

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Andrzej Szewczyk SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. P. i M. W.

przeciwko Gminie N.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 7 października 2016 r. sygn. akt I C 1133/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Andrzej Szewczyk SSA Barbara Górczanowska SSA Jerzy Bess

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 czerwca 2017r.

Powodowie M. W. i R. P. domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy N. kwot po 100.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. na rzecz każdego z nich, z tytułu obniżenia wartości ich nieruchomości, spowodowanego zmianą dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w N. z dnia 31 sierpnia 2007r. Powodowie opierali swoje roszczenie na przepisie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Pozwana Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że powołana w pozwie zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmowała nieruchomości powodów ale działek oznaczonych nr (...), które nie sąsiadują bezpośrednio z nieruchomością powodów i nie uniemożliwiła ani nie utrudniła powodom korzystania z ich nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 7 października 2016 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie, I Wydział Cywilny zasądził od strony pozwanej Gminy N. na rzecz powoda R. P. kwotę 69.800,00 złotych z ustawowymi odsetkami, a od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, oraz kwotę 615 złotych; zasądził od strony pozwanej Gminy N. na rzecz powódki M. W. kwotę 69.800,00 złotych z ustawowymi odsetkami, a od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, oraz kwotę 615 złotych; w pozostałym zakresie powództwo oddalił; nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 6.980,00 złotych tytułem części opłaty od pozwu, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni, oraz kwotę 2.708,20 złotych tytułem części wydatków tymczasowo wyłożonych w sprawie przez Skarb Państwa; zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.880,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał ściągnąć od powoda i powódki z zasądzonych na ich rzecz roszczeń, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwoty po 1.535,00 złotych od każdego z nich, tytułem części opłaty od pozwu w zakresie w jakim powództwo zostało oddalone.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące okoliczności faktyczne:

Powodowie M. W. i R. P. są współwłaścicielami w częściach ułamkowych po 1/2 części nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) położonej pod adresem S. (...), w gminie N., w powiecie (...), dla której Sąd Rejonowy w B. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powodowie nabyli prawo własności tej nieruchomości w okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta N. podjętego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w N. z dnia 29 kwietnia 1998r. Uchwałą z dnia 31 sierpnia 2007r. o numerze (...) Rada Miejska N. zmieniła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego N.. Nieruchomość stanowiąca współwłasność powodów oznaczona numerem (...) graniczy bezpośrednio z nieruchomościami oznaczonymi numerami: (...) – która to działka stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (...), tereny rolnicze (...), i tereny zieleni nieurządzonej (...), (...) – która to działka stanowi tereny rolnicze (...) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (...), oraz z nieruchomością stanowiącą teren dróg publicznych – dróg lokalnych (...). Nieruchomości oznaczone numerami (...) według planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w latach 1998 -2007 przeznaczono pod tereny zabudowy jednorodzinnej zagrodowej (...), tereny sadów i upraw ogrodnich (...), oraz tereny lasów i zadrzewień (...), nieruchomości oznaczone numerami (...) według planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w latach 1998-2007 przeznaczono pod tereny sadów i upraw ogrodnich (...), nieruchomości oznaczone numerami (...) według planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w latach 1998-2007 przeznaczono pod obszar tras komunikacyjnych (...). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na w/w terenie po zmianie z sierpnia 2007 r. nieruchomości oznaczone numerami (...) przeznaczono pod tereny produkcyjno – usługowe (...), nieruchomości oznaczone numerami (...) przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (...) oraz dróg wewnętrznych (...), nieruchomości oznaczone numerami (...) przeznaczono pod teren dróg publicznych – dróg lokalnych (...), nieruchomości oznaczone numerem (...) przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (...), dróg wewnętrznych (...) oraz tereny dróg publicznych – dróg lokalnych (...). (...) oznaczone numerami (...) nie graniczą bezpośrednio z nieruchomością powodów.

Sąd Okręgowy nadto ustalił, że nieruchomość powodów składa się z działki nr (...) o powierzchni 1,99 ha, zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym murowanym i małym budynkiem gospodarczym drewnianym, w którym hodowane są kozy oraz drewnianą wiatą na samochód. Działka ma kształt zbliżony do trapezu równoramiennego o podstawach długości 245 m i 205 m; jednym z boków przylega do drogi asfaltowej. Teren działki spada w kierunku południowo zachodnim. W części działki zabudowanej, przylegającej do drogi, spadek terenu jest minimalny, w dalszej części różnica poziomów wynosi ponad 20 m na długości 200 m.

Działka jest zagospodarowana w sposób wskazujący na jej rekreacyjne, nie rolnicze wykorzystanie, z malowniczym stawem i ścieżkami spacerowymi. W północno zachodniej części znajdują się liczne nasadzenia drzew liściastych i iglastych, nie przesłaniające widoku na stronę południowo – wschodnią ze wzgórzem, na którym znajduje się zespół zamkowy z fortyfikacjami bastionowymi w N.. Działka jest ogrodzona od strony drogi dojazdowej ogrodzeniem szczelnym z pionowych sztachet drewnianych pomiędzy betonowymi słupkami na podmurówce, a przy bramie wjazdowej z furtką, ogrodzenie jest murowane, tynkowane. W pozostałej części ogrodzenie z siatki na metalowych słupkach. Wjazd na działkę utwardzony wylewką betonową i wewnątrz ogrodzenia tłuczniem. Działka jest w całości zagospodarowana, z licznymi nasadzeniami, widokowa. Sieci infrastruktury, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, gminna, sieć gazowa bez przyłącza, linie energetyczna niskiego napięcia, napowietrzna wzdłuż drogi, internet, telefon. Przez działkę w części o przeznaczeniu rolnym przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna 15 kV – bez wpływu na możliwość zabudowy działki.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie zakupili tę nieruchomość w 1999r. Była to dla nich inwestycja, w którą włożyli dorobek życia. Powodowie chcieli wykorzystać zakupioną nieruchomość w celach agroturystycznych i po sprawdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego z 1998r. doszli do wniosku, że jest to działka idealnie nadająca się na gospodarstwo agroturystyczne. Oprócz prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego powodowie chcieli uprawiać drzewa owocowe i warzywa. Działka ta znajduje się na przedpolu widokowym zamku w N.. Działka położona jest na stoku skierowanym na południowy zachód, nasłonecznionym. Powodowie wybudowali budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek dla kóz oraz pomieszczenie dla kur. Powodowie nie rozpoczęli prowadzenia działalności agroturystycznej, działka została jedynie przygotowana pod prowadzenie tej działalności, z odpowiednim jej zagospodarowaniem, poprzez stworzenie w dolnej jej części ścieżek oraz stawu.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że przed rokiem 2007 działalność gospodarza prowadzona w sąsiedztwie działki powodów była od nich oddalona, zasłonięta od strony zabudowań powodów lasem. Plan zagospodarowania zmienił się w 2007r., co było dla powodów zaskoczeniem. W 2010 r. powstała hala produkcyjna, która znajduje się po przeciwnej stronie drogi gminnej niż działka powodów, a zatem jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie działki powodów. Po wybudowaniu hali produkcyjnej, działka powodów zaczęła sąsiadować z terenem produkcyjno–przemysłowym. Działka nie jest już wskutek zmiany otoczenia atrakcyjna, dlatego powodowie zaproponowali Gminie N. odkupienie nieruchomości, ale strona pozwana nie była zainteresowana odkupieniem.

Sąd pierwszej instancji podał, że budynek mieszkalny wybudowano na działce powodów na podstawie pozwolenia na budowę – decyzji z dnia 30 czerwca 2004r. Powodowie nie uzyskali pozwolenia na użytkowanie, a budynek nie został zgłoszony do użytkowania. Wejście do budynku prowadzi przez ganek. Na parterze znajduje się przestronny hall z wejściem na poddasze, salon z jadalnią połączony z kuchnią, sypialnia z łazienką w stanie surowym oraz łazienka z prysznicem i kotłownia z pralnią. Z salonu wchodzi się na duży taras o powierzchni 40m<sup>(2)</sup> z zejściem bezpośrednio do ogrodu. W salonie znajduje się kominek. Na poddaszu znajdującym się obecnie w stanie niewykończonym znajdują się cztery sypialnie, przestronna łazienka, garderoba i hall. Z trzech sypialni wyjście jest na balkon. Powierzchnia użytkowa parteru domu mieszkalnego wynosi 125,80 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia użytkowa poddasza wynosi 110,80 m<sup>(2)</sup>. Budynek gospodarczy – murowany stanowi nowy budynek z użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia, przypomina budynek mieszkalny. Z zewnątrz jest wykończony podobnie jak budynek mieszkalny, wytynkowany, połacie dachowe przykryto dachówką ceramiczną, wewnątrz niewykończony. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 84 m<sup>(2)</sup>. Nieruchomość powodów położona jest w miejscowości S., w jej peryferyjnej części, około 7 km na południowy wschód od centrum miasta powiatowego B. i 45 km na południowy wschód od miasta K.. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej prowadzącej do drogi wojewódzkiej nr (...) Dojazd do działki jest bardzo dobry. Najbliższe otoczenie oprócz drogi stanowi zabudowa jednorodzinna w postaci domów jednorodzinnych wraz z zabudowaniami gospodarczymi, położonych po południowo wschodniej stronie drogi. W odległości 75 m w linii prostej, po drugiej stronie ulicy, znajduje się obecnie budynek przemysłowy (hala produkcyjna) firmy (...) o powierzchni zabudowy powyżej 1 ha. Miejsce w którym jest położona nieruchomość powodów jest atrakcyjną i widokową częścią S. nazywaną „(...)” znajdująca się na wzgórzu naprzeciwko zamku, dla którego stanowi przedpole widokowe. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (...) miasta N. z dnia 29 kwietnia 1998r., który obowiązywał

w latach 1998- 2007, działka powodów położona była na terenach oznaczonych symbolami: (...)– tereny zabudowy jednorodzinnej zagrodowej, (...)– tereny sadów i upraw ogrodnich. Działka (...) ponadto częściowo była objęta strefą linii energetycznej oraz położona bezpośrednio przy drodze lokalnej. Zgodnie z tym planem działka (...) położona była w terenach sadów i upraw ogrodnich, a (...) położona była w terenach oznaczonych symbolami: (...) – tereny zabudowy jednorodzinnej zagrodowej, (...) tereny sadów i upraw ogrodnich, (...)– tereny lasów i zadrzewień. Działki te ponadto częściowo były objęte strefą dla linii energetycznej oraz zlokalizowane bezpośrednio przy drodze lokalnej. Od 30 listopada 2007r. obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (...) N. uchwalony Uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w N. z dnia 31 sierpnia 2007r., zgodnie z którym działka (...) położona jest w terenach oznaczonych symbolami: (...)– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – około 30 arów w północno – wschodniej części działki obejmujące zabudowania na działce (...)– tereny rolnicze – środkowa część działki, (...) tereny zieleni nieurządzonej – południowa część działki. Przez działkę (...) przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna 15 kV, strefa techniczna 12 m po 6 m od osi linii. W zasadniczy sposób zmieniło się przeznaczenie działek sąsiednich(...), które zgodnie z nowym planem położone są w całości w terenach oznaczonych symbolem (...) – tereny produkcyjno – usługowe. Aktualnie w bezpośrednim sąsiedztwie działki powodów znajduje się hala produkcyjna firmy (...). Zakład ten wybudowano jeszcze w latach 90-tych, ale wówczas zajmował on znacznie mniejszą powierzchnię. Zakład (...) rozrastał się stopniowo i powstawały nowe obiekty. W wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2007r., zwiększył się obszar przeznaczony pod ten zakład o teren przylegający do drogi znajdujący się w sąsiedztwie działki powodów. Wjazd na teren zakładu (...) znajduje się na wprost działki powodów. Istnienie zakładu powoduje utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości powodów, bez względu na porę dnia i nocy. Z zakładu produkcyjnego na nieruchomości powodów słyszalny jest hałas, który wynika z ciągłego użytkowania maszyn znajdujących się w hali produkcyjnej. Zakład pracuje w systemie trzyzmianowym pracy. W nocy słychać hałasy z hali produkcyjnej, słychać zwiększony ruch samochodów, hala jest w nocy oświetlona intensywnym światłem. Będąc w domu powodów słychać hałas z zakładu produkcyjnego, nawet przy zamkniętych oknach, również po przeciwnej stronie domu niż droga. Na dalszej części działki, niezagospodarowanej nie słychać hałasu z zakładu produkcyjnego. Rozrost zakładu produkcyjnego spowodował wzmożony ruch samochodów dostawczych do nowo postawionej hali produkcyjnej. Zmiana zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dotyczyła w sposób zasadniczy przeznaczenia nieruchomości powodów. Jednak wprowadzone zmiany w planie polegające na umożliwieniu budowy obiektów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku jednorodzinnego powodów w sposób niekorzystny wpłynęły na wartość nieruchomości powodów. Utrata wartości działki powodów związana jest ze zmianą atrybutu otoczenia. Oszacowanie tej wartości opiera się na zróżnicowaniu oceny atrybutu dla stanu przed i po wybudowaniu hali produkcyjnej. W obecnym stanie korzystanie z działki nr(...) jest możliwe, wiąże się jednak z niekorzystną zmianą jej walorów użytkowych. Zabudowana część działki o powierzchni 30 arów jest szczególnie narażona na oddziaływanie zakładu produkcyjnego, wzmożoną emisję hałasu i wzmożony ruch samochodów dostawczych. Niemożliwa jest realizacja zamierzenia gospodarstwa agroturystycznego, do którego nieruchomość jest przystosowana. Zabudowana część nieruchomości o powyżej wskazanej powierzchni nie nadaje się do kontynuacji zamierzenia gospodarczego, jakim jest gospodarstwo agroturystyczne, może być użytkowana jako budynek mieszkalny o pogorszonych cechach w zakresie otoczenia. Pozostała część nieruchomości nie jest w tak znacznym stopniu narażona na uciążliwe działanie zakładu produkcyjnego. Ponadto jej przeznaczenie planistyczne nie związane z zabudową nie jest szczególnie wrażliwe na oddziaływanie przemysłu nie emitującego zanieczyszczeń. Przeznaczenie pozostałej części działki nie dopuszcza możliwości zabudowy, nie jest więc możliwe wybudowanie innego budynku, oddalonego od uciążliwego hałasu, położonego kilka metrów niżej. Komfort użytkowania budynku mieszkalnego jest znacznie obniżony. Wartość części nieruchomości o powierzchni 30 arów zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym według stanu na sierpień 2007r. wynosiła 787.200 zł. Wartość tej samej części nieruchomości, oszacowana aktualnie wynosi 647.600 zł. Utrata wartości nieruchomości powodów wynikająca ze zmiany otoczenia nieruchomości wynosi 139.600 zł. Utrata wartości nieruchomości dotyczy całej działki nr (...), a wydzielenie części zabudowanej służy do określenia wysokości utraty wartości. Zmiana planu zagospodarowania w zakresie przeznaczenia działek sąsiadujących w sposób negatywnie wpłynęła na walory użytkowe już istniejących nieruchomości, a ponadto brak w nowym planie zagospodarowania zakazu lokalizacji nowych i likwidacji istniejących jakichkolwiek obiektów lub źródeł wywołujących hałas (punkt(...) planu obowiązującego do 2007r.) stanowi podstawę dla oszacowania utraty wartości nieruchomości. Powodowie w związku ze zmianą zagospodarowania terenu będącego

w bliskim ich sąsiedztwie zwrócili się o opinię do rzeczoznawcy majątkowego o utracie wartości należącej do nich nieruchomości. Opinia ta została przedłożona pozwanej. Koszt jej wykonania przypadający do zapłacenia na powodów wynosił 1230 zł. Powodowie pismem z dnia 7 sierpnia 2012r. wezwali Gminę N. do zapłaty kwoty 201.000 zł mającej stanowić odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów, na skutek zmiany zagospodarowania terenów sąsiednich w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy N.. Burmistrz N. odpowiedział na powyższe wezwanie negatywnie w dniu 5 października 2012 roku wskazując, że brak jest podstaw do wypłaty odszkodowania. Powodowie z tytułu zmiany planu zagospodarowania nie otrzymali do dziś żadnych pieniędzy.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie co do zasady, a co do wysokości w części. Sąd wskazał, że powództwo znajduje swoje oparcie w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647). Powołana ustawa kształtuje zasady polityki przestrzennej, określa przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Powyższy akt prawny przyznaje podstawowe kompetencje w tym zakresie, obejmujące tzw. władztwo planistyczne, gminom jako zadanie własne. Jednym z uprawnień gmin jest stanowienie norm prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia są powszechnie wiążące dla objętych nimi terenów. Plany te wyznaczają zakres korzystania z prawa własności, określają charakter prawny nieruchomości, przeznaczenie na określony cel determinujący dopuszczalny sposób użytkowania oraz wpływają na wartość jego przedmiotu. Dla usuwania bądź łagodzenia skutków tych władczych, wyznaczanych interesem publicznym, ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności w zakresie ograniczenia dotyczącego zmiany przeznaczenia terenu ustawa przewiduje w art. 36-37 szczególne środki prawne. W myśl zaś art. 36 ust. 1 w/w ustawy, 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 albo odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Celem tego przepisu jest ochrona właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości przed negatywnymi skutkami zmian planistycznych powodujących obniżenie jej wartości. Przesłanką powstania roszczenia wynikającego z przytoczonej normy prawnej jest będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 w/w ustawy nie jest natomiast zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży. (por. wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 508/08, nie publ., źródło: LEX). Odpowiedzialność ta polega na obowiązku naprawienia szkody przez gminę na skutek jej działań jako organu władzy publicznej, gdy poprzez wydanie aktu o charakterze władczym zmienia się warunki gospodarowania na nieruchomości. Konstrukcja tej odpowiedzialności jest podobna do konstrukcji odpowiedzialności władzy publicznej za popełnione delikty w trakcie sprawowania władzy, która jest uregulowana w art. 417 k.c. Różnica polega na tym, że działanie gminy jako władzy publicznej polegające na uchwaleniu planu nie jest działaniem sprzecznym lecz zgodnym z prawem, jednakże powodującym całkowitą zmianę możliwości wykorzystania nieruchomości, co usprawiedliwia żądanie przez właściciela odszkodowania lub wykupu.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że problem prawny, który wymaga rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, sprowadza się zasadniczo do wykładni przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy przede wszystkim tego, jak należy rozumieć pojęcie „rzeczywistej szkody” zamieszczone w powołanym przepisie. Strona pozwana bowiem podnosiła w toku niniejszego postępowania, że powodowie nie wykazali, aby ponieśli wymierne konsekwencje zmiany planu zagospodarowania, a pozbawienie jedynie potencjalnej możliwości wykorzystania nieruchomości nie mieści się w ramach pojęcia szkody rzeczywistej. Podobnie pozwany naprowadzał, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie dotyczyła działki nr (...) należącej do powodów oraz działek bezpośrednio do niej przylegających, co powoduje, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy zmianą planu zagospodarowania przestrzennego a możliwością wykorzystania nieruchomości powodów. Sąd Okręgowy nie podzielił jednakże stanowiska strony pozwanej i wskazał, że zagadnienie wykładni art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 w/w ustawy było już wielokrotnie rozważane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. Sąd

Najwyższy wyjaśnił, że przewidziane we wspomnianym przepisie roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (por. wyroki SN z dnia: 19 grudnia 2006 r., V CSK 332/06, LEX nr 421051; 8 stycznia 2009 r., I CNP 82/08, LEX nr 508833; 11 września 2009 r., V CSK 46/09, LEX nr 1615043; 5 lipca 2012 r., IV CSK 619/11, LEX nr 1228453, i 9 kwietnia 2015 r., II CSK 336/14, LEX nr 1683406). Sąd Najwyższy w ww. wyrokach nie łączy zatem znaczenia analizowanego pojęcia wyłącznie z faktycznym korzystaniem z nieruchomości, lecz uznaje za wystarczające ustalenie potencjalnej możliwości korzystania z niej w zamierzony sposób, i to niezależnie od tego, czy uprawniony te potencjalne możliwości jakkolwiek już zrealizował (patrz też wyrok SN z dnia 5 lipca 2012r., IV CSK 619/11, niepublikowany, źródło: Lex). Do tej wykładni wskazanego przepisu przychylił się Sąd Okręgowy, uznając ponadto, że jest ona zgodna z wykładnią językową powołanej normy prawnej. Nie bez przyczyny bowiem ustawodawca posłużył się w powołanym przepisie pojęciami korzystania w „dotychczasowy sposób” oraz „w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem”. Rozdzielenie powyższych pojęć sugeruje zatem, że nie tylko faktyczny sposób realizowania władztwa jest w tym wypadku istotny, ale również potencjalne możliwości, którymi właściciel nieruchomości dysponował będą stanowiły przesłankę uzasadniającą zastosowanie powyższego przepisu. Uniemożliwienie czy ograniczenie korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem rozpatrywane musi być w wymiarze abstrakcyjnym, potencjalnym, nie zaś faktycznie zaistniałym. Teza ta, z którą Sąd Okręgowy zgodził się, postawiona została między innymi przez Sąd Apelacyjny w B., który w wyroku z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. I ACa 285/13, stwierdził, że przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Istotne jest zatem, w jaki sposób występujący z roszczeniem hipotetycznie mógłby korzystać z gruntu. Dla ustalenia, czy doszło do zmiany korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem wskutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy dokonać porównania przeznaczenia nieruchomości w planie, z przeznaczeniem wynikającym z nowego planu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., sygn. II CSK 639/11, LEX nr 1229962). Dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 36 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy niezbędne jest również istnienie związku przyczynowego pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego bądź jego zmianą, a skutkiem w postaci ograniczenia prawa własności (użytkowania wieczystego), polegającego na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, które to powoduje powstanie rzeczywistej szkody.

Według Sądu pierwszej instancji, z ustaleń poczynionych w sprawie niniejszej wynika, że na skutek uchwalenia w 2007r. nowego planu zagospodarowania przestrzennego, znacznie zmieniła się zabudowa znajdująca się w bezpośrednim pobliżu działki powodów. Po przeciwległej stronie drogi gminnej, przy której posadowiona jest działka powodów, w odległości 75 m w linii prostej wybudowana została hala produkcyjna firmy (...). Wcześniej działka, na której znajduje się hala produkcyjna tj. działka (...) była przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną zagrodową, tereny sadów i upraw ogrodniczych oraz tereny lasów i zadrzewień. Na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zmieniło się przeznaczenie działek (...), które zgodnie z nowym planem zagospodarowania są położone w całości w terenach produkcyjno – usługowych. Zmiana otoczenia działki powodów wywarła znaczny wpływ na planowane zagospodarowanie nieruchomości. Powodowie bowiem planowali na zakupionej nieruchomości prowadzić gospodarstwo agroturystyczne. Działka należąca do nich była zresztą w tym celu zakupiona i bezsprzecznie do tego celu się nadawała. Jest ona położona w malowniczej części S., na przedpolu widokowym zamku w N.. Teren nieruchomości

powodów został też przygotowany pod prowadzenie wskazanej działalności, działka została w odpowiedni sposób zagospodarowana. Po rozbudowie zakładu produkcyjnego, nieruchomości powodów zaczęła bezpośrednio sąsiadować z halą produkcyjną. Spowodowało to znaczne zwiększenie uciążliwości mieszkania w budynku mieszkalnym na przedmiotowej nieruchomości. Utrudnienia te są spowodowane hałasem wydobywającym się z hali produkcyjnej, jak i zwiększonym ruchem samochodów dostawczych do zakładu produkcyjnego. Tym samym oczywistym jest, że powodowie nie mogą obecnie wykorzystywać swojej nieruchomości w taki sposób jak planowali tj. na potrzeby działalności agroturystycznej. Żaden turysta, pragnący skorzystać z uroków gospodarstwa agroturystycznego nie przyjedzie bowiem do miejsca, które leży w niewielkiej bliskości hałaśliwego zakładu produkcyjnego, gdy dodatkowo uciążliwość tego zakładu wzmocniana jest jeszcze przez ciągły ruch ciężkich samochodów. Nie taka jest bowiem idea agroturystyki, a z wiedzy notoryjnej wynika, że popularnością w tej gałęzi gospodarki cieszą się głównie gospodarstwa położone w spokojnej i malowniczej okolicy, oddalone w każdym razie od zabudowań przemysłowych. W pośredni zatem sposób, zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy N. wpłynęła na możliwość dysponowania przez powodów ich nieruchomością. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, ta przesłanka roszczenia o odszkodowanie, które przewiduje art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest więc w zupełności spełniona.

Odnosząc się do podnoszonego przez powodów uszczerbku majątkowego, Sąd Okręgowy odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r., sygn. V CSK 230/07, w którym wyjaśniono, że w przypadku roszczenia wywodzonego z art. 36 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. W przedmiotowej sprawie z wyliczeń dokonanych przez biegłego sądowego wynika, że wartość nieruchomości po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obniżyła się o 139.600 zł w porównaniu do wartości przed jego zmianą. Wobec tego poniesiona przez powodów rzeczywista szkoda wyniosła właśnie kwotę 139.600 zł. Wysokość odszkodowania ustalona została przez Sąd Okręgowy zgodnie z zasadą ogólną z art. 363 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie brak jest szczególnych okoliczności, które powodowałyby konieczność przyjęcia za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania cen istniejących w innej aniżeli data orzekania chwili. Sąd ustalając wysokość odszkodowania kierował się więc różnicą pomiędzy wartością spornej nieruchomości, jaką osiągnęłyby przy założeniu planu zagospodarowania przestrzennego sprzed jego zmiany i wartością, jaką posiada nieruchomość po zmianie planu zagospodarowania i powstaniu w jej bezpośrednim sąsiedztwie hali produkcyjnej, co jest konsekwencją zmiany. Sąd w zakresie wysokości odszkodowania posiłkował się opinią biegłej sądowej. Ponieważ powodowie są właścicielami nieruchomości po połowie, Sąd zasądził na ich rzecz kwoty po 69.800 zł tj. po połowie z kwoty 139.600 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalając.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał za celowe zasądzenie od pozwanej kosztów poniesionych przez powodów na opinię prywatną wykonaną przez M. C. dotyczącą utraty wartości spornej nieruchomości. Nie ulegało bowiem wątpliwości Sądu, że roszczenie odszkodowawcze powodów ma charakter kompensacyjny i jego celem jest wyrównanie powodom rzeczywistego uszczerbku majątkowego, który ponieśli na skutek działań pozwanej. Rozważając zatem charakter żądania, Sąd doszedł do przekonania, że opinia prywatna o utracie wartości nieruchomości powodów była niezbędna dla dochodzenia żądań przez powodów, a tym samym jej koszt podlega rozliczeniu w ramach toczącego się postępowania, co spowodowało zasądzenie na rzecz powodów kwot po 615 zł z tytułu poniesionego kosztu opinii prywatnej, zgodnie z dokumentem faktury VAT, który zalega w aktach sprawy. Na marginesie jedynie Sąd podnosi, że koszt ten nie może zostać wliczony do kosztów procesu, jak pierwotnie wnosili powodowie, gdyż nie został on poniesiony w związku z procesem. Podlega jednakże rozliczeniu w ramach zasądzonych na rzecz powodów odszkodowania.

Sąd Okręgowy zasądził odsetki od zasądzonych kwot od daty 10 października 2012r. tj. od daty podanej przez powodów w pozwie. Jak bowiem wynika z załączonej do sprawy dokumentacji pozwana o roszczeniach powodów została poinformowana już pismem z dnia 7 sierpnia 2012r., a w piśmie z dnia 5 października 2012r. odmówiła wypłaty żadanego odszkodowania. Tym samym należało uznać, że pozwana udzielając odpowiedzi odmownej, pismem

z dnia 5 października 2012r., rozstrzygnęła ostatecznie sprawę wypłaty stosownego odszkodowania, co uprawnia do wniosku, że co najmniej od dnia następnego pozostawała w opóźnieniu z zaspokojeniem żądania powodów, co stanowi podstawę do zastosowania art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym definitywna odpowiedź odmowna strony pozwanej udzielona w ustawowym terminie 6 miesięcznym do rozstrzygnięcia sprawy, uprawniała do naliczenia odsetek od wskazanej w pozwie daty. Niewykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, skutkuje bowiem tym, że właścicielowi nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie, w tym wypadku mogłyby zaś one być liczone od daty gdy pozwana gmina ostatecznie odmówiła wypłaty odszkodowania, niezależnie od tego, że stało się to przed upływem 6-miesięcznego terminu wskazanego w cytowanym art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c., rozdzielając koszty stosunkowo według proporcji 70% do 30% na korzyść powodów. Ponadto po myśli art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał ściąganie od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwoty stanowiącej równowartość 5% z kwoty zasądzonego żądania tj. z 139.600 zł, a to 6.980,00 zł, w myśl art. 113 ust. 2 - z zasądzonego na rzecz powodów roszczenia kwoty po 1.535 zł od każdego z powodów z tytułu części opłaty od pozwu, w zakresie w jakim powodowie przegrali sprawę.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana Gmina N., która zaskarżyła wyrok w części zasądzonej na rzecz każdego z powodów kwotę 69.800,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, oraz kwotę 615 zł - objętej pkt I i II wyroku, a także w części nakazującej ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 6980,00 zł tytułem części opłaty od pozwu, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni, oraz kwotę 2708,20 zł tytułem zwrotu części wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa - objętej pkt IV wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem sprawozdania z badań emisji hałasu do środowiska, podczas gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż dowodzi że standardy hałasu w obszarze gdzie zlokalizowana jest nieruchomość powodów są dotrzymanywane;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie w ustaleniach faktycznych treści § (...) ust. (...) uchwały Nr (...) Rady Miejskiej w N. z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) miasta N., określającego dopuszczalne normy poziomu dźwięku na terenie objętym planem, który to zapis miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż stanowi on odstępstwo od przewidzianego w § (...) ust.(...) pkt(...)uchwały zakazu lokalizacji nowych obiektów wywołujących hałas;

2. naruszenie prawa materialnego, to jest:

a) art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późno zm. ), zgodnie z którym jeżeli w związku ze zmianą planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zmiana planu miejscowego, umożliwiająca zmianę zabudowy w pobliżu nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów, istotnie ogranicza korzystanie z tej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem uprawniając powodów do żądania od gminy odszkodowania za obniżenie jej wartości, co w konsekwencji doprowadził do niewłaściwego zastosowania tego przepisu i zasądzenia na jego podstawie odszkodowania;



b) art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c. i art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania, która winna nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, właścicielowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie, przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że ustawowe odsetki od dochodzonego odszkodowania należą się od daty, gdy pozwana gmina ostatecznie odmówiła wypłaty odszkodowania niezależnie, iż stało się to przed upływem 6 miesięcznego terminu wskazanego w art. 37 ust. 9 ustawy, co doprowadziło do zasądzenia odsetek od daty 10 października 2012 r. a nie od 8 lutego 2013 r.

Wskazując na powyższe zarzuty, strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie jego punktu I, II i IV i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie jego punktu I i II i zasądzenie ustawowych odsetek, a od dnia 1 stycznia 2016 roku ustawowych odsetek za opóźnienie, liczonych od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja strony pozwanej nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Na wstępie należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Oceny te odpowiadają wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którymi sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. post. SN z dn. 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266 post. SN z dn. 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Sąd Okręgowy przeprowadził wszystkie dowodowy wskazane przez strony, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wszystkie istotne dowody zostały przez Sąd pierwszej instancji poddane stosownej ocenie w ramach całego materiału dowodowego a wyniki tej oceny zostały szeroko omówione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Omówiona została także opinia biegłej sądowej R. O., sporządzona na okoliczność ustalenia stopnia utraty wartości nieruchomości, która to opinia uwzględniała także podnoszoną w apelacji kwestię emisji hałasu z działki nr (...) na działkę powodów. Należy zwrócić uwagę, że w ustaleniach Sądu Okręgowego, jak i w opinii biegłej, mowa jest o „wzmózonej emisji hałasu” i „wzmózonym ruchu samochodowym”, co wpływa na walory użytkowe działki powodów i uniemożliwia realizację zamierzonego gospodarstwa agroturystycznego. Sąd natomiast nie ustalał, by normy hałasu, dopuszczalne na podstawie obowiązujących przepisów, zostały przekroczone. Zatem ustalenia Sądu pierwszej instancji nie są sprzeczne z powoływanym w apelacji dokumentem. Nie można jednak uznać, że skutki działalności gospodarczej na działce nr (...) jedynie w subiektywnym odczuciu powódki są uciążliwe, natomiast obiektywnie należy je ocenić jako typowe skutki tego rodzaju działalności, skoro jest ona prowadzona na podstawie odpowiednich decyzji i zezwoleń a przeprowadzone kontrole administracyjne, w tym badanie emisji hałasu do środowiska, nie wykazały nieprawidłowości. Z zeznań świadków wynika wprost, że w związku z tą działalnością powstawał hałas, choćby związany ze zwiększonym ruchem samochodów, co nie może sprowadzać się tylko do subiektywnego odczucia powodów, czy osób przebywających na działce. Doświadczenie życiowe nakazuje uznać, że dla każdej osoby zamieszkującej w bezpośrednim sąsiedztwie hali produkcyjnej, skutki jej oddziaływania byłyby obiektywnie uciążliwe. W tym zakresie ustalenia Sądu pierwszej instancji opierają się głównie na zeznaniach świadka M. C., której Sąd w całości dał wiarę podając motywy, którymi się kierował, a które należy w pełni podzielić. W apelacji nie podważono wyników tej oceny, przede wszystkim nie wskazano w czym wyrażało się naruszenie przez Sąd Okręgowy kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Odnosząc się natomiast do zarzutu pominięcia przy dokonywaniu ustaleń sprawozdania z badań emisji hałasu do środowiska, należy ponadto wskazać, że sprawozdania te (karta 291-308) mają walor dokumentów prywatnych. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokumenty powołane

przez skarżącą mogły zatem stwierdzić tylko to, że podmiot, który je podpisał złożył oświadczenie jak zawarte w dokumentach. Nie korzystają one z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych, a więc każda osoba mająca w tym interes prawny może stwierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości. W niniejszym sporze nie było kwestionowane, że działalność znajdującego się w sąsiedztwie zakładu produkcyjnego nie narusza norm emisji hałasu w środowisku, ale, jak wyżej wskazano, dla rozstrzygnięcia sporu nie ma to znaczenia, bowiem istotne jest czy jego oddziaływanie jest na tyle ważne że ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W tym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego, który wskazał i omówił dowody, na których oparł swoje ustalenia, nie budzą zastrzeżeń. Apelacja zaś nie wskazuje w jaki sposób wymienione dokumenty mogłyby deprecjonować te dowody, w szczególności zeznania świadków.

Podnoszona w apelacji kwestia pominięcia w ustaleniach faktycznych treści § 18 ust. 2 uchwały Nr (...) Rady Miejskiej w N. z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) miasta N., określającego dopuszczalne normy poziomu dźwięku na terenie objętym planem, z wymienionych wyżej względów także nie może wpływać na wzruszenie zaskarżonego wyroku. Należy zauważyć, że treść § (...) ust. (...) uchwały był omawiany przez biegłą R. O., która odniosła się także do podnoszonych przez stronę pozwaną zarzutów w opinii uzupełniającej. Sąd pierwszej instancji ocenił opinię na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej (por. wyrok z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656). Biegła udzieliła odpowiedzi na sformułowaną tezę dowodową i dalsze wymagania sądu kierowane do biegłego w związku ze zgłaszanymi przez strony zarzutami. Dalszych zarzutów strona pozwana nie podnosiła ani nie domagała się wezwania biegłej na rozprawę jak też nie zgłaszała dalszych wniosków dowodowych. Ponadto, jak wyżej wskazano, okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, który związany jest z wprowadzoną przez pozwaną Gminę zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że i one nie zasługują na uwzględnienie. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że w związku ze zmianą, uchwałą z dnia 31 sierpnia 2007r. nr (...) Rady Miejskiej N., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego N., powodującą że działki oznaczone numerami (...) przeznaczono pod tereny produkcyjno – usługowe ((...)), zabudowana część działki powodów o powierzchni 30 arów jest szczególnie narażona na oddziaływanie wybudowanego na wymienionej działce zakładu produkcyjnego, wzmogoną emisję hałasu i wzmogony ruch samochodów dostawczych, co uniemożliwia im realizację życiowych planów. Podkreślić należy, że wybudowanie tego zakładu produkcyjnego umożliwiła właśnie kwestionowana w niniejszym sporze zmiana planu zagospodarowania przestrzennego. Gdyby nawet ten zakład produkcyjny nie powstał, to jest oczywiste, że przeznaczenie w planie danego obszaru do wykorzystania produkcyjno-usługowego, taką potencjalną możliwość stworzyło. Już sam ten fakt może wpływać na walory użytkowe nieruchomości, co znajduje potwierdzenie w instytucji określonej w art. art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To właśnie na skutek wprowadzonej zmiany w planowaniu przestrzennym, nieruchomości powodów nie nadaje się do kontynuacji zamierzenia gospodarczego, jakim jest gospodarstwo agroturystyczne, może być użytkowana jako budynek mieszkalny o pogorszonych cechach w zakresie otoczenia. Przesłanka roszczenia o odszkodowanie, które przewiduje art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest więc w zupełności spełniona.

Zarzut pozwanej, że przedmiotowa zmiana planu zagospodarowania nie obejmowała działki będącej własnością powodów, w związku z czym brak jest podstaw do domagania się przez powodów odszkodowania, nie jest nietrafny. Powołany przepis art. 36 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ogranicza możliwości dochodzenia odszkodowania tylko do właścicieli tych nieruchomości, które znajdują się na

terenie objętym zmianami planu. W przepisie mowa jest bowiem o związku dokonanej zmiany z niemożnością bądź utrudnieniem korzystania z nieruchomości. Zmiana planu zagospodarowania może bowiem dotknąć także nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie terenu objętego zmianą, na które zmiana ta będzie oddziaływać. Skoro istnieje bezpośredni związek z wprowadzoną zmianą planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości sąsiednich, poprzez objęcie ich symbolem (...) – tereny produkcyjno-usługowe, a dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości sąsiednich, to właściciel takiej nieruchomości uprawniony jest do kierowania pod adresem Gminy stosownego roszczenia odszkodowawczego. Celem bowiem art. 36 ust. 1 cyt. ustawy jest łagodzenie skutków ingerencji w sposób korzystania z nieruchomości przez jej właściciela przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r. IV CSK 619/11 – *legalis* nr 549952). Chodzi tu przy tym o korzystanie w taki sposób, w jaki właściciel mógł to potencjalnie czynić w granicach określonych przepisami prawa przed uchwaleniem planu. Niewątpliwie dotychczasowy sposób faktycznego korzystania z nieruchomości wyrażał się konkretnymi działaniami powodów zmierzającymi do realizacji zamierzenia gospodarstwa agroturystycznego a nie polegał tylko na potencjalnej możliwości korzystania.

Prawidłowo Sąd Okręgowy przyjmuje, że użyte w powołanym art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy pojęcie „rzeczywista szkoda”, z uwzględnieniem wykładni tego pojęcia funkcjonującego na tle art. 361 k.c., obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Sprowadza się zatem do ustalenia wpływu działań planistycznych na wartość nieruchomości, z uwagi na ograniczenie celów możliwych do realizacji na nieruchomości, których dopuszczalność realizacji miała wpływ na jej wartość (por. wyroki Sądu Najwyższego z 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08, i z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07). Niewątpliwie szkoda taka ma miejsce, jeżeli na skutek przedmiotowej w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, utracona zostanie możliwość prowadzenia planowanej działalności agroturystycznej, potwierdzona poczynionymi przez powodów przygotowaniem.

Szkodę w rozumieniu art. 361 § 1 k.p.c. stanowi porównanie wartości aktywów poszkodowanego po wyrządzeniu szkody, ze stanem, jaki by istniał, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Sąd Okręgowy powołując się na opinię sporządzoną przez biegłego wskazuje, że taką szkodą było obniżenie się wartości całej nieruchomości o kwotę 139.600 zł. Uwzględnienie powództwa w zakresie takiej właśnie kwoty, w stosunku do obojga powodów łącznie, nie budzi zastrzeżeń.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c. i art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez błędne zasądzenie odsetek za opóźnienie, należy stwierdzić, że i ten zarzut okazał się nieuzasadniony. Istotnie, powołany art. 37 ust. 9 ustawy, przewiduje na wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art., 36 ust. 1-3, termin 6 miesięcy, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Jednakże Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że pozwana Gmina, wezwana przez powodów do spełnienia świadczenia, już w dniu 5 października 2012r. rozstrzygnęła ostatecznie sprawę wypłaty stosownego odszkodowania, udzielając definitywnie odpowiedzi odmownej i negując roszczenie powodów co do zasady. Jest to stanowisko uzasadnione albowiem już w tym momencie brak było podstaw do jakiegokolwiek oczekiwania przez powodów na uczynienie zadość ich żądaniu, nawet jeśli termin określony w ustawie nie upłynął. W tych okolicznościach przyjęcie, że pozwana opóźniła się w spełnieniu świadczenia co najmniej od dnia następnego jest w pełni uprawnione.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej jako nieuzasadnioną, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. poz. 1800). W przypadku powodów zastosowanie mają ogólne zasady o kosztach procesu i każda ze

stron wygrywających proces ma prawo żądać zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony (post. SN z 10.10.2012 r., I CZ 105/12, Legalis nr 552573).

SSA Jerzy Bess	SSA Barbara Górczanowska	SSA Andrzej Szewczyk
----------------	--------------------------	----------------------