

Sygn. akt I ACa 228/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Machnij
Sędziowie:	SA Andrzej Lewandowski SA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Protokolant:	stażysta Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. i T. W.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 23 stycznia 2018 r. sygn. akt XV C 513/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij SSA Andrzej Lewandowski

Sygn. akt I ACa 228/18

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 23 stycznia 2018 r. oddalił powództwo M. M. i T. W. przeciwko Gminie (...) o zapłatę kwoty 171.400 zł (punkt pierwszy), zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt drugi), nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 983,48 zł tytułem nieuiszczonych wydatków, a w pozostałej części nie obciążył powodów kosztami sądowymi.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Powodowie M. M. i T. W. na mocy umowy z dnia 24 września 2010r. kupili nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinny w obrębie P. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...) obszaru 985 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w udziałach po połowie, za cenę łączną 1.040.000 zł. Na dzień transakcji nieruchomość była zlokalizowana na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi P. w gminie (...) jako teren zabudowy usługowej - z możliwością obiektów usługowych o powierzchni do 2000 m⁽²⁾ - i mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z uchwałą Rady Gminy (...) nr (...) z dnia 19 lipca 2007 r. Powódka zleciła wykonanie operatu szacunkowego dla tej nieruchomości dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności w postaci hipoteki, i według operatu wartość nieruchomości na dzień 26 kwietnia 2010 r. wynosiła 1.255.828 zł.

Nieruchomość stanowiąca własność powodów obejmująca działkę nr (...) jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego od roku 2000, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy (...) nr (...) z dnia 19 lipca 2007 r. określone zostało przeznaczenie tej działki i sąsiednich karta mapy (...) jako (...) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; funkcje wyłączone na tym terenie to zabudowa szeregowa i obiekty usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m⁽²⁾. Natomiast w momencie kupna działki przez powodów – naprzeciwko, po drugiej stronie ulicy (...), znajdowały się działki niezabudowane nr (...) karta mapy (...) z przeznaczeniem (...) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uchwałą (...) Rady Gminy (...) z dnia 24 listopada 2011 r. uchwalono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi P., w zakresie działek (...) przy ul. (...) ustalając dla tego terenu funkcje (...) funkcja mieszkaniowa i usługowa, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa jednorodzinna łączona z zabudową usługową, zabudowa usługowa (nieuciążliwa) w tym: handel, gastronomia usługi turystyczne, biura, drobne rzemiosło i inne analogiczne, - rozdział 2 uchwały „Ustalenia szczegółowe” rysunek planu, rozstrzygnięcie uwag wniesionych do projektu zmiany planu przez powodów. Uchwała weszła w życie 13 kwietnia 2012 r. Powodowie zażądali odszkodowania w wysokości 397.228 zł z tytułu zmiany wartości nieruchomości w okresie kwiecień 2010 r. - luty 2014 r. na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawcę J. K..

Na zlecenie Sądu Rejonowego w Wejherowie została sporządzona opinia w przedmiocie ustalenia różnicy wartości między wartością nieruchomości gruntowej w P. zabudowanej stanowiąca własność powodów (działka nr (...)) po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi P. dla działek nr (...) przy ul. (...) zgodnie z uchwałą z dnia 24 listopada 2011r. Nr (...) a wartością nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości sąsiedniej obowiązującej przez zmianą tego planu. Biegły sądowy M. Z. ustalił wartość różnicy w wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów między rokiem 2012(946.700 zł) a rokiem 2013 775.300 zł)= 171.400 zł . Biegły Ziemann słuchany uzupełniająco na rozprawie w dniu 12 października 2017r. wyjaśnił, że zmiana przeznaczenia dla działek sąsiednich z (...) na (...) wpłynęła na zmianę wartości działki powodów nr (...). Zatem biegły ocenił, że podstawą roszczeń powodów winny być przepisy kodeksu cywilnego, art. 36 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ na tym terenie dopuszczono szeroki wachlarz usług, a dopiero konkretny wybór rodzaju zabudowy usługowej wpłynął na wartość nieruchomości sąsiedniej (własność powodów) Dlatego biegły przyjął dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości powodów stan nieruchomości sprzed zabudowy, na dzień zmiany planu miejscowego czyli 13 kwietnia 2012 r., i datę na dzień 21 listopada 2013 r., kiedy powstał sklep (...). Wtedy bowiem wartość nieruchomości obniżyła się do 775.300 zł Biegły przyjął też, że bez kwestionowanej zmiany miejscowego planu dla działek sąsiednich nie byłoby możliwości przeprowadzenia inwestycji – budowy sklepu (...) na pięciu działkach. Pozwana, która kwestionowała różnicę wartości ustalona przez biegłego Z., wniosła o powołanie innego biegłego, ale ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 30 października 2017r. wniosek ten cofnęła.

Pismem z dnia 30 marca 2015r. powodowie zwrócili się do Wójta Gminy (...) o wypłatę odszkodowania za poniesione szkodę rzeczywistą w wysokości 397.228 zł z tytułu obniżenia wartości ich nieruchomości w ciągu czterech lat od jej kupna z powodu zwiększenia natężenia hałasu i ruchu drogowego w bezpośrednim sąsiedztwie ich działki.

Przedmiot sporu w niniejszym postępowaniu koncentrował się na zagadnieniu, czy pozwana Gmina (...) ponosi wobec powodów odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym 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 lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może, z zastrzeżeniem ust 2, żądać od gminy 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowie nie wykazali przesłanek istnienia odpowiedzialności odszkodowawczej za poniesioną rzeczywistą szkodę po stronie pozwanej.

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ukształtowane zasady polityki przestrzennej i unormowane sposoby ustalania przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a podstawowe kompetencje w tym zakresie, nazywane „władztwem planistycznym”, zostały przyznane gminom. Przejawem tego władztwa jest stanowienie norm prawa miejscowego powszechnie wiążących na danym terenie, w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tych planów współkształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy). Wynikające z nich ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego) są dopuszczalne ze względu na realizację ważnych celów publicznych i interesu wspólnego, z tym istotnym założeniem, że ingerencja w to prawo powinna być racjonalna, konieczna i proporcjonalna. Gmina, dysponując szerokimi kompetencjami planistycznymi, powinna ponosić odpowiedzialność za skutki podejmowanych działań, jeżeli wpłynęły one negatywnie na zakres korzystania z nieruchomości lub jej wartość, a dla usuwania lub łagodzenia następstw tych władczych działań gminy w ustawie przewidziano środki prawne, zawarte między innymi w przepisie art. 36. Chociaż sama ingerencja w prawo własności jest w granicach ustawy dopuszczalna i uzasadniona, to powinnością gminy jest prawidłowe i staranne wykonywanie swoich uprawnień. Zgodnie z przepisem art. 36 ust. 1. 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: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, który częściowo został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz z zasadą sprawiedliwości społecznej wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r. (Dz.U.2015.22) z dniem 7 stycznia 2015 r. Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc w zakresie, w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994 r., jeśli takie przeznaczenie zostało utrzymane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym pod rządem aktualnie obowiązującej ustawy.

Nadto pozwana poprzez zmianę planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla działek (...) uchwałą Rady Gminy (...) Nr (...) dnia 24 listopada 2011r. i wprowadzenie dla tego terenu funkcji mieszkaniowej i usługowej zamiast dotychczasowej mieszkaniowej - nie wprowadziła jakichkolwiek ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości powodów – zabudowanej domem jednorodzinny działki nr (...) przy ul. (...) - w dotychczasowy sposób lub zgodny z jej przeznaczeniem.

Tylko bowiem w takim wypadku można przyznać odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, a to oznacza, że owe odszkodowanie ma kompensować stratę spowodowaną niemożnością korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2015r.,

II CSK 569/14, Lex numer 1747352, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015r., II CSK 336/14, Lex numer 1683406).

Sąd Okręgowy ustalił, iż dotychczasowe przeznaczenie spornej nieruchomości w dokumentach urzędowych określone jest jako (...) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Zatem powodowie mogli i powinni liczyć się z możliwością budowy dużego obiektu usługowego na terenie sąsiednim do ich nieruchomości karta mapy 38. Należy mieć na uwadze, że nieruchomość powodów nie jest położona na terenie wiejskim z zabudową tylko jednorodziną - za nieruchomością powodów, przy ulicy (...) powstało duże osiedle domów wielorodzinnych (według operatu prywatnego J. K. osiedle to powstało w 2011r.), a dopiero w 2013 r. powstał sklep (...) naprzeciwko nieruchomości powodów. Zatem powoływanie się przez powodów na zwiększony ruch uliczny, hałas i spaliny ma związek nie tylko ze sklepem (...), ale i z powstaniem dużego osiedla mieszkaniowego w najbliższej okolicy działki powodów.

Ponadto Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż słusznie w piśmiennictwie przyjmuje się, że ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie. Należy więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Zatem na równi z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015r., IV CSK 754/14, Lex nr 1789174).

W niniejszej sprawie nie wykazano, aby powodowie realnie nie mogli mieszkać na swojej nieruchomości, zwłaszcza że od frontu budynku, naprzeciw obiektu handlowego znajduje się duża brama garażowa i podjazd dla samochodu, natomiast taras i teren zieleni rekreacyjnej oraz większość okien znajduje się z tyłu i z boku budynku, bez kontaktu wzrokowego z terenem handlowym. Powodowie obecnie nie mieszkają na swojej nieruchomości, wynajmują dom w S., natomiast swój budynek po dokonaniu pewnych przeróbek, wynajmują firmie, na razie nie planują sprzedaży tej nieruchomości. Biegły sądowy Z., który sporządził w tej sprawie opinię na temat ustalenia różnicy w wartości nieruchomości powodów stwierdził, że obniżenie wartości nie jest związane bezpośrednio ze zmianą planu miejscowego dotyczącego działek (...) i wejściem uchwały o zmianie planu w życie, ponieważ wartość ta zmniejszyła się o 171.400 zł dopiero po wybudowaniu obiektu sklepu (...) w dniu 21 listopada 2013 r. W ocenie Sądu Okręgowego istotnym jest, że potencjalna możliwość wybudowania takiego samego obiektu istniała na terenie karta mapy 38, na której jest położona działka powodów nr (...), ponieważ w tym miejscu plan zagospodarowania istniejący w dacie zakupu nieruchomości przez powodów przewidywał wybudowanie obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej do 2000 m². Zatem planując kupno domu jednorodzinnego w tej okolicy P., w pobliżu zabudowy wielomieszkaniowej, powodowie mogli i powinni liczyć się z budową dużego obiektu handlowego.

Na pewno najmniej korzystnym usytuowaniem takiego sklepu jest nieruchomość położona naprzeciwko, ale nie wpływa to w żaden sposób na istotne ograniczenie z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Widoczne od strony ulicy plansze reklamowe czy banery sklepu (...) nie mają większego wpływu na możliwość korzystania z nieruchomości powodów, gdzie teren rekreacyjny – taras i trawnik, oraz większość okien znajduje się na z boku budynku i na tyłach domu. Zatem moc zakłócania spokoju powodów przez oświetlone banery i ruch samochodowy klientów sklepu nie wydaje się tak uciążliwa, jak twierdzi powód.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił na mocy art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 k.c.- a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.108 § 1 k.p.c. oraz 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów:

a. w sposób niewszechstronny, z pominięciem wniosków z opinii biegłego M. Z., który stwierdził, że:

- zmiana warunków planistycznych na działkach nr (...) związku z uchwałą nr (...) Rady Gminy (...) z dnia 24 listopada 2011 r. wpłynęła na zmianę wartości działki powodów;

- szkoda wystąpiła, gdyż obniżyła się wartość nieruchomości powodów znajdującej się z pobliżu sfery oddziaływania sklepu (...);

- gdyby uchwały o zmianie planu z roku 2011 nie było, to sklep (...) nie mógłby powstać na działce sąsiedniej; co więcej – zmiana planu weszła w życie w kwietniu 2012 r., a już na dzień 21 listopada 2013 r. zakończyła się inwestycja w postaci budowy sklepu wielkopowierzchniowego Netto, co świadczy o tym, że Gmina (...) wiedziała, jaki był cel zmiany planu obowiązującego dla działek nr (...);

b. z naruszeniem zasad logicznego rozumowania przez ustalenie, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie gdyż nie doszło do istotnego ograniczenia z korzystania nieruchomości w dotychczasowy sposób w sytuacji, gdy:

- biegły sądowy wskazał, że wartość nieruchomości obniżyła się przede wszystkim z uwagi na zmianę czynnika w postaci atrakcyjności położenia, którą biegły ocenił dla stanu przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako bardzo dobrą, a po zmianie jako złą;

- generowane przez sklep (...) immisje, który powstał w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niewątpliwie przyczyniły się do ograniczenia funkcji mieszkalnej powodów;

c. z naruszeniem zasad logicznego rozumowania przez ustalenie, że istotne ograniczenie z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób stanowi jedynie subiektywną ocenę powodów, podczas gdy zasady doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, że powstanie dużego sklepu powierzchniowego naprzeciwko nieruchomości pełniącej wyłącznie funkcję mieszkalną spowoduje zmniejszenie jej wartości z uwagi na spadek atrakcyjności położenia;

2. naruszenie prawa materialnego – art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji na koszt powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i czyni je także podstawą własnego rozstrzygnięcia, co w takim wypadku nie wymaga ich ponownego przytaczania. Tym samym nie podziela zarzutu błędu w tych ustaleniach, o zdaniem skarżącego miałyby być wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnośnie oceny dowodu z opinii biegłego M. Z..

Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania, na czym konkretnie polega naruszenie przez Sąd orzekający zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przy ocenie poszczególnych dowodów. Tymczasem z rozwinięcia zarzutów apelacyjnych w niniejszej sprawie wynika, że skarżący kwestionują nie tyle ocenę dowodu z opinii biegłego, co wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy z całości materiału dowodowego i ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, co wiąże się z prawidłowością zastosowania prawa materialnego – art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skarżący przy tym wybiórczo przywołują fragmenty opinii biegłego, zwłaszcza jego ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 12 października 2017 r. akcentując fakt obniżenia się wartości nieruchomości, co ich

zdaniem jest wystarczające do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Gminie (...) na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Jednakże zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd Okręgowy trafnie uznał, że w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw aby przyjąć, że powodom takie roszczenie przysługuje, a w konsekwencji zarzuty apelacji również w zakresie naruszenia prawa materialnego nie zasługują na uwzględnienie.

Ponieważ w tym zakresie skarżący podnoszą również zarzut naruszenia art. 6 k.c., to warto przypomnieć, że przepis ten rozstrzyga o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki niewypełnienia obowiązku udowodnienia istnienia prawa. Do naruszenia tego przepisu dochodzi wówczas, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie niż ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Okoliczność, czy określony podmiot wywiązał się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, nie należy już do materii objętej dyspozycją art. 6 k.c., a stanowi aspekt mieszczący się w domenie przepisów procesowych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 kwietnia 2014 r., II CSK 405/1, LEX nr 14801316).

Podzielając w pełni stanowisko Sadu pierwszej instancji o bezzasadności powództwa, Sąd Apelacyjny w pierwszym rzędzie przywołuje aktualne stanowisko orzecznictwa zapadłe na tle art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podkreśla się mianowicie, że przepis ten nie ma charakteru wyłączeniowego i ma on charakter wyjątkowy, co oznacza zakaz dokonywania jego wykładni rozszerzającej; przesłanką powstania roszczenia jest wyłącznie zajście wskazanego w tym przepisie zdarzenia, a nie dalsze zdarzenia czy też czynności prawne lub faktyczne (np. podział nieruchomości, zbycie części nieruchomości, wytyczenie trasy przyszłej drogi). Ponieważ roszczenie zostało przyznane na zasadzie wyjątku i dotyczy sytuacji szczególnych, to jeżeli możliwe jest kontynuowanie przez właściciela dotychczasowego faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości bez istotnych ograniczeń, roszczenie to właścicielowi nie przysługuje (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453, z dnia 19 października 2016 r., V CSK 117/16, LEX nr 2192629).

Pogląd taki prezentowany jest również w piśmiennictwie prawniczym, gdzie podkreśla się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymusza zmiany zagospodarowania terenu w tym znaczeniu, że postanowienia planu obligują właściciela gruntu do niezwłocznego zagospodarowania nieruchomości w zgodzie z jego postanowieniami (...) uchwalenie planu miejscowego nie powoduje samoistnie zmian w zakresie zagospodarowania terenu, te bowiem dokonują się wskutek podejmowania działań inwestorów (komentarz do art. 36 u.p.z.p. pod red. A. Plucińskiej – Filipowicz i M. Wierzbowskiego, SIP LEX).

W rozpoznawanej sprawie powodowie za przyczynę utraty możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób biorą bliskie sąsiedztwo sklepu wielkopowierzchniowego (...), z uwagi na uciążliwości związane z jego funkcjonowaniem (natężenie ruchu ulicznego, hałas, intensywne oświetlenie, zaburzenie estetyki krajobrazu poprzez bannery reklamowe). W apelacji akcentują też wnioski wypływające z opinii biegłego o obniżeniu wartości nieruchomości, a które ich zdaniem zostały błędnie pominięte przez Sąd pierwszej instancji.

Odnosząc się do powyższej argumentacji Sąd Apelacyjny wskazuje, że zmniejszenie się wartości nieruchomości powodów z uwagi na powstanie w jej pobliżu sklepu wielkopowierzchniowego wynika wprawdzie z ustalonego przez Sąd a quo stanu faktycznego, przede wszystkim z opinii biegłego, jednak fakt ten, w okolicznościach niniejszej sprawy, nie ma takiego znaczenia, jakie chcieliby mu nadać powodowie. Powodowie w sposób wybiórczy odczytują opinię biegłego, który wyjaśnił przyczyny obniżenia się wartości nieruchomości z uwagi na obniżenie się atrakcyjności jej położenia, jednak biegły wyraźnie łączy to z wybudowaniem obiektu handlowego, co było zdarzeniem wtórnym w stosunku do zmiany planu zagospodarowania, gdy z dopiero wybór konkretnej zabudowy wpływa na wartość nieruchomości sąsiedniej (k. 197 i k. 199).

Zatem wbrew bowiem stanowisku powodów, zmniejszenie wartości nieruchomości z uwagi na zmniejszenie się atrakcyjności z powodu sąsiedztwa ze sklepem (...), nie jest wystarczające do przyjęcia, że powodom przysługuje roszczenie odszkodowawcze przeciwko Gminie (...) z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Powstanie tego roszczenia nie jest bowiem uzależnione od spadku wartości danej nieruchomości, lecz od dwóch przesłanek, które muszą być

spełnione łącznie. Po pierwsze - musi nastąpić niemożność lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Po drugie – powyższe ograniczenie musi wynikać nie z dalszych działań podjętych po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, czyli np. z działań inwestora, lecz z samej zmiany tego planu. Wyraźnie na to wskazuje bowiem przytoczone wyżej orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz stanowisko prezentowane literaturze prawniczej.

Tymczasem zmiana planu dotycząca działek nr (...) stanowiła podstawę do dalszych działań inwestora, i dopiero one doprowadziły do powstania supermarketu na tych działkach. Co przy tym istotne, tego rodzaju zmiana w stanie prawnym i faktycznym powyższych działek nie pociągnęła za sobą zmiany w zakresie przeznaczenia działek, na których posadowiony jest dom powodów – nadal dla nich przewidziana jest funkcja mieszkaniowa i usługowa, co także podkreślił biegły w swojej wypowiedzi biegły na rozprawie w dniu 12 października 2017 r. (k. 197) .

Nie sposób zatem uznać, jak chcą tego powodowie, aby skutek inwestycji zrealizowanej na nieruchomości sąsiedniej korzystanie z ich nieruchomości w sposób dotychczasowy stało się niemożliwe, skoro nadal dla niej w planie zapisana jest funkcja mieszkaniowa. O ile natomiast zdaniem powodów realizowanie tej funkcji stało się istotnie ograniczone, to stan ten nie został wywołany przez zmianę planu dotyczącego działek nr (...) nr 1070, (...), (...), (...) i (...), lecz skutek dalszych działań podjętych nie przez Gminę, lecz przez podmiot trzeci . Opisywanie przez skarżących okoliczności dotyczące bliskiej odległości czasowej pomiędzy zmianą planu a zrealizowaniem inwestycji w postaci sklepu (...) nie stanowią przesłanki, która mogłaby zaważyć na przyznaniu im roszczeń przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i jako takie nie wymagały bliższego wyjaśnienia w ramach rozpoznawania niniejszej sprawy.

Nie przecząc zatem, że funkcjonowania supermarketu w bliskim sąsiedztwie nieruchomości powodów wpływać może na komfort ich zamieszkiwania w tej okolicy, to jednak nie sposób przyjąć, aby adresatem roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu mogła być Gmina w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zaś ewentualnych innych roszczeń i ich adresata z uwagi na uciążliwości związane z powstaniem sklepu nie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Wprawdzie w dawniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego został wyrażony pogląd, że ograniczenie możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego w postaci nadmiernego zacielenia z uwagi na inwestycję zrealizowaną na działce sąsiedniej może prowadzić do obiektywnego obniżenia jego wartości, a tym samym dać podstawę do roszczeń przeciwko gminie z art. 36 u.p.z.p., to jednak w piśmiennictwie prawniczym pogląd ten został poddany krytyce ((komentarz do art. 36 u.p.z.p. pod red. A. Plucińskiej – Filipowicz i M. Wierzbowskiego, SIP LEX), gdzie podkreśla się, że bezpośrednią przyczyną ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości musi być zmiana planu, nie zaś dalsze inwestycje prowadzone na podstawie decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę wydane w ramach stosowania zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu, o czym Sąd orzekł na mocy art. 385 k.p.c. Kosztami postępowania apelacyjnego obciążono powodów zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

SSO del. Jarosław Zawrot SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij