



Sygn. akt I CNP 82/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

w sprawie ze skargi J. K. o stwierdzenie niezgodności
z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w P.
z dnia 6 września 2006 r., sygn. akt IV Ca [...], wydanego w sprawie
z powództwa H. K., B. K.,
S. W. i H.W.
przeciwko J. K.
o zaniechanie działań zakłócających ponad przeciętną miarę korzystanie
z sąsiednich nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 stycznia 2009 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 10 listopada 2005 r. nakazał pozwanemu J. K. zaniechania dokonywania w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na stanowiącej jego własność nieruchomości, położonej w S. przy ul. T. [...], działań, zakłócających korzystanie ponad przeciętną miarę z oznaczonych nieruchomości sąsiednich należących do powodów, polegających na wjeżdżaniu i parkowaniu samochodów ciężarowych, składowaniu i sprzedaży węgla oraz innych paliw stałych węglopochodnych, składowaniu i skupie złomu, składowaniu zużytych opon samochodowych, wykonywaniu usług wulkanizacyjnych na zewnątrz budynku przeznaczonego do świadczenia tych usług oraz udostępniania tej nieruchomości osobom trzecim w celu wykonywania na niej określonej wyżej działalności.

Apelację pozwanego Sąd Okręgowy oddalił wyrokiem z dnia 6 września 2006 r.

Z ustaleń stanowiących podstawę obu wyroków wynika, że J. K. od 1994 r. prowadzi na wskazanej w pozwie nieruchomości za zezwoleniem właściwych organów administracyjnych działalność gospodarczą, obejmującą usługi transportowe, wulkanizacyjne, sprzedaż opału oraz skup i sprzedaż złomu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości powodów oraz pozwanego są przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną z wykluczeniem prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej produkcyjnej, składowej oraz usługowej. Prowadzona przez pozwanego działalność jest bardzo uciążliwa dla sąsiadów. Świadczenie usług wulkanizacyjnych, w tym prostowanie felg za pomocą młota, odbywa się również na zewnątrz. Węgiel, miał i koks, leżące w przyzmach wzdłuż granicy z nieruchomością H. i B. K., przesypują się na ich posesję. Chmury pyłu węglowego, unoszące się przy załadunku i rozładunku, nie pozwalają sąsiadom na korzystanie z przydomowego ogródka.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że ustalony w sprawie stan faktyczny dowodzi, iż działalność, którą pozwany prowadzi na swojej nieruchomości, zakłóca korzystanie z sąsiednich nieruchomości powodów ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia

nieruchomości i stosunków miejscowych, na której przekroczenie nie pozwala art. 144 k.c.

W skardze na niezgodność z prawem J. K. zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego z dnia 6 września 2006 r. naruszenie art. 144 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie spowodowane błędnym ustaleniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Ustalenie to zostało oparte na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta S., a plan ten, zgodnie z art. 87 § 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.), utracił moc już z końcem 2003 r. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie art. 144 k.c. w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji przez nakazanie mu zaniechania dokonywania w ramach prowadzonej działalności gospodarczej udostępniania nieruchomości osobom trzecim w celu wykonywania na niej określonej działalności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według przeważającego stanowiska piśmiennictwa i orzecznictwa, określona w art. 144 k.c. przeciętna miara, wynikająca ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, z przekroczeniem której właściciel nie może zakłócać przy wykonywaniu swego prawa korzystania z nieruchomości sąsiednich, ma charakter autonomiczny, to znaczy, że nawet zachowanie się właściciela zgodne z decyzjami i normami administracyjnymi nie pozbawia właścicieli nieruchomości sąsiednich roszczenia negatoryjnego w stosunku do niego w razie zakłócenia korzystania z ich nieruchomości ponad tę miarę (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698, z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 454/02, LEX nr 175937, i z dnia 30 września 2008 r., II CSK 169/08, niepubl., a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1970 r., III CZP 17/70, OSP 1971, z. 9, poz. 169). Trafnie więc przyjęto w sprawie, w której zapadł zaskarżony wyrok, że dysponowanie przez pozwanego zezwoleniami organów administracyjnych na prowadzenie wykonywanej działalności nie pozbawiało powodów możliwości dochodzenia roszczenia negatoryjnego.

Autonomiczny w powyższym sensie charakter określonej w art. 144 k.c. miary dopuszczalnych zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich nie

wyklucza jednak uwzględniania norm o charakterze administracyjnym przy ustalaniu kryteriów wyznaczających tę miarę. Jak już zaznaczono, kryteriami tymi są społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe; oba te kryteria odnoszą się zarówno do nieruchomości wyjściowej, jak i nieruchomości dotkniętych immisjami. W ramach pierwszego kryterium należy uwzględniać cel, któremu dane nieruchomości służą, a więc czy np. służą działalności przemysłowej, rolniczej, handlowej, oświatowej, kulturalnej, religijnej, szpitalnej lub są zabudowane mieszkaniami, a w ramach kryterium drugiego należy brać pod uwagę charakter terenu, na którym znajdują się dane nieruchomości, wynikający z jego położenia (np. czy jest to teren rolniczy, teren rolniczy, na którym znajdują się sady, teren rolniczy, na którym znajdują się fermy hodowlane, teren turystyczno-wypoczynkowy, teren miejski, teren miejski przemysłowy, teren willowy, teren miejskiej zabudowy mieszkaniowej), pora występowania immisji, ich czas trwania i intensywność. Zarówno ustalając cel, któremu służą objęte sporem nieruchomości, jak i charakter terenu, na którym są one położone - a więc nie tylko w ramach pierwszego, ale i drugie kryterium - można, a nawet należy, uwzględniać odnoszące się do tych nieruchomości dane oraz założenia, wynikające z planowania i zagospodarowania przestrzennego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1985 r., II CR 149/85, OSNC 1986, nr 10, poz. 162), informując one bowiem o czynnikach istotnych w świetle obu tych kryteriów.

Sąd Rejonowy swe zaakceptowane przez Sąd Okręgowy ustalenia co do przeznaczenia nieruchomości pozwanego i powodów oparł na uchwale z dnia 17 marca 1999 r. nr Rady Miejskiej S. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania miasta S. uchwalonego w dniu 26 listopada 1994 r. (k. 157 i k. 119-123). Moc obowiązująca tego planu w powyższym zakresie w chwili orzekania przez oba Sądy została trafnie zanegowana przez skarżącego. Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. z 1989 r. nr 17, poz. 99 ze zm.), obowiązująca do 31 grudnia 1994 r., rozróżniała: ogólne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i szczegółowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (art. 26 i 27). Wszystkie te plany, a więc zarówno ogólne, jak szczegółowe, uchwalone do 31 grudnia 1994 r. stały się po tej dacie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w

rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 ze zm.) i obowiązywały, z pewnymi jedynie ograniczeniami (art. 68), przez określony czas po jej wejściu w życie. Utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 tej ustawy dopiero w dniu 1 stycznia 2003 r., z pewnymi jednak wyjątkami, gdyż art. 67 ust. 1a postanawiał, że jeżeli przed upływem terminu określonego w ust. 1 rada gminy uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany, to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w chwili wejścia w życie ustawy zachowuje moc w granicach objętych uchwałą do czasu uchwalenia nowego planu, ale nie dłużej niż przez dziewięć lat od dnia wejścia w życie ustawy, tj. nie dłużej niż do 1 stycznia 2004 r. To ostatnie uregulowanie zostało wprawdzie uchylone w dniu 11 lipca 2003 r. w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże do tego uregulowania nawiązał art. 87 wymienionej ustawy; według jego ust. 1: studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc, a według ust. 3: obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy, tj. w dniu 11 lipca 2003 r., na podstawie art. 67 ust. 1a jej poprzedniczki, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2003 r., V CK 21/03, niepubl.).

Mimo że skarżący trafnie zanegował moc obowiązującą wskazanego wyżej planu zagospodarowania przestrzennego miasta S. w chwili orzekania przez Sądy, odwołanie się do tego planu w zaskarżonym wyroku przez akceptację ustaleń Sądu pierwszej instancji nie daje w okolicznościach sprawy podstaw do uznania zaskarżonego wyroku za niezgodny z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c. z powodu naruszenia art. 144 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Zarówno w piśmiennictwie, jak orzecznictwie (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., I CNP 27/08, LEX nr 457829) przyjmuje się, że powodująca powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej niezgodność orzeczenia z prawem, którą ma na względzie art. 424¹ § 1 k.p.c., posiada charakter

kwalifikowany i zachodzi tylko wtedy, gdy orzeczenie zostało wydane na skutek rażąco błędnej wykładni prawa lub rażąco niewłaściwego zastosowania prawa, tj. uchybień odnoszących się do regulacji prawnych istotnych i nie uzasadniających odmiennych ocen. Jak wiadomo, pozwany podjął działalność, o której zaniechanie wystąpili powodowie, jeszcze w 1994 r. W tym czasie i przez wiele późniejszych lat plan, do którego odwołuje się zaskarżony wyrok, miał więc moc prawną i wówczas zawarte w nim dane mogły być niewątpliwie uwzględniane przy ustalaniu wskazanych w art. 144 k.c. kryteriów wyznaczających dopuszczalną miarę zakłóceń ze strony właściciela nieruchomości w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich. Przeszkód do tego nie powinno być jednak i później, nie ma bowiem podstaw do twierdzenia o niejako automatycznej zmianie dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości i charakteru terenu, na którym nieruchomości się znajdują, wraz z wygaśnięciem z końcem 2003 r. mocy obowiązującej planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazują na to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności z art. 59 wynika, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, a art. 61 ust. 1 pkt 1 pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy jedynie wtedy, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Przy ustalaniu kryteriów wskazanych w art. 144 k.c. powinno więc być możliwe również odwołanie się pomocniczo do planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc z końcem 2003 r. Jeżeli chodzi o sprawę rozstrzygniętą zaskarżonym wyrokiem, to wymaga przede wszystkim podkreślenia nieistnienia w materiale sprawy jakichkolwiek danych wskazujących na inne przeznaczenie

objętych sporem nieruchomości niż ustalone przy uwzględnieniu danych wynikających z kwestionowanego przez skarżącego planu - co w ostatecznym rezultacie wyklucza kwestionowanie prawidłowości zastosowania art. 144 k.c. ze względu na to ustalenie.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 144 k.c. w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji przez nakazanie pozwanemu zaniechania dokonywania w ramach prowadzonej działalności gospodarczej udostępniania nieruchomości osobom trzecim w celu wykonywania na niej określonej działalności. Właściciel, który dopuścił się działań lub zaniechań, o których mowa w art. 144 k.c., nie traci legitymacji biernej przez oddanie nieruchomości we władanie innej osoby. Inną rzeczą jest - jednak już znajdującą się poza zakresem skargi - nieściśle sformułowanie zaskarżonego wyroku, mogące utrudniać jego wyegzekwowanie.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.