

Odszkodowanie jedynie w razie odpłatnego zbycia nieruchomości

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: sobota, 19, kwiecień 2014 10:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśrody: 1367

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może on żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Żądanie takie może wysunąć właściciel albo użytkownik wieczysty, który nie skorzystał z prawa do:

- a) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę
- b) wykupienia nieruchomości lub jej części
- c) nieruchomości zamiennej.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 321/2010, odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchylenia lub zmiany planu miejscowego nie przysługuje w razie zbycia nieruchomości w drodze darowizny. Na gruncie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w piśmiennictwie wyrażono pogląd, że użyte w nim pojęcie „zbywa” nie może być utożsamiane ze wszystkimi, tj. odpłatnymi i nieodpłatnymi formami przeniesienia własności lub prawa użytkowania wieczystego, ustawodawca bowiem powiązał skutek, o jakim mowa w art. 36 ust. 3 ustawy, z nieuzyskaniem dodatkowej korzyści majątkowej w razie obniżenia wartości nieruchomości, co może nastąpić tylko w wypadku jej odpłatnego zbycia (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r. IV CSK 598/2008). Argumentu wspierającego to stanowisko dostarcza art. 37 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, przewidzianego w art. 36 ust. 3 ustawy, ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości, a nie jej zbycia. W orzecznictwie wyrażono trafny pogląd, że użycie w tym przepisie pojęcia „sprzedaż” nie jest niedopatrzaniem ustawodawcy, kilka bowiem nowelizacji ustawy nie doprowadziło do zmiany art. 37 ust. 3 ustawy. Pozwala to przyjąć, że ustawodawca w ten sposób podkreślił, iż odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy, jest ewidentnie związane ze zbyciem nieruchomości o charakterze ekwiwalentnym (odpłatnym) (Uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2009 r. II OPS 3/2009). Wykładnia językowa art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 1 ustawy - uzupełniona wykładnią celowościową - prowadzi zatem do wniosku, że zawarte w tym przepisie pojęcie „zbywa” oznacza tylko przeniesienie prawa własności albo użytkowania wieczystego w drodze odpłatnej czynności prawnej. Nie ma uzasadnionych podstaw, aby tym pojęciem obejmować także przypadki zbycia prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości - jak w wypadku darowizny - pod tytułem darmym. Wykładnia taka pozostawałaby w sprzeczności z niewątpliwym celem omawianego uregulowania.