zatem wszystkie warunki, jakie wymienia art. 328 § 2 k.p.c.

Podnieść także należy, że zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku

w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. orzeczenie to nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywoodu, który doprowadził do jego wydania. Taka sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie, co wynika z lektury uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Treść uzasadnienia, w tym również część odnosząca się do oceny prawnej, pozwala na prześledzenie toku rozumowania Sądu Okręgowego, który doprowadził do wydania wyroku.

Zarzut naruszenia art. 37 ust. 3 i art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oraz art.123 § 1 pkt 1 k.p.c. i art. 5 k.c. przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie nie jest uzasadniony.

Na wstępie oceny omawianego zarzutu zwrócić należy uwagę na podstawę faktyczną żądania.

W pozwie powód wskazał, że na mocy uchwały Rady Miasta L. z dnia 29 września 2002 roku nr (...), część jego działki nr (...)

o powierzchni 151 m<sup>(2)</sup> została przekwalifikowana na drogę publiczną, natomiast pozostała część została zakwalifikowana jako teren budowlany pod usługi miejskie. Współwłaściciele (w tym powód) zwrócili się do Prezydenta Miasta L. o wykupienie nieruchomości wobec nowych zapisów w planie zagospodarowania. Na to żądanie nie otrzymali odpowiedzi i dlatego kolejnym pismem z dnia 20 kwietnia 2005 roku ponowili żądanie. Urząd Miasta L. powiadomił, że sprawa będzie rozpoznawana przez Wydział Strategii i Rozwoju, który jednak żadnych działań nie podejmował. W międzyczasie została zniesiona współwłasność działki nr (...), w wyniku czego powód otrzymał na własność działkę nr (...). Powód ponownie pismem z dnia 26 kwietnia 2010 roku zwrócił się do Urzędu Miasta L. o wykup działki nr (...). Żądanie uzasadniał tym, że Rada Miasta kolejną uchwałą z dnia

25 października 2007 roku nr (...) dokonała dalszej zmiany w planie zagospodarowania i część działki, która pierwotnie przeznaczona była pod usługi ogólno-miejskie, a więc do zabudowy, przeklasyfikowana została na przejście piesze wyłączone spod zabudowy. W tej sprawie powód prowadził dalszą korespondencję, jednak ostatecznie odmówiono mu wykupienia działki. Powód twierdził, że na skutek wymienionych dwóch uchwał Rady Miasta działka utraciła swoje pierwotne znaczenie i swoją pierwotną wartość. W dniu 23 lutego 2011 roku aktem notarialnym powód działkę nr (...) sprzedał inwestorowi za cenę 100.260 zł, która jest znacznie niższa, niż pierwotnie było uzgadniane, a to z uwagi na fakt, że nastąpiła istotna zmiana pierwotnego przeznaczenia działki. Przed zmianą planu zagospodarowania wartość działki wynosiła 997,20 zł x 698 m<sup>(2)</sup> = 696.045 zł. Ponieważ powód uzyskał cenę sprzedaży w kwocie 100.260 zł, jego strata wynosi kwotę 696.785 zł,

a to oznacza, że strata za 1 m<sup>(2)</sup> działki wynosi 853,56 zł (596.785 zł : 698 m<sup>(2)</sup>). Ponieważ uchwała Rady Miasta z dnia 26 września 2002 roku dotyczy tylko części działki o powierzchni 151 m<sup>(2)</sup>, to roszczenie powoda z tego tytułu wynosi 853,56 zł x 151 m<sup>(2)</sup> = 128.887 zł i ta kwota objęta jest żądaniem (vide: uzasadnienie pozwu).

Powód zobowiązany do sprecyzowania podstawy faktycznej żądania

w piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2012 roku wskazał, że szczegółowy plan zagospodarowania uchwalony w 2002 roku w sposób jednoznaczny

i wiążący przeznaczył część działki nr (...) pod drogi, w sytuacji gdy wcześniejszy ogólny plan zagospodarowania całą działkę traktował jako teren pod budowę i na takie cele był przeznaczany w wydawanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotem roszczenia w niniejszej sprawie jest odszkodowanie wynikające z faktu, że część działki nr (...)

o łącznej powierzchni 151 m<sup>2</sup> przeznaczono pod drogi publiczne, a więc wyłączono spod zabudowy obiektami budowlanymi, co spowodowało istotną utratę jej pierwotnej wartości.

Zważywszy na powoływane przez powoda okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że podstawę prawną roszczenia stanowi art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Jak wynika z uzasadnienia pozwu powód dochodził kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną, jaką mógłby uzyskać zawierając w dniu

23 lutego 2011 roku umowę sprzedaży nieruchomości, gdyby nie doszło w 2002 roku do uchwalenia szczegółowego planu zagospodarowania, a ceną sprzedaży faktycznie uzyskaną. Powód twierdził, że uzyskana cena sprzedaży jest

znacznie niższa, właśnie z uwagi na uchwalenie w 2002 roku szczegółowego planu. Roszczenie powoda wyczerpuje zatem dyspozycję zawartą w art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

Przyznać należy rację powodowi, że w pozwie nie był zobowiązany do wskazania podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Jednakże powód ani w pozwie, ani w apelacji nie przytoczył takich okoliczności faktycznych, które pozwoliłyby na przyjęcie innej (niż powołana przez Sąd Okręgowy) podstawy prawnej jego roszczenia. W szczególności nie można uznać, że powód dochodził odszkodowania w oparciu o art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., gdyż nie powoływał on żadnych okoliczności faktycznych dotyczących tego, że na skutek uchwalenia szczegółowego planu zagospodarowania zmiany korzystanie

z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Powód wyraźnie wskazywał, że dochodzi odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, gdyż uzyskał cenę sprzedaży o kwotę 128.887 zł niższą, niż cena, którą mógłby uzyskać, gdyby szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego nie został uchwalony. Zwrócić także należy uwagę, że w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 roku skierowanym do pozwanej Gminy powód wyraźnie wskazywał, że domaga się odszkodowania „równego obniżonej wartości nieruchomości” na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p. k.10-12).

Jak wskazuje się w judykaturze (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2010 roku, V CSK 452/09, LEX nr 852597, wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009 roku, IV CSK 508/08, LEX nr 520034) przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 u.p.z.p., jaką 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

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.

Celem art. 36 ust. 3 u.p.z.p. 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 (poprzednio sprzedaży) 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 u.p.z.p. (wyroki SN z dnia 30 czerwca 2010 roku, V CSK 452/09, LEX nr 852597 oraz z dnia 23 kwietnia 2009 roku, IV CSK 508/08, LEX nr 520034).

Zważyć również należy, że przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku

o zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia uchwały Rady Miasta z dnia 29 września 2002 roku - t.j. Dz.U. 1999r., nr 15, poz. 139) zawierały następujące uregulowania:

Art. 36 ust. 1 Jeżeli, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

1)odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2)wykupienia nieruchomości lub jej części, albo

3) zamiany nieruchomości na inną.

Art. 36 ust. 2 Jeżeli wartość nieruchomości ulega obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Art. 36 ust. 6 Roszczenia, o których mowa w ust. 2, można wnosić w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Art. 36 ust. 13 Spory w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 2, rozstrzygają sądy powszechne.

Powołane wyżej przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym zawierały uregulowania merytorycznie tożsame w zakresie rodzaju roszczeń, terminów ich dochodzenia, jak zawarte w art. 36 ust. 1, 3, oraz art. 37 ust. 3 i 10 u.p.z.p.

Terminy określone w 37 ust. 3 u.p.z.p. oraz 36 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym są terminami zawitymi (por. co do art. 37 ust. 3 u.p.z.p. uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 marca 2011 roku, II CSK 321/10, LEX nr 846556). Konsekwencją upływu terminu zawitego jest wygaśnięcie prawa lub uprawnienia.

W uzasadnieniu uchwały z dnia z dnia 16 września 1993 roku, III CZP 125/93 (OSNC 1994, nr 4, poz. 75) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „terminy zawite cechujące się dużo większym rygoryzmem niż terminy przedawnienia, ustawodawca wprowadził przede wszystkim w interesie ogólnym, a więc w celu ochrony takich wartości, jak porządek prawny w ogóle, prawidłowość funkcjonowania gospodarki, stabilizacja rodziny itp., korzyść zaś, jaką przy tej okazji osiągają także poszczególne podmioty, jest niejako wtórna (uboczna). Większy rygoryzm, który, jak już wspomniano, cechuje terminy zawite, należy zatem uznać za ich istotny wyróżnik. Innymi słowy, stanowią one bardziej ostre albo bardziej intensywne ograniczenie czasowe dochodzenia roszczeń, do których terminy takie się odnoszą. Roszczenia, do których terminy takie się odnoszą, po ich upływie wygasają, natomiast roszczeń przedawnionych nie można jedynie skutecznie dochodzić przed sądem, jeżeli ten przeciwko komu roszczenie takie (przedawnione) przysługuje, uchylił się od jego zaspokojenia. Ponadto można zrzec się korzystania z zarzutu przedawnienia (por. art. 117 § 2 k.c.), czego nie wolno uczynić w odniesieniu do terminów zawitych. Przepisy te mają bowiem charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących. Bieg terminów zawitych nie podlega też żadnym zahamowaniom, w tym zawieszeniu (art. 121 pkt 1-4 k.c.), z tym zastrzeżeniem, że przepis art. 116 p.o.p.c., który w regulacji przedkodeksowej nakazywał do terminów zawitych stosować odpowiednio przepisy o przedawnieniu roszczeń, zezwalał, jak już wspomniano, na możliwość zawieszania biegu tych terminów, jeżeli było to następstwem zawieszenia wymiaru sprawiedliwości albo siły wyższej”.

Sąd Okręgowy trafnie powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 11 marca 2011 roku, II CSK 321/10 (LEX nr 846556), zgodnie z którym pozew, niezależnie od zgłoszenia roszczenia Gminie, musi być wniesiony przed upływem przewidzianego w art. 37 ust. 3 u.p.z.p. terminu zawitego.

Sąd Apelacyjny podziela w całości wyżej zaprezentowany pogląd. Skoro przepis art. 37 ust. 10 u.p.z.p. stanowi, że spory, o których mowa w art. 36 ust. 3 rozstrzyga sąd powszechny, to do zachowania terminu zawitego określonego w art. 37 ust. 3 konieczne jest wniesienie w tym terminie pozwu do sądu.

Z wyżej wskazanych przyczyn nie można podzielić poglądu prezentowanego przez apelującego, że zgłoszenie roszczenia o wykup (po raz pierwszy w piśmie z dnia 26 kwietnia 2004 roku opartego na art. 36 ust. 1 pkt 2) przerwało

upływ terminu zawitego określonego w art. 37 ust. 3 przewidzianego do dochodzenia roszczenia określonego w art. 36 ust. 3.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na okoliczność, że powód dopiero w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 roku (k.10-12) skierowanym do Urzędu Miasta L. zmienił swoje dotychczasowe żądanie o wykup nieruchomości i powołując się na sprzedaż nieruchomości (działki nr (...)) domagał się odszkodowania odpowiadającego obniżonej wartości nieruchomości w oparciu o art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Z dokumentów przedstawionych przez powoda obejmujących korespondencję z pozwaną Gminą wynika, że powód po raz pierwszy z żądaniem odszkodowania z uwagi na obniżenie wartości nieruchomości w oparciu o art. 36 ust. 3 u.p.z.p. wystąpił w powołanym piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 roku. Wcześniej kierowane żądania dotyczyły wykupienia nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. Roszczenia oparte o art. 36 ust. 1 pkt 2 i art. 36 ust. 3 nie są roszczenia tożsamymi. Powód nie może więc skutecznie twierdzić, że wystąpienie z roszczeniem o wykup nieruchomości (w oparciu o art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.) przerwało bieg terminu zawitego do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Tylko ubocznie zwrócić należy uwagę, że zgłoszenie żądania zapłaty odszkodowania w oparciu o art. 36 ust. 3 u.p.z.p. w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 roku skierowanym do pozwanej Gminy nastąpiło po upływie terminu określonego w art. 37 ust. 3 u.p.z.p., który upływał w dniu 7 listopada 2007 roku.

Powołać się w tym miejscu należy na pogląd wyrażony w doktrynie, zgodnie z którym: „Sprzedaż nieruchomości po upływie 5 lat od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłącza dochodzenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, jak też ustalenie opłaty w następstwie wzrostu jej wartości. Termin ten ma charakter terminu zawitego i jako taki nie podlega przywróceniu, a jego upływ, zarówno organ, jak i sąd powszechny, muszą brać pod uwagę z urzędu. Upływ powyższego terminu będzie powodował niedopuszczalność wszczęcia postępowania administracyjnego o ustalenie opłaty, a gdyby zostało ono wszczęte, podlegałoby umorzeniu, natomiast dla roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowi przesłankę do oddalenia powództwa (tak Z. Niewiadomski w: komentarz do art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 2013, opubl. Legalis).

Nie można zgodzić się z twierdzeniami powoda, że w okolicznościach sprawy uwzględnienie upływu terminu zawitego stanowi rażące nadużycie prawa, jako jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Kwestia zastosowania art. 5 k.c. do upływu terminu zawitego w obecnym stanie prawnym jest sporna w doktrynie i orzecznictwie. Współcześnie zarysowała się wyraźna linia podziału pomiędzy stanowiskiem doktryny i judykatury. Ta ostatnia, także po zmianach kodeksu cywilnego z 1990 roku, nawiązuje do tych orzeczeń okresu przedkodeksowego, które zezwalały nie uwzględniać upływu terminu zawitego (tak B. Kordasiewicz w: System prawa prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, Tom 2, pod. Re. Z. Radwańskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2002, s. 648 oraz powołane tam uchwały SN z dnia 16 września 1993 roku, III CZP 125/93, OSNCP 1994, nr 4, poz. 75 oraz z dnia 10 marca 1993 roku, III CZP 8/93, OSNCP 1993, nr 9, poz. 153).

Nawet przy przyjęciu stanowiska dopuszczającego zastosowanie art. 5 k.c. do upływu terminu zawitego, to zauważyć należy, że w doktrynie i orzecznictwie zawsze przyjmowany był jednolicie pogląd, że moderowania skutków upływu terminu zawitego można dokonywać tylko z wielkim umiarem, gdyż liberalna polityka stosowania prawa w tym zakresie prowadziłaby do wypaczenia sensu terminów zawitych. Uwzględnienie sprekludowanego prawa nadal możliwe jest tylko wtedy, gdy opóźnienie jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne (B. Kordasiewicz, op. cit, s. 648).



Jedynym argumentem podniesionym w apelacji, który zdaniem powoda miałby przemawiać za zastosowaniem art. 5 k.c., jest okoliczność, że organ administracji samorządowej przez okres 9 lat nie załatwiał sprawy z naruszeniem wszelkich przepisów postępowania. Powołany argument nie może świadczyć o istnieniu wyjątkowych okoliczności, które uzasadniałyby stanowisko, że powołanie się przez pozwaną jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zważyć należy, że powód poczynając od 2004 roku do dnia 19 kwietnia 2011 roku nie domagał się wypłaty odszkodowania, tylko wykupu nieruchomości. Nie może zatem zasadnie powoływać się na argument, że jego roszczenia o zapłatę odszkodowania nie zostało „załatwione” przez okres 9 lat.

Z wyżej wskazanych względów, stwierdzając, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako niezasadną.

Sąd Apelacyjny na skutek oczywistej omyłki postanowił o kosztach postępowania apelacyjnego, zasądając je od powoda na rzecz pozwanej, mając na uwadze wynik postępowania w drugiej instancji oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Jednakże pozwana reprezentowana przez pełnomocnika, będącego radcą prawnym przez zamknięciem rozprawy apelacyjnej nie złożyła wniosku o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, a zgodnie z art. 109 § 1 k.p.c. roszczenie o zwrot tych kosztów wygasło.