

Przedawnienie roszczeń po zmianie przeznaczenia nieruchomości

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

Roszczenie o odszkodowanie albo wykupienie nieruchomości, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego (jego zmianą) korzystanie z nieruchomości (jej części) w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, ulega przedawnieniu 10-letniemu.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 20 października 2016 r., II CSK 53/16.

Powódka (spółka akcyjna) wносиła o zasądzenie od pozwanego miasta określonej kwoty tytułem odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę spowodowaną tym, że przez uchwalenie planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe. W toku postępowania zgłoszono żądanie ewentualne nakazania pozwanemu wykupienia tej nieruchomości.

Sąd okręgowy oddalił oba żądania. Wskazał, że podstawę prawną roszczeń stanowił art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.). Żaden przepis u.p.z.p. nie zawiera uregulowań dotyczących terminu ich przedawnienia, co uzasadnia zastosowanie zasad ogólnych z art. 118 Kodeksu cywilnego. Sąd zakwalifikował roszczenia jako związane z działalnością gospodarczą powódki, co wiązało się z przyjęciem 3-letniego terminu przedawnienia. Sąd ustalił początek biegu terminu przedawnienia na 4 lipca 2002 r., ponieważ wówczas powódka poznała treść nowego planu zagospodarowania przestrzennego i związany z nim zakres ograniczeń. W ocenie sądu okręgowego, roszczenia uległy przedawnieniu z 4 lipca 2005 r.

Oddalając apelację powódki od tego rozstrzygnięcia sąd apelacyjny wskazał, że istota sporu sprowadza się do ustalenia, czy roszczenia z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. stanowią roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Rozważając tę kwestię sąd ustalił, że na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany był główny zakład produkcyjny oraz siedziba powódki i tu koncentrowała się istota prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Dodatkowo znajdował się tam budynek, który wykorzystywany był na cele mieszkalne dla zatrudnianych na terenie zakładu pracowników. Roszczenie odszkodowawcze, którego powódka dochodziła w wyniku zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia nieruchomości, stanowiło zatem roszczenie odszkodowawcze z tytułu niemożności dalszego prowadzenia przez nią zakładu przemysłowego, a więc realizowania jednego z głównych działań gospodarczych. Okoliczność ta przesądza o tym, że roszczenie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. jest, przynajmniej pośrednio, związane z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą. Do roszczeń z art. 36 ust. 1 ww. ustawy zastosowanie znajduje zatem 3-letni termin przedawnienia określony w art. 118 k.c. Bieg tego terminu należało liczyć od dnia następującego po dniu wejścia w życie uchwały rady miasta z 23 kwietnia 2002 r., tj. od 4 lipca 2002 r. Od wyroku sądu apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka. Sąd Najwyższy uwzględnił skargę, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę sądowi apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Komentarz eksperta

Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykupu nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat 10, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 3 lata.

W sprawie sporne było, czy roszczenia z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. są roszczeniami związanymi z prowadzeniem przez powódkę działalności gospodarczej, podlegającymi 3-letniemu terminowi przedawnienia. Sąd Najwyższy zakwestionował takie stanowisko sądu I II instancji.

W orzecznictwie sądowym można wyróżnić pogląd o węższym i szerszym rozumieniu związku roszczeń z działalnością gospodarczą. W uchwale z 16 września 2010 r., III CZP 44/10, SN wskazał, że jeżeli czynności

dokonuje przedsiębiorca, to przemawia za tym domniemanie, że wchodzi ona w zakres działalności gospodarczej. Konsekwentnie należy też domniemywać, że jeżeli z roszczeniem występuje przedsiębiorca, to jest to roszczenie związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Tylko gdyby dokonanie czynności lub dochodzenie roszczenia nie pozostawały w żadnym funkcjonalnym związku z przedmiotem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności, to należałoby uznać, że nie jest to czynność o charakterze gospodarczym, ani roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (również wyroki SN z 19 października 2011 r., II CSK 80/11; z 19 listopada 2014 r., II CSK 195/14). W innych orzeczeniach wyrażany jest pogląd, że takie szerokie rozumienie związku zdarzeń z prowadzoną działalnością gospodarczą jest nieuzasadnione. W uchwale z 25 listopada 2015 r., III CZP 67/11, SN wskazał na konieczność rozróżnienia pomiędzy działaniami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej, a szerszą kategorią, tj. działaniami przedsiębiorcy związanymi z prowadzeniem przedsiębiorstwa, która obejmuje także czynności nie polegające na prowadzeniu działalności gospodarczej (także wyrok SN z 6 czerwca 2012 r., III CSK 282/11).

Sąd Najwyższy w komentowanej sprawie słusznie przychylił się do tego drugiego stanowiska. Zdaniem sądu roszczenia powódki nie są związane z jej działalnością, lecz z normotwórczym działaniem pozwanego miasta. Uchwalenie przez radę miasta planu miejscowego mogło oddziaływać na sposób korzystania z nieruchomości niezależnie od tego, czy prowadzono na nich działalność gospodarczą czy też nie. Przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel (inny podmiot uprawniony) faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa, w tym planem zagospodarowania przestrzennego. Tym samym roszczenia powódki nie są pochodną stosunku prawnego powstającego w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Należy zatem przyjąć, że roszczenia przewidziane w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. podlegają przedawnieniu w 10-letnim, a nie 3-letnim terminie.

Jako początkową datę biegu przedawnienia przyjąć należy datę wejścia w życie uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa (art. 29 ust. 1 u.p.z.p.). Z tą datą następuje określona w uchwale zmiana przeznaczenia nieruchomości.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/312239984-Przedawnienie-rozszczen-po-zmianie-przeznaczenia-nieruchomosci.html?#ap-2>