



Sygn. akt I CSK 191/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "H.(...)" w W.

przeciwko U.(...) Spółce z o.o. w W. i Miastu W.

o odszkodowanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 grudnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 6 grudnia 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2007 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „H.(...)” w W. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 30 maja 2007 r. oddalającego powództwo o zasądzenie in solidum od U.(...) spółki z.o.o. w W. i Miasta W. kwoty 75 001zł. tytułem odszkodowania za szkodę wynikłą z obniżenia wartości lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. W. w W., do której doszło na

skutek zwiększenia zacielenia lokalu w wyniku inwestycji budowlanej prowadzonej na sąsiedniej nieruchomości.

Sądy ustaliły, że powodowa Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. W. w W. oraz właścicielem wzniesionego na niej budynku, w którym znajduje się między innymi lokal mieszkalny nr (...). Na sąsiedniej nieruchomości przy ul. W. pozwana spółka prowadzi inwestycję polegającą na rozbudowie i adaptacji na cele mieszkaniowe usytuowanego tam budynku. Roboty budowlane wykonywane są na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, wydanych przez Prezydenta miasta W.

Oceniając roszczenie odszkodowawcze strony powodowej skierowane przeciwko pozwanej spółce na podstawie art. 416 w zw. z art. 144 k.c. Sądy obu instancji uznały je za nie udowodnione. Sąd Apelacyjny wskazał, że w sytuacji określonej w art. 144 k.c., gdy właściciel nieruchomości swoim działaniem zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich powodując tzw. immisje pośrednie, do jakich należy zarzucane w sprawie zmniejszenie nasłonecznienia, zwiększenie zacielenia, brak odpowiedniej cyrkulacji powietrza, hałas i zanieczyszczenia, właścicielom tych nieruchomości służą roszczenia negatoryjne, natomiast jeżeli ponieśli szkodę, mogą dochodzić odszkodowania na podstawie art. 415 i art. 416 k.c., przy wykazaniu wszystkich przesłanek odpowiedzialności deliktowej. Sąd Apelacyjny wskazując na rozbieżność w orzecznictwie co do tego, czy w sytuacji, gdy budowa prowadzona jest na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych, sąd w sprawie o niedozwoloną immisję ma prawo dokonywać ustaleń dotyczących naruszenia praw osób trzecich przez prowadzoną inwestycję, stanął na stanowisku dopuszczającym takie ustalenia. Stwierdził jednak, że strona powodowa nie zgłosiła wniosków dowodowych w celu wykazania, iż pozwana spółka prowadzi inwestycję niezgodnie z pozwoleniem na budowę lub decyzją o warunkach zabudowy albo że naruszyła przepisy prawa budowlanego. Złożona na tę ostatnią okoliczność opinia techniczna opracowana na prywatne zlecenie powodowej Spółdzielni nie stanowi, zdaniem Sądu, dowodu, lecz jedynie wyjaśnienie stanowiska strony powodowej w tym przedmiocie, poparte wiadomościami specjalnymi i nie może zastąpić koniecznego dowodu z opinii biegłego, którego strona powodowa nie zgłosiła. Nie udowodniła zatem, zdaniem Sądu, bezprawności działania ani winy pozwanej spółki, jak również tego, że w wyniku immisji poniosła szkodę.

Natomiast rozważając kwestię odpowiedzialności pozwanego Miasta W., którą strona powodowa wywodziła z art. 63 ust. 3 w zw. z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm., - dalej: „u.p.z.p.”), Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego o braku legitymacji biernej tego pozwanego, wskazując, że roszczenie odszkodowawcze przewidziane w powyższych przepisach przysługuje uprawnionemu od gminy, a jedynie koszty jego realizacji przez gminę ponosi wobec niej inwestor. Stwierdził jednak, że skoro strona powodowa dochodzi odszkodowania z tytułu obniżenia wartości lokalu nr (...) na skutek zwiększenia jego zacienienia, to do jej roszczenia ma zastosowanie art. 36 ust. 3, a nie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Zwiększenie zacienienia bowiem nie ogranicza ani nie uniemożliwia korzystania z lokalu w dotychczasowy sposób, lecz może jedynie obniżyć jego wartość, a w takiej sytuacji odszkodowanie staje się wymagalne dopiero z dniem zbycia lokalu (nieruchomości). W ocenie Sądu Apelacyjnego ze wskazanej wyżej regulacji wynika, że jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu na skutek decyzji o warunkach zabudowy, ale właściciel jej nie zbywa, nie powstaje roszczenie odszkodowawcze, ponieważ ma ono charakter warunkowy. Skoro zatem strona powodowa nie zbywa lokalu nr (...), nie przysługuje jej od pozwanego Miasta odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości lokalu.

Z tych wszystkich względów Sąd drugiej instancji uznał za trafną decyzję Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosków dowodowych strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i stron na okoliczność uciążliwości zamieszkiwania w budynku spółdzielni od czasu prowadzenia inwestycji budowlanej przez pozwaną spółkę, istnienia immisji pośrednich wywołanych tą budową oraz nie powiadomienia członków spółdzielni o postępowaniach administracyjnych dotyczących budowy, a także dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości celem określenia aktualnej wartości lokalu nr (...) i porównania jej z wartością tego mieszkania z okresu przed rozpoczęciem budowy przez pozwaną spółkę. Sąd uznał przeprowadzenie tych dowodów za niecelowe, bowiem nie dotyczyły one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, objętych hipotezą przepisów prawnych stanowiących podstawę roszczeń Spółdzielni.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, strona powodowa w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 416 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 36 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 63 ust. 3 i art. 36 ust. 3 w zw. z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w ramach drugiej podstawy

naruszenie art. 227 i art. 217 § 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i w oparciu o powyższe wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji i pozostawienie mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwani wnosili o oddaleni skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadniony jest zarzut błędnej wykładni art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 w zw. z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. i w wyniku tego niewłaściwego zastosowania tych przepisów przez Sąd Apelacyjny.

Przed wszystkim błędne jest stanowisko Sądu, że istotne zwiększenie zacienienia lokalu mieszkalnego nie uniemożliwia ani istotnie nie ogranicza korzystania z lokalu w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Nadmierne zacienienie lokalu mieszkalnego może bowiem prowadzić do takich skutków przez uniemożliwienie pełnego wykorzystania lokalu także w zakresie np: wykorzystania nasłonecznienia jako źródła ciepła, hodowli roślin, korzystania z balkonu itp. Z kolei tego rodzaju ograniczenie możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego może prowadzić do obiektywnego obniżenia jego wartości, a tym samym wartości całej nieruchomości i w konsekwencji powodować szkodę jej właściciela.

Zgodnie z art. 63 ust. 3 u.p.z.p. jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio zaś koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Odniesienie tej regulacji do art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 u.p.z.p. prowadzi do zbudowania normy prawnej, zgodnie z którą, jeżeli w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy 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 albo wykupienia nieruchomości lub jej części, zaś zgodnie z ust. 3, jeżeli w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy 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.

Już sama wykładnia językowa obu tych przepisów prowadzi do wniosku, że art. 36 ust. 1 pkt 1 obejmuje też roszczenie odszkodowawcze za obniżenie wartości nieruchomości, mieszczące się w pojęciu „rzeczywistej szkody”, użytym w tym przepisie, jeżeli do niego doszło z przyczyn określonych w tym przepisie. Podzielić należy przeważający w doktrynie oraz wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. przewiduje odszkodowanie także za szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli doszło do tego w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy w wyniku czego korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r. V CSK 230/07, nie publ.). Użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pojęcie „rzeczywista szkoda” obejmuje niewątpliwie także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób, na skutek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przepis ten stanowi kwalifikowaną postać odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3, który przyznaje odszkodowanie za samo obniżenie wartości nieruchomości w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy, niezależnie od tego czy doprowadziła ona do istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub je w ogóle uniemożliwiła. Należy więc uznać, że właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość obiektywnie uległa obniżeniu na skutek niemożności lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej lub jej części w dotychczasowy sposób, w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy, przysługuje od gminy odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., a więc niezależnie od tego, czy sprzedaje nieruchomość, czy nie. Jeżeli skorzystał z roszczenia przewidzianego w tym przepisie, nie przysługuje mu już od gminy żadne inne roszczenie na podstawie przepisów omawianej ustawy. Natomiast jeżeli nie skorzystał z możliwości dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, a zbywa nieruchomość, przysługuje mu roszczenie odszkodowawcze przewidziane w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., niezależnie od tego, czy nastąpiło ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości.

Błędnie zatem Sąd Apelacyjny uznał, że stronie powodowej nie przysługuje żadne z roszczeń odszkodowawczych przewidzianych w tych przepisach. Obecnie przysługuje jej roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 1, które wymaga udowodnienia zawartych w pozwie twierdzeń, a więc tego, że w związku z wydaniem decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy (rozbudowy) sąsiedniej nieruchomości należącej do pozwanej

spółki, doszło do nadmiernego zacienienia lokalu nr (...), w wyniku czego strona powodowa nie może korzystać z lokalu w sposób dotychczasowy lub zgodny z przeznaczeniem lokalu, co spowodowało jej szkodę polegającą na obiektywnym obniżeniu wartości lokalu.

Z uwagi na to, że błędna wykładnia powyższych przepisów dokonana przez Sąd Apelacyjny doprowadziła także do zaakceptowania przez ten Sąd decyzji Sądu pierwszej instancji o oddaleniu wszystkich wniosków dowodowych strony powodowej zmierzających do udowodnienia przesłanek odpowiedzialności pozwanego Miasta na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., skuteczny jest również kasacyjny zarzut naruszenia art. 227 i art. 217 § 2 k.p.c.

Zarzut ten jest uzasadniony także w odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego zgłoszonego na podstawie art. 416 k.c. w stosunku do pozwanej spółki.

Roszczenie to oparte jest na zarzucie korzystania przez tę spółkę z jej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 144 k.c., który jako jeden z przepisów regulujących stosunki sąsiedzkie, wskazuje zasady korzystania z nieruchomości i ogranicza właściciela w jego swobodzie zakazując działań zakłócających ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Do takich działań należy także immisja pośrednia polegająca na tamowaniu przenikania światła czy powietrza na nieruchomość sąsiednią. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy i co wprost wynika z omawianego przepisu, działanie takie jest niedozwolone jedynie wówczas, gdy zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, a więc jeżeli stopień tego zakłócenia przekracza zwykłą, przyjętą w stosunkach miejscowych, miarę (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1962 r. III CR 66/62, OSNCP 1964/2/28). Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe zależą między innymi od miejsca położenia nieruchomości oraz czasu i sposobu korzystania z niej. W odniesieniu do nieruchomości miejskich słusznie Sąd Najwyższy wskazał w orzeczeniu z dnia 10 września 1960 r. IV CR 879/59 (OSNC 1962/1/15), że ich właściciele muszą zawsze liczyć się z możliwością zmiany nasłonecznienia ich budynków w miarę rozwoju budownictwa i zabudowy gruntów sąsiednich, nie mogą więc dochodzić szkód spowodowanych zmniejszeniem nasłonecznienia ich budynków przez budynki sąsiadów, którzy zabudowali swe grunty zgodnie z przepisami prawa i nie naruszyli praw właścicieli gruntów sąsiednich.

Sama dopuszczalność dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 415 lub art. 416 k.c. za szkodę poniesioną na skutek immisji zakłócających korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę nie budzi żadnych wątpliwości, podobnie jak nie jest sporne w doktrynie ani orzecznictwie, że w takiej sytuacji sąd samodzielnie ustala i ocenia wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej, a więc także to, czy kwestionowane działanie jest bezprawne, co wymaga oceny zarówno z punktu widzenia przepisów prawa jak i zasad współżycia społecznego. Fakt, że właściciel nieruchomości dokonuje jej zabudowy na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, nie wyklucza możliwości wyrządzenia przez taką budowę szkody, nawet jeżeli jest ona realizowana zgodnie z decyzją administracyjną. Wprawdzie organ administracyjny wydając decyzję dotyczącą budowy obowiązany jest, zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.), badać, czy budowa nie narusza praw sąsiadów (porównaj między innymi wyrok NSA z dnia 16 października 2004 r. OSK 786/04, ONSAiWSA 2005/4/86), co nie pozwala sądowi w sprawie cywilnej wytoczonej na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. nakazać rozebrania obiektu zbudowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę, (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1992 r. I CRN 188/92, OSNC 1993/5/90), to jednak nawet budowa zgodna z pozwoleniem na budowę i warunkami zabudowy może wyrządzić szkodę właścicielom sąsiednich nieruchomości. O tym, że może tak być świadczą między innymi omówione wyżej przepisy art. 36 ust. 1 i 3 w zw. z art. 63 ust. 3 u.z.p.z. przyznające odszkodowanie od gminy na szczególnych zasadach w nich określonych, za szkodę wynikłą z wydania decyzji o warunkach zabudowy. Poszkodowany może też wystąpić na ogólnych zasadach o odszkodowanie od sprawcy szkody i wówczas sąd samodzielnie ustala i ocenia przesłanki odpowiedzialności deliktowej, w tym bezprawność działania, a więc między innymi to, czy budynek wzniesiony został zgodnie z pozwoleniem na budowę, jak również czy jego wzniesienie, nawet zgodne z prawem budowlanym, zakłóciło ponad przeciętną miarę, korzystanie z nieruchomości sąsiedniej. Może się bowiem okazać, że z różnych przyczyn, budowa, nawet zgodna z pozwoleniem na budowę, zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę wynikającą z obiektywnie pojmowanego społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i tak samo rozumianych stosunków miejscowych, a więc narusza art. 144 k.c.

Udowodnienie tych okoliczności spoczywa na powodzie, dlatego nie było podstaw do oddalenia wniosków dowodowych strony powodowej o przesłuchanie zgłoszonych świadków i stron, bowiem, wbrew stanowisku Sądów obu instancji, zmierzały one do

wykazania okoliczności istotnych z punktu widzenia odpowiedzialności pozwanej spółki na podstawie art. 416 w zw. z art. 144 k.c., a mianowicie faktu, że rozbudowa prowadzona przez pozwaną spółkę zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z lokalu nr (...) w budynku powódki przez to, że powoduje nadmierne zacienienie tego lokalu.

O tym, czy w sprawie zajdzie konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego dla ustalenia, czy w wyniku realizacji budowy przez pozwaną spółkę naruszone zostały normy określające warunki nasłonecznienia lokali, będzie decydowało to, czy strona powodowa zdoła wykazać zeznaniami świadków i stron, że budowa rzeczywiście spowodowała istotne zacienienie lokalu. Na obecnym etapie postępowania można jedynie uznać za słuszny kasacyjny zarzut naruszenia art. 416 k.c. oraz art. 227 i art. 217 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej zmierzających do wykazania bezprawności działania pozwanej spółki (zakłócenia ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości powódki) i oddalenie powództwa o odszkodowanie, z powodu nie udowodnienia między innymi tej przesłanki odpowiedzialności deliktowej.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).