

Sygn. akt I C 948/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 grudnia 2019 r. w G. sprawy z powództwa J. L. i S. L. przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) z siedzibą w G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) z siedzibą w G. solidarnie na rzecz powodów J. L. i S. L. kwotę 1.500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres 9 maja 2019 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) z siedzibą w G. solidarnie na rzecz powodów J. L. i S. L. kwotę 404 zł (czterysta cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 948/19

## UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

J. L. i S. L. są współwłaścicielami (na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w powiecie (...), gminie wiejskiej M. w (...), objętej księgą wieczystą (...).

Dowód: odpis z księgi wieczystej, k. 10-12

Powodowie z przedmiotowej nieruchomości korzystają na swoje cele mieszkaniowe od 2008 r. Oceniają wartość swojej nieruchomości przed rokiem 2017 r. na 900.000 zł, po roku 2017 r. – 750.000 zł.

Dowód: zeznania stron, k. 36-37, 39-42

Sejmik Województwa (...) podjął w dniach 27 lutego 2017 r. i 22 maja 2017 r. uchwały (nr 334/XXXII/17 i 369/XXXV/17) o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K.. Nieruchomość powodów znajduje się w granicach strefy I w/w obszaru ograniczonego użytkowania. W strefie tej obowiązuje szereg ograniczeń i obostrzeń związanych z inwestycjami budowlanymi. Lotnisko to jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie (...) Zarządu (...) w G..

Okoliczności bezsporne

OCENA DOWODÓW

Zdaniem Sądu strona powodowa dostatecznie uprawdopodobniła spadek wartości nieruchomości na skutek ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania. Z wiarygodnych, szczerych zeznań powodów i treści księgi wieczystej wynika, że na nieruchomości gruntowej stoi niedawno postawiony budynek mieszkalny, wykorzystywany na takie właśnie cele. Budynek jest stosunkowo nowy (2008 r.). Na nieruchomości jest wpisana hipoteka na sumę 336.255 franków szwajcarskich, co w połączeniu z zeznaniami stron dowodzi, że łącznie nieruchomości z pewnością nie jest

warta mniej, niż podana w ich zeznaniach (kredyty bankowe zabezpieczone hipotecznie udzielane są po sprawdzeniu stanu i wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty przez rzeczoznawcę z ramienia banku). Generalnie wiedzą powszechną jest to, że w realiach polskich wartość takich nieruchomości (wraz z budynkiem) praktycznie zawsze przekracza dwieście-trzysta tysięcy złotych, często znacznie.

Ograniczenia wynikające wyłącznie z ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania dla wszystkich inwestorów budowlanych z obszaru strefy są związane w istocie z podwyższeniem kosztów każdej inwestycji (np. dodatkowa izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi, dachów, stropodachów) lub ograniczeniem możliwości realizacji inwestycji na najbardziej popularne cele mieszkaniowe (tj. podlegające ochronie akustycznej – warunek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków). Jeżeli więc inwestor ma możliwość wyboru miejsca lokalizacji określonej inwestycji, to wybierze lokalizację poza strefą, co jest logiczne i nie wymaga żadnych dowodów. Bliskość lotniska wojskowego nie jest żadną atrakcją dla typowego inwestora (np. chcącego w okolicy zamieszkać z rodziną), lecz istotnym obciążeniem (hałasy, wibracje itp.). Spadek wartości nieruchomości w obrębie przedmiotowej strefy jest więc zdaniem Sądu oczywisty i nie wymaga opiniowania przez biegłego, w tym w szczególności z uwagi na przewidywane koszty opinii (zdaniem Sądu znacznie przewyższające wartość przedmiotu sporu).

Z tych przyczyn uznano, że w okolicznościach sprawy wykazano dostatecznie spadek wartości nieruchomości powodów co najmniej o 1.500 zł, co stanowi około 0,1% szacowanej przez powodów wartości całej nieruchomości. Taki spadek wartości jest ujęty w sposób niemal symboliczny i zdaniem Sądu z pewnością nastąpił i zapewne był znacznie wyższy.

#### KWALIFIKACJA PRAWNA

Powództwo uwzględniono w całości na mocy art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Należy podkreślić, że przepis art. 129 ust. 2 zdanie drugie w/w ustawy **definiuje wyraźnie szkodę także jako „zmniejszenie wartości nieruchomości”** (na skutek ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania). Nie chodzi więc tu tylko o zmniejszenie walorów użytkowych, faktycznie ograniczenia w zakresie korzystania (o czym stanowi ustęp 1 art. 129 tej ustawy). To oznacza, że sąd ocenia także **wpływ samego ustanowienia strefy na wartość nieruchomości** jako potencjalne źródło szkody właściciela. Jak wspomniano już wcześniej, zdaniem Sądu sam fakt wprowadzenia do prawa miejscowego ograniczeń i dodatkowych obowiązków związanych z inwestycjami budowlanymi oznacza zmniejszenie atrakcyjności gruntów na cele budowlane w obszarze strefy i to jest podstawą ustalenia przez Sąd zmniejszenia wartości nieruchomości powodów.

Fakt, że lotnisko wojskowe istnieje w tej samej lokalizacji od czasów sprzed II. Wojny Światowej nie ma żadnego wpływu na wyrokowanie, gdyż do momentu ustanowienia przedmiotowej strefy nie istniały oficjalne, prawne ograniczenia w zakresie inwestycji budowlanych. Dopiero na skutek jej ustanowienia koszt każdej legalnej inwestycji budowlanej na tym obszarze musi być wyższy, gdyż każdy kosztorys budowlany musi dodatkowo uwzględniać ochronę izolacyjności akustycznej. To oznacza, że opłacalność tych inwestycji spada, a więc wszystkie grunty w tym obszarze są oceniane jako mniej atrakcyjne, co musi się przełożyć na ogół cen rynkowych w tym obszarze. Takie mechanizmy rynkowe nie są wiedzą specjalną, lecz są wiadome każdemu z wystarczającym doświadczeniem życiowym, w tym sędziom orzekającym w sądach powszechnych.

Twierdzenie pozwanego, że ceny ofertowe nieruchomości z tego obszaru w ostatnich latach nieustannie rosły nie jest sprzeczne z treścią wyroku, gdyż ogólny, stopniowy wzrost cen wynikający z inflacji oraz globalnych trendów rynkowych jest oczywisty. Chodzi o to, że gdyby nie ustanowienie strefy, wzrost wartości rynkowej nieruchomości powodów nie odbiegałby od owych ogólnych trendów.

Sąd nie badał w niniejszej sprawie rzeczywistej uciążliwości lotów wojskowych w okolicy, gdyż przedmiotem powództwa był spadek wartości nieruchomości w wyniku samego faktu ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.

Wymagalność roszczenia nie była sporna, gdyż przed wniesieniem pozwu pozwany był wezwany do zapłaty.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 369 k.c. orzeczono jak w **punkcie I** sentencji.

Uzasadniając prowadzenie postępowanie w postępowaniu uproszczonym należy wyjaśnić tylko jeden istotny element: sąd nie uznał za wiarygodne twierdzenia strony powodowej zawartego w pozwie, że całość roszczenia obejmuje kwotę ponad 20.000 zł. Twierdzenie to na etapie złożenia pozwu i wejścia w życie noweli k.p.c. w dniu 7 listopada 2019 r. było czysto gołosłowne. Wyjęcie procesu spod obligatoryjnego postępowania odrębnego nie może zdaniem Sądu następować w oparciu wyłącznie o gołosłowne twierdzenia strony, gdyż w zależności od subiektywnej woli każdy powód mógłby dowolnie twierdzić, że pozew obejmuje część świadczenia i tym samym decydować o wyłączeniu z zastosowania przepisów o obligatoryjnym postępowaniu odrębnym. Inną kwestią jest to, że po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wspomniana okoliczność może być już uznana za uprawdopodobnioną, ale nie miało to wpływu na zmianę czynności sądu, gdyż odbywały się one w ramach przepisów o postępowaniu uproszczonym, co m.in. wykluczało rozszerzenie powództwa oraz dawało ramy prawne do wydania wyroku bez konieczności korzystania z dowodu z opinii biegłego, co szczegółowo uzasadniono wyżej.

#### KOSZTY

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone od przegrywającego pozwanego koszty składa się: opłata sądowa od pozwu 100 zł, opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (270 zł, § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), opłaty skarbowe od pełnomocnictw (34 zł) – **punkt II**.