

Sygn. akt I ACa 34/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Joanna Głogowska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K. i M. K.

przeciwko Gminie U.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 23 listopada 2015 r., sygn. akt I C 494/14,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2/ w ten sposób, że nie obciąża powodów kosztami procesu;
- 2) oddala apelację w pozostałej części;
- 3) zasądza od powodów na rzecz pozwanej 900 (dziewięćset) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Joanna Głogowska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Naczyńska
---------------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 34/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 23 listopada 2015r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo M. K. i W. K. wniesione przeciwko Gminie U. o zapłatę 99.211zł z tytułu odszkodowania za utratę wartości rynkowej nieruchomości powodów, spowodowanej zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Nadto, zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 3.600zł z tytułu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż powodowie są właścicielami w ustawowej wspólności nieruchomości zabudowanej, położonej w U., przy ul. (...), składającej się z działki (...) o powierzchni 873m⁽²⁾, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Zarówno działka powodów, jak i granicząca z nią od północnego – zachodu działka nr (...) w planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej (...) nr (...) z 24 kwietnia 1992r., który utracił ważność 31 grudnia 2003r. i w planie zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta U. nr (...) z 7 kwietnia 2005r., którego nieważność została stwierdzona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach (wyrok z 16 marca 2012r.; sygn. II SA/GL 232/12) położone były w strefie mieszkalnictwo o niskiej intensywności zabudowy jednorodzinnej. Uchwałą Rady Miejskiej z 25 czerwca 2009r. nr (...) został zmieniony fragmentu planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr (...) z 7 kwietnia 2005r. w obrębie parceli sąsiadującej z nieruchomością powodów nr (...) w ten sposób, że teren ten został oznaczony symbolem (...) z przeznaczeniem podstawowym mieszkalnictwo wielorodzinne i przeznaczeniem dopuszczalnym: budynki gospodarcze, garaże, ciągi piesze i pieszo- jezdne, parkingi, zieleń urządzona. Dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych o maksymalnej wysokości 15 metrów i maksymalnej ilości czterech kondygnacji. W 2012r. wybudowano na tej działce osiedle mieszkaniowe składające się z dwóch bloków dwupiętrowych z poddaszem po 24 mieszkania w każdym, z infrastrukturą osiedlową: urządzonymi trawnikami, chodnikami i miejscami postojowymi oraz drogami wewnętrznymi. Sąsiedztwo nieruchomości powodów zmieniło się z bardzo dobrego (najlepszego) na średnie, powodując obniżenie wartości nieruchomości powodów o 9.445zł. Dostęp do światła słonecznego na nieruchomości powodów po wybudowaniu w sąsiedztwie bloków jest wystarczający. Powodowie dysponowali operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego A. G., sporządzonym przed procesem, z którego wynika, że utrata wartości ich nieruchomości z tytułu wybudowania osiedla mieszkaniowego w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości wynosi 99.211zł. Sąd Okręgowy ustalił także, że powodowie nabyli działkę nr (...) z uwagi na widok na góry, ciszę i spokój. Od 1 marca 2012r. stale mieszkają na swej nieruchomości, w budynku, który budowali w latach 1996-2004. Bloki, wzniesione na działce (...), przesłaniają powodom częściowo widok na góry. Powodowie nie mają już takiej intymności, ciszy i spokoju, jak kiedyś. Dojazd do bloków nie przebiega w sąsiedztwie działki powodów. Powodowie noszą się z zamiarem sprzedaży domu.

Ustalając powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał za zbędne przesłuchanie świadków M. P., J. B., R. S., T. K. i A. G., których zeznania miały wykazać jak zmieniło się zagospodarowanie terenu otaczającego nieruchomości powodów na skutek wybudowania na sąsiedniej działce piętrowych budynków. Przyjął, iż dla ustalenia utraty wartości rynkowej nieruchomości konieczne jest, a zarazem wystarczające oparcie się o wiadomości specjalne i zgromadzony już w sprawie materiał dowodowy.

Poddając poczynione ustalenia ocenie prawnej, Sąd Okręgowy przyjął, iż podstawę roszczeń powodów stanowi art. 36 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym od 7 kwietnia 2005r.; aktualny tekst jedn. Dz.U z 2015r., poz.199 ze zm., zwanej dalej u.p.z.p.) stanowiący, że 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. Zaś zgodnie z ust.3 tego przepisu jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo 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.

Dokonując wykładni art. 36 ust.1 u.p.z.p., Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie daje ona podstawy do uwzględnienia roszczeń powodów, ponieważ nie obejmuje sytuacji, w której doszło do zmiany planu zagospodarowania

nieruchomości sąsiednich, lecz wyłącznie sytuacji, w których zmiana lub uchwalenie planu dotyczy danej nieruchomości i skutkuje tym, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Podkreślił, iż powodowie nie wywodzą swego roszczenia ze zdarzenia dotyczące ich nieruchomości (uchwalenie, zmiana planu), ze zdarzenia dotyczącego zmiany planu dla nieruchomości sąsiedniej. Nadto, stwierdził, iż nawet gdyby uznać, że art. 36 ust. 1 u.p.z.p. dotyczy także sytuacji, w których zmiana lub uchwalenie planu dotyczy nieruchomości sąsiednich, to odszkodowanie nie należy się za samo obniżenie wartości nieruchomości, ponieważ koniecznym jest, by obniżenie wartości wiązało się z tym, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Tych zaś przesłanek, Sąd Okręgowy się nie dopatrywał, akcentując iż obniżenie wartości nieruchomości powodów o 9.445zł wiąże się jedynie ze zmianą cechy rynkowej „sąsiedztwo”, a korzystanie z nieruchomości powodów lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Podkreślił, iż powodowie wykorzystywali i nadal wykorzystują swoją nieruchomość na cele mieszkalne. Nie stwierdził występowania obiektywnie istotnych ograniczeń w korzystaniu przez nich z nieruchomości, lecz jedynie pewne niedogodności, związane z tym, że powodowie nie mają już takiej intymności jak wcześniej, mają częściowo ograniczony widok na góry i nie ma już takiej ciszy, jak była. Konstatacje te legły u podstaw oddalenia powództwa i obciążenia powodów kosztami procesu, a to w oparciu o art. 98§1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu. Koszty te stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 3600zł, tj. w stawce minimalnej, określonej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku wnieśli powodowie, domagając się zmiany przez zasądzenie na ich rzecz od pozwanej 9.445zł z ustawowymi odsetkami od 2 grudnia 2013r. i kosztami procesu za obie instancje. Zarzucili, iż Sąd Okręgowy naruszył przepisy prawa materialnego - art. 36 ust. 1 u.p.z.p. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż przepis ten nie dotyczy sytuacji, w której doszło do zmiany planu zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, podczas gdy takiego zastrzeżenia przepis ten nie zawiera. Zarzucili także błąd w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, iż ograniczenie dostępu światła, przepływu powietrza, widoczności oraz poważne ograniczenie prywatności nie ogranicza ich w korzystaniu z tej nieruchomości w dotychczasowy sposób. Nadto zarzucili, iż Sąd Okręgowy naruszył przepisy procesowe, a to art. 217 i 227 k.p.c., ponieważ nie wyjaśnił wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności nie przeprowadził dowodu z zawnioskowanych przez powodów świadków: M. P., J. B., R. S., T. K. i A. G., których zeznania wykazałyby ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powodów, będące skutkiem sposobu zabudowy działki (...), w tym wynikające z ograniczenia dostępu światła, widoku i prywatności powodów. Z ostrożności procesowej, powodowie zakwestionowali także orzeczenie o kosztach procesu, wywodząc, iż istniały podstawy ku temu, by zastosować art. 102 k.p.c. i nie obciążyć ich tymi kosztami, ponieważ wnosząc pozew dysponowali operatem szacunkowym, dającym im przeświadczenie o zasadności swych roszczeń, a że pozwana, zawezwana do próby ugodowej nie podjęła z nimi realnej współpracy, ograniczając się do zanegowania ich roszczeń (bez wyjaśnienia bliższych przyczyn swego stanowiska).

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji, jako bezzasadnej i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie były prawidłowe i wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł potrzeby ich uzupełnienia przez przeprowadzenie ponownego w apelacji dowodu z zeznań świadków i to nie tylko z tej przyczyny, iż w kwestii utraty wartości rynkowej nieruchomości powodów wypowiedział się w sprawie biegły sądowy, ale i na tej podstawie, że w sprawie przeprowadzony został dowód z przesłuchania powodów, którzy są najlepiej zorientowani w tym, jaki wpływ na korzystanie z ich nieruchomości ma zabudowa sąsiedniej nieruchomości blokami wielorodzinnymi, a zawnioskowani świadkowie, już z założenia, nie mogą mieć szerszej wiedzy w tej materii niż powodowie. W tej sytuacji,

zeznania powodów, niezakwestionowane przez pozwaną, trafnie zostały uznane przez Sąd Okręgowy za miarodajne dla ustalenia zakresu ograniczeń, jakie spowodowała zabudowa sąsiedniej działki.

Choć Sąd Apelacyjny, przychylając się do wywodów apelacji nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego, iż art. 36 ust. 1 u.p.z.p. nie obejmuje swą dyspozycją sytuacji uchwalenia bądź zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości sąsiednich, konstatacja ta nie zmienia trafności zaskarżonego wyroku. Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. uprawnia bowiem do żądania od gminy odszkodowania, jedynie w przypadku gdy zmiana lub uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwi, bądź istotnie ograniczy właściciela w korzystaniu z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Te zaś przesłanki nie zaistniały. Powodowie zeznali, iż zabudowa sąsiedniej nieruchomości częściowo zasłania im widok na góry, jak i że spowodowała ona ograniczenie ich prywatności przez fakt, iż z okien wyższych pięter bloków można obserwować co dzieje się na ich działce, w związku z tym nie mają już takiej intymności i swobody jak przedtem, która pozwalała im na nieskrępowane picie kawy w szlafroku na tarasie, czy poruszanie się po ogrodzie w bieliźnie. Powodowie nie skarżyli się na ograniczenie dostępu światła, co więcej z dokumentacji zdjęciowej i mapy wynika, że ograniczenie takie nie występuje z uwagi na ukształtowanie terenu i usytuowanie nieruchomości zabudowanej blokami względem nieruchomości powodów - niżej (spadek terenu) i na północny zachód. Występujące ograniczenia widoku i prywatności obiektywnie nie są szczególnie uciążliwe. Przede wszystkim zaś nie uniemożliwiają powodom korzystania ze swej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, ani też korzystania tego w istotny sposób nie ograniczają. Wprawdzie sposób zabudowy nieruchomości sąsiedniej wpłynął na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów o 9.445zł, niemniej okoliczność ta nie stanowi podstawy dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 36 ust. 1 u.p.z.p., choć mógł konstytuować roszczenie określone w art. 36 ust.3 u.p.z.p., co też trafnie zaakcentował Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku. Podsumowując, zarzuty apelacji nie są w stanie wzruszyć trafności rozstrzygnięcia oddalającego powództwo.

Sąd Apelacyjny przychylił się natomiast do wywodów apelujących i przyjął, że w sprawie zachodziły podstawy ku temu, by z uwagi na charakter roszczenia pozwu zastosować art. 102 k.p.c. i nie obciążyć powodów kosztami postępowania przed Sądem Okręgowym. Powodowie, dysponując operatem szacunkowym, sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, działając w zaufaniu do jego mocy dowodowej, mogli bowiem pozostawać w subiektywnym przekonaniu o słuszności swych roszczeń i szans procesowych, zwłaszcza że powołując się na tę opinię zalewali pozwaną do ugody, a ta w odpowiedzi skupiła się na zdyskredytowaniu kompetencji rzeczoznawcy.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok - w oparciu o art. 386 §1 k.p.c. - jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Natomiast w dalej idącym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego – z racji tego, że powodowie, znając motywy zaskarżonego wyroku powinni wnikliwie rozważyć swe szanse procesowe – orzekł już na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, zasądzając - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. - od powodów na rzecz pozwanej 900 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, nieprzekraczającego stawki minimalnej dla wartości przedmiotu zaskarżenia 9.445zł, określonej w § 6 pkt. 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz.490 ze zm.). Jako, że powodowie pozostają w ustawowej wspólności majątkowej kwoty tej Sąd nie zasądził solidarnie.

SSO del. Joanna Głogowska SSA Piotr Wójtowicz SSA Joanna Naczyńska