

Sygn. akt I ACa 922/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Elżbieta Karpeta (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Jolanta Polko
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. i Z. B.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 12 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 438/13,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 922/14

UZASADNIENIE

Powodowie Z. B. i J. B. domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy (...) kwoty 109.000 zł z odsetkami tytułem odszkodowania za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości i utratę wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa i przyznanie kosztów procesu. Zarzucała, iż brak jest podstaw do uznania, aby zmiana planu zagospodarowania przestrzennego – który obowiązuje od 15 grudnia 2003r. – spowodowała, że

korzystanie z nieruchomości powodów w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej ustalił następujące okoliczności:

Powodowie są właścicielami działki położonej w (...) oznaczonej nr (...), która jest zabudowana jednorodziowym budynkiem mieszkalnym. Wedle planu z 1991 r. działka ta stanowiła teren zielony zaś w roku 1994 r. została przekwalifikowana jako teren pod zabudowę mieszkaniową niską. Działka powodów bezpośrednio graniczy z działką (...), która jest niezabudowana, a której przeznaczenie jest identyczne jak dla działki powodów. Dalej działka powodów przylega do ul. (...). Teren znajdujący się po przeciwnej stronie ulicy (...) wedle planu 1991 r. był zakwalifikowany jako (...) - zielen izolacyjna, zaś działki (...) zaliczone były do terenów (...) - uprawy rolne. Na terenach oznaczonych (...) były zlokalizowane niskie zabudowania mieszkalne.

W planie z 2003 r. teren ten został zakwalifikowany częściowo jako (...) - zabudowa mieszkaniowa niska, a częściowo jako (...) tereny zieleni izolacyjnej. Poza terenem oznaczonym (...) i (...) znajduje się teren fabryki mebli oznaczony w planie z roku 1991 r. jako (...), zaś w planie z roku 2003 jako (...). Jeżeli chodzi o działki (...) oraz dalszy kompleks do tych działek przylegający to wedle planu z 1991 r. teren ten oznaczony był jako (...) – urządzenia produkcji zwierzęcej, zabudowa mieszkaniowa o niskiej i średniej intensywności. Znajdowały się tam owczarnia zootechnicznego zakładu doświadczalnego, spółdzielnia kółek rolniczych, mieszkalnictwo dla pracowników. Spółdzielnia kółek rolniczych uległa likwidacji, zootechniczny zakład doświadczalny objęty jest prywatyzacją, na działkach tych znajdowała się następnie baza autobusowa, zlokalizowana była tam także stacja paliw. Tereny przylegające do działek (...) w tym działka (...) oznaczone były symbolem (...) - tereny rolne.

Plan z roku 2003 zmienił przeznaczenie działek (...) na (...) co oznacza możliwość prowadzenia działalności produkcyjno- usługowo- handlowej. W planie znajduje się zapis, iż dopuszcza się na tych terenach możliwość lokalizacji zakładów drobnej wytwórczości, przedsiębiorstw budowlanych, baz transportowych, obiektów obsługi transportu samochodowego i innych obiektów produkcyjno- usługowo- handlowych nie uciążliwych lub o uciążliwości mieszczącej się w granicach posiadanego terenu, potwierdzonej odpowiednim raportem, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dalej plan postanawia utrzymanie i realizację zieleni o funkcjach izolacyjnych oraz utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością rozbudowy i uzupełnienia w granicach posiadanej działki.

Na działkach (...) działa obecnie baza samochodowa. Istniejąca tam hala została zmodernizowana, wybudowana jest druga hala przykryta brezentem na zasadzie lokalizacji tymczasowej. Żadne nowe obiekty budowlane na tym terenie nie powstały. Ulica (...) jest ulicą gminną lokalną bez ograniczenia ruchu. Od naroża działki powodów do działek na których zlokalizowana jest baza odległość wynosi ok. 150 m zaś od samego budynku powodów ta odległość jest większa ok. 180 m.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U 2012 poz. 647) jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy 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.

W ocenie sądu w przedmiotowej sprawie przesłanki wymienione w powyższym przepisie co do odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę nie zostały spełnione. Nie można przyjąć, aby na skutek uchwalenia nowego planu z roku 2003 korzystanie z nieruchomości powodów w sposób dotychczasowy stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Działka powodów była przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne i w tym zakresie plan nic nie zmienił. Dalej w tej sam sposób działka może być i jest nadal wykorzystywana. Również w działkach w

bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości powodów, działkach graniczących z nieruchomością powodów plan nie na gorsze nie zmienił. Tylko działki z już istniejącą niską zabudową mieszkalną po przeciwnej stronie ulicy (...) zostały zakwalifikowane jako teren (...) – budownictwo mieszkaniowe, ale utrzymany został szeroki pas zieleni izolacyjnej odgradzający te działki od działek przeznaczonych pod przemysł czy też pod działalność produkcyjno-usługowo-handlową.

Tylko częściowo działki leżące na terenie rolnym (...) zostały przekształcone podobnie jak działka (...) na działalność produkcyjno-usługowo-handlową. Podkreślić jednak wypada, że zmiana ta dotyczy działek położonych w znacznej odległości od działki powodów, a w szczególności od domu powodów ta odległość wynosi ok. 150 do 180 m i nie można przyjąć, iż zmiana ta bezpośrednio oddziałuje na nieruchomość powodów. Nawet jeżeli na tych terenach prowadzona jest działalność gospodarcza, to ta działalność zgodnie z zapisami planu musi mieć charakter nieuciążliwy lub o uciążliwości mieszczącej się w granicach posiadanego terenu.

Na działkach (...) wedle planu obowiązującego od 1991r. zlokalizowana była spółdzielnia kółek rolniczych, zootechniczny zakład doświadczalny, owczarnia, baza autobusowa, stacja paliw, także hala magazynowa a wszystko to zgodnie z planem wówczas obowiązującym – który powodom był znany.

Gdyby zatem w ramach planu z 1991 r. w znajdujących się tam obiektach prowadzono intensywną działalność gospodarczą, to można przypuszczać, że uciążliwości z tym związane byłyby porównywalne z działalnością obecnej bazy transportowej.

W latach 90 możliwości te nie były maksymalnie wykorzystane skoro (...) uległ likwidacji, a zakład doświadczalny został sprywatyzowany.

Skoro zatem wprowadzony w grudniu 2003 r. nowy plan zagospodarowania przestrzennego odnośnie nieruchomości powodów nie wprowadził żadnych zmian, nie wprowadził także żadnego pogorszenia jeżeli chodzi o nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z działką powodów, brak było podstaw do uwzględnienia żądania i dlatego powództwo zostało oddalone.

Na podstawie art. 98 kpc. zasądzono solidarnie od powodów na rzecz pozwanej 3600 zł. tytułem kosztów procesu.

W apelacji od tego wyroku powodowie zarzucali naruszenie prawa materialnego, a to art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez uznanie, że nie ma podstaw do jego zastosowania w sytuacji, gdy działka, która wcześniej była spokojna, cicha i bezpieczna stała się po zmianie planu głośna, niespokojna i niebezpieczna. Nadto zarzucali powodowie błędy w ustaleniach faktycznych polegające na przyjęciu, że dotychczasowe korzystanie przez powodów z działki nie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, na przyjęciu, że odległość od naroża działki powodów do działek, na których zlokalizowana jest baza wynosi 150m, zaś od budynku powodów 180m, podczas gdy odległość ta wynosi odpowiednio 60 i 94m. Zarzucali apelujący, że błędnie ustalił Sąd Okręgowy brzmienie postanowień planu zagospodarowania przestrzennego z 1991r. obowiązującego dla nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością powodów, a także błędnie porównał stopień uciążliwości prowadzonej na sąsiedniej nieruchomości działalności, prowadzonej zgodnie z ustaleniami planu z 1991r. w stosunku do działalności prowadzonej zgodnie z postanowieniami obecnie obowiązującego planu. Naruszył Sąd Okręgowy – zdaniem apelujących – art. 233 k.p.c. także przez dowolną ocenę dowodów i bezkrytyczne uznanie za miarodajne zeznań przedstawiciela strony pozwanej. Natomiast naruszenie art. 227 w związku z art. 232 i 299 k.p.c. polegać miało na nieuzasadnionej odmowie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, podczas gdy okazały się niezbędne wiadomości specjalne celem oceny niemożności korzystania z działki powodów po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, a naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegać miało na braku uzasadnienia tej decyzji procesowej Sądu i na braku wskazania przyczyn odmowy wiarygodności zeznaniom powodów, a także niewskazaniu dlaczego nie odniósł się Sąd Okręgowy do zmiany przeznaczenia fragmentu (...).

W oparciu o podniesione zarzuty powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Jako zupełnie bezzasadny należy ocenić zarzut naruszenia art. 227 w związku z art. 232 i 299 k.p.c., który apelujący sformułowali w odniesieniu do oddalenia zgłoszonego przez nich wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Przede wszystkim podnieść należy, że nie zostało zgłoszone zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. po ogłoszeniu przez Sąd na rozprawie w dniu 29 lipca 2014r. postanowienia o nieuwzględnieniu zgłoszonego wniosku dowodowego. Już sam ten fakt uniemożliwia, zgodnie z dyspozycją art. 162 zd. 2 k.p.c., powodom powoływanie się na to uchybienie proceduralne Sądu. Już tylko marginalnie wskazać należy, że dowód z opinii biegłego wnioskowany był przez powodów na okoliczność wysokości szkody, a nie faktu jej poniesienia. W sytuacji zatem, kiedy powództwo zostało oddalone z uwagi na uznanie, że nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadził żadnych zmian ani w nieruchomości powodów ani w nieruchomościach sąsiadujących, przeprowadzenie dowodu na okoliczność wysokości szkody było zupełnie bezprzedmiotowe.

Nie były także uzasadnione zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych mające polegać na nieprawidłowym – zdaniem apelujących – ustaleniu, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, dokonana w 2003r. nie spowodowała takiej zmiany przeznaczenia działek sąsiadujących z nieruchomością powodów, która ogranicza korzystanie przez powodów ze swojej nieruchomości, ewentualnie obniża wartość ich nieruchomości. Sąd Okręgowy ustalenia tego faktu dokonał i sformułował prezentowaną ocenę motywującą oddalenie powództwa w oparciu o porównanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1991r. (wraz ze zmianami wynikającymi z uchwał z 1994 i 1997r.) z ustaleniami obecnie obowiązującego planu z 2003r. Z porównania tego wynika jednoznacznie, że prowadzenie działalności gospodarczej, wiążącej się z prowadzeniem bazy transportowej możliwe było na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością powodów zarówno według postanowień planu zagospodarowania przestrzennego z 1991r. jak i z 2003r. Zmiana planu w 2003r. w tym zakresie zatem nic nie zmieniła.

Zasadnie natomiast zarzucali powodowie w apelacji naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. ponieważ konstrukcja pisemnych motywów orzeczenia rzeczywiście nie wyjaśnia jakie konkretnie dowody posłużyły do poczynienia niektórych ustaleń faktycznych. Wadliwość ta w szczególności spowodowała, że nie wiadomo na jakiej podstawie ustalił Sąd Okręgowy odległość działki powodów i ich budynku od działek, na których zlokalizowana jest baza. Nie ocenił też Sąd Okręgowy wiarygodności i mocy dowodowej zeznań powodów. Opisane uchybienie proceduralne nie sprawia jednak, że orzeczenie Sądu I instancji nie poddaje się kontroli instancyjnej. Najistotniejsze – z punktu widzenia istoty sporu – ustalenie faktyczne, czyli istota zmiany planu zagospodarowania przestrzennego z 2003r. zostało bowiem poczynione przez Sąd Okręgowy na podstawie powołanych dokumentów. Powodowie zarzucają, że odległość nieruchomości, na której usytuowana jest baza transportowa od nieruchomości i budynku powodów została przez Sąd Okręgowy ustalona na podstawie zeznań świadka – przedstawiciela pozwanej. Okoliczność ta jednak nie ma istotnego dla rozstrzygnięcia znaczenia, gdyż przytoczona została w motywach orzeczenia jedynie dla wsparcia argumentacji, że usytuowanie bazy transportowej nie stanowi ograniczenia dla korzystania przez powodów z ich nieruchomości. Podobnie bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie mają okoliczności związane ze stopniem uciążliwości dla powodów poprzednio prowadzonej działalności na sąsiedniej nieruchomości, tj. przed usytuowaniem tam bazy transportowej przedsiębiorcy B.. Istotą sporu w niniejszej sprawie było bowiem to, czy przyczyną obniżenia wartości nieruchomości powodów stała się dokonana w grudniu 2003r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie natomiast Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że uciążliwości na które powodowie wskazywali w pozwie, a które – według ich twierdzeń – stanowiły przyczynę obniżenia wartości ich nieruchomości, związane są z intensyfikacją prowadzonej na sąsiedniej nieruchomości działalności. Ocena, czy intensywność tej działalności zgodna jest z realizacją postanowień planów zagospodarowania przestrzennego zarówno z 1991r. jak i z 2003r. przewidujących działalność „o uciążliwości mieszczącej się w granicach posiadanego terenu” nie została w niniejszej sprawie dokonana, ale przypomnieć należy, że powodowie roszczenie swe opierają na przepisie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, w związku z czym dokonanie takiej oceny było w niniejszej sprawie bezprzedmiotowe. Do realizacji roszczenia odszkodowawczego opartego o wskazaną regulację niezbędne jest wykazanie związku przyczynowego między zmianą planu zagospodarowania przestrzennego a niemożnością lub istotnym ograniczeniem w możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Takiego związku przyczynowego powodowie w niniejszej sprawie nie wykazali, stąd w pełni prawidłowo uznał Sąd Okręgowy, że nie zostały spełnione przesłanki opisane w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podnieść także należy, że uwzględnienie treści zeznań powodów, złożonych w niniejszej sprawie (k- 109 – 110) także prowadzi do wniosku, że powodowie opisują uciążliwości związane z korzystaniem ze swej nieruchomości z intensywnością prowadzonej od 2003r. bazy transportowej, a nie ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Z tych też przyczyn nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego, a opisane uchybienia proceduralne Sądu Okręgowego pozostają bez wpływu na poprawność rozstrzygnięcia.

Apelacja jako nieuzasadniona podlegać musiała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Wobec przegrania przez powodów w całości etapu postępowania apelacyjnego, zasądzono na żądanie pozwanej, na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. koszty postępowania apelacyjnego w wysokości wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej, będącego radcą prawnym (§ 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).