

Sygn. Akt I C 416/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy w Belchatowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR. M. K.

Protokolant: str. sek. sąd. B. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lipca 2020 roku

przy udziale

(wymienić prokuratora lub przedstawiciela org. społecznej, jeśli brał udział w sprawie

sprawy z powództwa U. F. i S. F.

przeciwko Skarbu Państwa (...) Zarządu (...) w B.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powodów U. F. i S. F. kwotę 7.900,- zł (siedem tysięcy dziewięćset złotych) z ustawowym odsetkami za opóźnienie przy czym od kwoty:

- 5.100,- zł od dnia 8 maja 2018 r. do dnia zapłaty;

- 2.800,- zł od dnia 19 lutego 2020 roku do dnia zapłaty:

3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powodów U. F. i S. F. kwotę 2.212,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 1.800,- zł kosztów zastępstwa procesowego.

MS/C W.. 1 Wyrok sądu I instancji

Sygn. akt I C 416/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 czerwca (...) powodowie U. F. i S. F. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) Zarząd (...) w B. kwoty 5.100,- zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę, nadto o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podnieśli, iż są właścicielami nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości K. oznaczonej numerem 115, obręb (...) K. o powierzchni 1,01ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta (...). Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta G. Z. zatwierdzonym Uchwałą Nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 20 maja 2014 roku ustalone zostało, że działka o numerze ewidencyjnym (...) obręb (...) K. położona w miejscowości K. do głębokości 80,00 mb. od drogi gminnej przez wieś – przeznaczenie terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej i zagrodowej z możliwością wprowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej, przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję usługowo handlowa pozostałe tereny produkcji

rolniczej. Nieruchomość ta znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. utworzonego na mocy uchwały nr XXIX/379/16 S. Województwa (...) z dnia 25 października 2016 roku przewidujący szereg ograniczeń, sposobu korzystania z terenu, szczególne wymagania techniczne budynków co do izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach wewnętrznych dachów i stropodachów. Przedmiotowa nieruchomość częściowo przeznaczona jest pod zabudowę budynku mieszkalnego a powodowie w tym kierunku podjęli daleko idące kroki. Jeszcze w roku wniesienia pozwu rozpoczęli budowę domu. Zgodnie z art. 129 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości zaś zgodnie z art. 136 ustawy prawo ochrony środowiska zobowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Pozwani wniesli o oddalenie pozwu. Jednocześnie pozwany potwierdził iż nieruchomość strony pozwanej znajduje w się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania lotniska w Ł. wprowadzonego uchwałą S. Województwa (...) z dnia 25 października 2016 roku. Nadto w uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik pozwanego nie kwestionował faktu, iż zgodnie z art. 129 ust 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016.672) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jego właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. przesłankami tej odpowiedzialności jest wejście w życie.

W piśmie z dnia 10 lutego 2020 roku działający w imieniu powodów pełnomocnik rozszerzył żądanie pozwu do kwoty 7.900,- zł z tytułu utraty wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego (...) o utworzeniu strefy ograniczonego użytkowania i konieczności znoszenia hałasu związanego z działalnością lotniska wojskowego w Ł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2018 roku do dnia zapłaty.

Przedmiotowe pismo pełnomocnik pozwanego otrzymał w dniu 18 lutego 2020 roku i do chwili wydania wyroku nie ustosunkował się w zakresie zgłoszonych zarzutów.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny

Powodowie U. F. i S. F. są współwłaścicielami nieruchomości położonej we wsi K. oznaczonej numerem 115 o powierzchni 01,01 ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta (...).

(okoliczność bezsporna)

Dla przedmiotowej działki zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Z. ustalono, że przestrzeń do głębokości 80 m od drogi gminnej przez wieś przeznaczona została do niskiej zabudowy o funkcji mieszkalnej i zagrodowej z przeznaczeniem uzupełniającym jako funkcja usługowo-handlowa, pozostałe tereny do produkcji rolniczej.

(dowód: zaświadczenie Urzędu Miasta w Z. z dnia 27 kwietnia 2018 roku k 14)

Przedmiotowa działka położona jest w strefie B z tz. ograniczonym użytkowaniem. Utrata wartości w związku z rozbudową lotniska wynika z ograniczenia w sposobie przeznaczenia na cele inwestycyjne, ograniczenie w sposobie wykorzystanie nieruchomości, zmiany przydatności użytkowanej nieruchomości, uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, kosztów rewitalizacji akustycznej budynków mieszkaniowych. Sam fakt budowy lub rozbudowy lotniska oraz ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania ma wpływ na wartość nieruchomości. Spadek wartości określany jest przy pomocy procentowego spadku ceny nieruchomości. Dla części gruntu przeznaczonych w planie pod tereny produkcji rolniczej brak jest podstaw do określenia utraty wartości gruntu. W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bliskość lotniska, czy innych obiektów generujących wysoki poziom hałasu odbija się na wartość nieruchomości. skutkując zmianą wartości nieruchomości. W niniejszej sprawie wartość

nieruchomości została określona na kwotę 85,901,- zł. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości na skutek ustalenia strefy ograniczonego użytkowania wyniosła 7.903,- zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego k 50-87)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje

Powództwo w ocenie sądu zasługuje na uwzględnienie również w rozszerzonym zakresie.

Odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wynika z art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Zaś 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 nie budzi wątpliwości 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.).

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 obszaru ograniczonego użytkowania zwane dalej 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 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 przeznaczoną 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 SNz 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 k.c. 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 k.c., naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej.

W niniejszej sprawie powodowie żądają 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 7.900,- zł. W związku z powyższym zasądzone kwoty dochodzone zmodyfikowanym pozwem. Podstawę rozstrzygnięcia w zakresie odsetek stanowił art. 481 § 1 i 2 k.c. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kc. Sąd włożył na pozwanego obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, ponieważ jej przeciwnik przegrał proces w 100%

Na koszty procesu po stronie powoda złożyły się: kwota 395 zł uiszczona opłata sądowa od pozwu, kwota 1.800 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).