

Sygn. akt I C 811/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Bełchatowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Lucyna Szafrąńska

Protokolant: Balbina Pęciak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2019 roku w B.,

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w B.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda J. W. kwotę 24600,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych) tytułem wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie :

- od kwoty 20000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) od dnia 25 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 4600,00 zł (cztery tysiące sześćset złotych) od dnia 26 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie ,

3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda J. W. kwotę 5347,00 zł (pięć tysięcy trzysta czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nakazuje pobranie od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bełchatowie kwoty 1498,96 zł (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów procesu.

Sygn. akt I C 811/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21-09-2017 r. (data nadania) powód J. W. wniósł o:

1. zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. kwoty 20.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty - tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości, tj. należących do powoda działek: nr (...)

w C., która to nieruchomość znajduje się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. nr XXIX/379/16,

2. zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Podniósł, że w jego ocenie przepis art. 129 ust. 2 poś należy stosować łącznie z art. 129 ust. 1 rozumieć w ten sposób, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości można żądać odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości jedynie wówczas, gdy korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

W piśmie z dnia 02-01-2019 r. powód rozszerzył powództwo do kwoty 24 600 zł.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny

Powód jest właścicielem działek: nr (...) w C..

(niesporne, dowód:

- wypis z ewidencji gruntów k. 19 i n.,
- odpis księgi wieczystej k. 27 i n.,
- mapa k. 18)

Wskazana powyżej nieruchomość strony powodowej położona jest w pobliżu lotniska wojskowego w Ł.. Wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania (zwany dalej oou) uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. nr XXIX/379/16. Działki strony powodowej położone są w całości strefie B ww. obszaru.

(niesporne)

Dla miejscowości C., w której położona jest przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Z. z dnia 20 maja 2004 roku. Działki nr (...) znajdują się na: terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami o funkcji usługowej z możliwością wprowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej (symbol - 3MN) – do głębokości 110 mb od drogi gminnej przez wieś oraz terenach produkcji rolniczej (symbol - R).

(dowód: opinia biegłego k. 58, zaświadczenie k. 79)

Ulokowanie nieruchomości w okolicy lotniska, nie zawsze rodzi tylko negatywne skutki, ale może również powodować zwiększone zainteresowanie potencjalnych inwestorów nabyciem gruntów pod inwestycje w sąsiedztwie lotniska. Taka sytuacja może mieć jednak miejsce w przypadku lotnisk pasażerskich dla ludności cywilnej. Natomiast, po analizie rynku lokalnego, zaobserwowano negatywne skutki sąsiedztwa lotniska wojskowego w Ł..

Z analizy danych transakcyjnych dotyczących obrotu nieruchomościami na rynku lokalnym wynika, że usytuowanie nieruchomości w strefie oddziaływania lotniska ma wpływ na ich wartość rynkową. Wyższe ceny uzyskiwane były za nieruchomości położone poza obszarem oddziaływania lotniska niż w obrębie tego obszaru. W odbiorze uczestników rynku czynnikiem negatywnym jest hałas, a potencjalni nabywcy są skłonni zawierać transakcje, lecz za odpowiednio niższą cenę.

(dowód: opinia biegłego k. 58)

Nieruchomość powoda położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania istniejącego lotniska (oou), w strefie B, w której ograniczenia polegają na:

§ 8. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

- [...]

2) w podobszarze B:

c) zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

§ 9. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z terenu:

3) [...]

3) w podobszarze B:

d) zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,

e) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,

f) dopuszcza się rozbudowę odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

(okoliczność niesporna oraz znana z urzędu, a ponadto wynikająca z opinii biegłego k. 58)

W związku z powstaniem oou i ograniczeń w korzystaniu z terenu w nim zamieszczonego nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda o następujące kwoty:

- dz. nr 354 – 13 300 zł
 - dz. nr 357/1 – 3 800 zł
 - dz. nr 357/2 – 7 400 zł
- RAZEM – 24 600 zł

(dowód: opinia biegłego k. 58)

Powód wzywał pozwanego do zapłaty w terminie 14 dni odszkodowania 30 000 zł za zmniejszenie wartości nieruchomości – w piśmie nadanym 06-06-2017 r. W piśmie z 14-06-2017 r. pozwany odmówił uznania roszczenia.

(dowód: wezwanie k. 16-17, pismo pozwanego z 14-06-2017 r. k. 15)

Stan faktyczny był niesporny za wyjątkiem tego, czy w związku z powstaniem oou i ograniczeń w korzystaniu z terenu w nim zamieszczonego nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda i o jakie kwoty. Sąd ustalił te okoliczności na podstawie opinii biegłego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego jest art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Art. 129 ust. 2 stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 136 ust. 2, obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku

z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wbrew stanowisku pozwanego nie można uznać na podstawie brzmienia art. 129 ust. 1 i 2, że dla powstania uprawnienia do żądania odszkodowania konieczne jest jednocześnie zaistnienie przesłanek z art. 129 ust. 1, tj. że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny

z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Zaistnienie przesłanki z art. 129 ust. 1 jest konieczne dla powstania uprawnienia do żądania wykupienia nieruchomości. W przypadku odszkodowania wystarczające jest w myśl art. 129 ust. 2, że

w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel poniósł szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Wynika to

z dosłownego i jasnego, jednoznacznego brzmienia tego przepisu. Reguły wykładni oraz systematyka ustawy nie pozwalają na przyjęcie interpretacji proponowanej przez stronę pozwaną.

Zaistnienie omawianej przesłanki, tj. zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jest w niniejszej sprawie ewidentne

w świetle ustaleń poczynionych w oparciu o opinię biegłego. Przez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na gruncie omawianego przepisu należy rozumieć ograniczenia z działu IX ustawy (Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska - art. 129 i n.), tj. m. in. utworzenie oou.

Zgodnie z art. 135 ust. 1 uoś, obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla lotniska, jeżeli mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych

i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu. Zatem już na podstawie samego faktu utworzenia oou należy przyjąć, że na obszarze nim objętym obniżone są standardy jakości środowiska. Treść uchwały o ustanowieniu oou wokół lotniska w Ł. wskazuje, że i w strefie A, i w strefie B obszaru (w której znajdują się działki powoda), jest zwiększony poziom hałasu, co wyklucza wymienione w uchwale sposoby korzystania, normalnie w zasadzie możliwe dla właściciela nieruchomości. W strefie B ograniczenia dotyczą bezpośrednio zabudowy typu szpitale, domy opieki i bursy szkolne, jednak oczywistym jest, że zwiększony hałas obniża także wartość rynkową nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę zwykłą mieszkaniową i zagrodową (przy czym brak możliwości zrealizowania inwestycji polegającej np. na założeniu domu opieki także dotyczy działek, których obecnie właścicielem jest powód; ograniczenie wcześniej możliwych sposobów zagospodarowania zmniejsza wartość nieruchomości także wówczas, gdy obecny właściciel wcale nie planował zakazanego sposobu zagospodarowania). Utrata wartości wynika także

z faktu braku zaufania nabywców co do perspektyw związanych z możliwościami inwestycyjnymi na własnej nieruchomości będących skutkiem oddziaływania lotniska. Uczestnicy rynku mają świadomość podwyższonego ryzyka zamieszkiwania w takim rejonie. Potencjalny nabywca mając do wyboru dwie nieruchomości, z których jedna jest obciążona „wadą” zawsze wybierze nieruchomość bez ograniczeń, lub będzie oczekiwał tzw. rekompensaty pieniężnej w postaci obniżenia ceny nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości w obszarze oddziaływania lotniska jest naturalną reakcją rynku na „produkt”, którego nabycie związane jest, zgodnie z przekonaniem nabywcy, z ryzykiem.

Podkreśla się, że: "Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas)" (postanowienie SN

z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Dlatego też w literaturze przedmiotu zasadnie przyjmuje się, że: "Podmiotom będącymi właścicielami nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania przysługuje odszkodowanie za szkodę pojmowaną szeroko, z uwagi na konieczność znoszenia przez te podmioty większych uciążliwości związanych z oddziaływaniem na środowisko, niż inne podmioty" (B. Rakoczy, glosa do wyroku SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, PPOŚ 2010, nr 2, s. 165).

Na podstawie art. 361 kc zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Zgodnie z art. 363 § 1 kc, naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej.

W niniejszej sprawie powód żąda sumy pieniężnej odpowiadającej kwocie, o jaką uległa zmniejszeniu wartość nieruchomości z uwagi na powstanie oou i ograniczeń w korzystaniu z terenu. Kwota ta wynosi przy działkach powoda 24 600 zł. W związku z powyższym zasądzono kwoty dochodzone zmodyfikowanym pozwem. Podstawę rozstrzygnięcia w zakresie odsetek stanowił art. 481 § 1 i 2 KC. Sąd oddalił powództwo o odsetki od kwoty objętej rozszerzonym powództwem za okres przed doręczeniem pozwanemu odpisu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie kc. Sąd włożył na pozwanego obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, ponieważ jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania.

Na koszty procesu po stronie powoda złożyły się: kwota 1230 zł – uiszczona opłata sądowa od pozwu, kwota 3600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, ustalona w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wydatki na opinię biegłego w kwocie 500 zł.

Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 kpc Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Belchatowie kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych.

(Sz. K.)