

Zbycie działki a prawo do odszkodowania za obniżenie jej wartości

Właściciel nieruchomości, który wnosi ją aportem do spółki, ma prawo do odszkodowania z tytułu obniżenia jej wartości spowodowanej zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 9 marca 2016 r., II CSK 411/15.

Powódka domagała się od pozwanego miasta określonej kwoty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości jednej z należących do niej działek. Sąd okręgowy oddalił powództwo. Ustalił, że powódka nabyła w 2007 r. nieruchomość, która nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wcześniej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 1994 r. i obowiązującym do końca 2003 r., nieruchomość przeznaczona była pod zabudowę śródmiejską mieszkalno-usługową oraz usługową ogólnomiejską w rejonie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. 7 lipca 2009 r. rada miasta uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym nieruchomość powódki została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dróg klasy zbiorczej, zieleni urządzonej, dróg klasy dojazdowej oraz dróg klasy lokalnej. Decyzjami z 16 października 2009 r. i z 28 stycznia 2011 r. zarząd geodezji i katastru miejskiego podzielił nieruchomość powódki na kilka działek, które zyskały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odmienne przeznaczenie. Sporna działka (za którą powódka domaga się odszkodowania) powstała na podstawie decyzji z 28 stycznia 2011 r. i znalazła się na obszarze przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej. 3 listopada 2011 r. powódka wniosła swoje przedsiębiorstwo, w skład którego wchodziła sporna działka, aportem do spółki z o.o.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd okręgowy uznał roszczenie powódki za nieuzasadnione. Obok innych spornych kwestii, wyjaśnił kwestię legitymacji powódki do żądania odszkodowania. Powódce, wobec zbycia działki, nie przysługuje roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) o odszkodowanie jako następstwo niemożności lub ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem wobec wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast art. 36 ust. 3 u.p.z.p. przewiduje roszczenie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości dla właściciela, który ją zbywa. Wobec jednak braku wykazania przez powódkę, iż wniesienie działki aportem do spółki z o.o. było odpłatne, roszczenie na tej podstawie prawnej nie zostało, zdaniem sądu, udowodnione.

Powódka wniosła apelację, która została oddalona. Powódka wniosła skargę kasacyjną, którą Sąd Najwyższy uwzględnił. Sąd ten uznał m.in., że powódka jest uprawniona do żądania odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 3 u.p.z.p., jako że wniesienie spornej działki aportem do spółki z o.o. spełnia kryteria „zbycia”, o którym mowa w tym przepisie.

Komentarz eksperta

Anna Głowska, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner

Z uwagi na to, że tzw. działalność planistyczna gminy wpływa zwykle na wykonywanie prawa własności i może wywoływać niekorzystne skutki ekonomiczne, ustawodawca w art. 36 ust. 1-3 u.p.z.p. przewidział wyrównanie doznanych w ten sposób uszczerbków. 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 (ust. 1).

Realizacja ww. roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają (ust. 2). Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel (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 (ust. 3).

W art. 36 ust. 3 u.p.z.p. chodzi o naprawienie szkody jaką jest obniżenie wartości nieruchomości, przy czym roszczenie powstaje tylko na rzecz właściciela, który nie zrealizował roszczeń z art. 36 ust. 1 lub 2 u.p.z.p. i który zbywa nieruchomość. Taka sytuacja miała miejsce w komentowanej sprawie.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży (art. 37 ust. 1 u.p.z.p.). Jak widać, w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. mowa jest o „zbyciu” nieruchomości, a w art. 37 ust. 1 – o jej „sprzedaży”. Sprzedaż jest przy tym na gruncie prawa cywilnego czynnością prawną odpłatną, podczas gdy zbycie polega na przeniesieniu własności rzeczy zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie. Może to budzić wątpliwości, jakiego typu transakcje uprawniają do ubiegania się o odszkodowanie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p.

W orzecznictwie sądowym utrwalony jest pogląd, że użyte w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. pojęcie „zbywa” nie może być utożsamiane ze wszystkimi, tj. odpłatnymi i nieodpłatnymi formami przeniesienia własności. Ustawodawca powiązał bowiem skutek, o jakim mowa w tym przepisie, z nieuzyskaniem dodatkowej korzyści majątkowej, w razie obniżenia wartości nieruchomości, co może nastąpić tylko w wypadku jej odpłatnego zbycia. W orzecznictwie wskazuje się również, że użycie w art. 37 ust. 1 u.p.z.p. pojęcia „sprzedaż” nie jest niedopatrzaniem ustawodawcy. Pomimo kilku nowelizacji ustawy uregulowanie to nie zostało zmienione. Pozwala to przyjąć, że ustawodawca w ten sposób podkreślił, iż odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., jest ewidentnie związane ze zbyciem nieruchomości o charakterze ekwiwalentnym (odpłatnym) (uchwała składu 7 sędziów NSA z 10 grudnia 2009 r., II OPS 3/09; wyrok SN z 11 marca 2011 r., II CSK 321/10; wyrok SN z 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08). Wyłączone są zatem przypadki zbycia pod tytułem darmym, gdyż dopuszczenie takiej możliwości pozostawałoby w sprzeczności z celem omawianego uregulowania.

W kontekście tego Sąd Najwyższy słusznie uznał w analizowanej sprawie, że skarżąca wnosząc działkę aportem do spółki z o.o. dokonała jej odpłatnego zbycia w rozumieniu ww. przepisów u.p.z.p. (pomimo, że nie jest to sprzedaż), albowiem w zamian otrzymała ekwiwalent w postaci udziałów w podwyższonym kapitale tej spółki.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/306109985-Zbycie-dzialki-a-prawo-do-odszkodowania-za-obnizenie-je-wartosci.html#ap-3>