

Sygn. akt I C 125/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Powalska**

**Protokolant : Mateusz Olejniczak**

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. R. i M. R.

przeciwko Skarbowi Państwa – Szefowi (...) Zarządu (...) w B.

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów B. R. i M. R. kwotę 10.550 ( dziesięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt ) złotych tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda M. R. kwotę 32.990 ( trzydzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt ) złotych tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty;
3. odrzuca pozew w zakresie roszczeń odszkodowawczych M. R. dotyczących nieruchomości stanowiących działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 28 i 38;
4. oddala powództwo obojga powodów w pozostałym zakresie;
5. zasądza od powodów B. R. i M. R. solidarnie na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 4.752 ( cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt dwa ) złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
6. nie obciąża stron pozostałymi kosztami procesu , które przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

**Sygn. akt I C 125/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z 16 kwietnia 2012 r. (data wpływu) skierowanym przeciwko Szefowi (...) Zarządu (...) w B. małżonkowie B. i M. R. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz kwoty 251.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu małżonkowie R. podnosili, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...), obejmującego stanowiące ich własność nieruchomości nastąpiło ograniczenie w sposobie korzystania z nich, w związku z czym ponieśli szkodę w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości.

Należące do powodów działki znajdują się w strefie A i B ograniczonego użytkowania i w większości są niezabudowane. Zabudowana jest działka nr (...), zaś część działek położonych w pobliżu drogi mogłyby zostać przeznaczona pod zabudowę. Podobszar A i B, na którego terenie zlokalizowana jest nieruchomość, charakteryzuje się natężeniem hałasu znacznie przekraczającym dopuszczalne normy. Szkoda w postaci utraty wartości nieruchomości została przez powodów wyliczona szacunkowo na kwotę 251.000 zł. Założono, że nastąpiła co najmniej 50% utrata wartości nieruchomości z uwagi na rodzaj czynników powodujących szkodę oraz przyjęto, iż wartość działek zabudowanych lub mogących podlegać zabudowie jest wyższa niż wartość działek niezabudowanych i nie posiadających kwalifikacji budowlanych, (pozew k.3-6).

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości twierdząc, że strona powodowa nie dowiodła spadku wartości stanowiącej jej własność nieruchomości, tym bardziej istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem uchwały a rzekomą utratą jej wartości. Zdaniem pozwanego uchwała Sejmiku Województwa (...) z 9 lutego 2010 r. nr (...) nie zmienia sposobu przeznaczenia nieruchomości powodów, które wchodziły w skład gospodarstwa rolnego. W jego ocenie sposób wyceny odszkodowania, zaproponowany przez powodów jest nieprawidłowy, ponieważ należące do nich działki stanowią niewyodrębnione prawnie części gospodarstwa rolnego, a budynek mieszkalny stanowi część składową tegoż gospodarstwa. Fakt, iż część działek leży „koło drogi” nie powoduje, że mogłyby być przeznaczane pod zabudowę. Pozwany ponadto podniósł, że od chwili ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na lotnisku w Ł. w godz. 22.00.-6.00 nie są wykonywane loty, a zatem obowiązujące normy hałasu są przekraczane jedynie w nocy, (odpowiedź na pozew k. 55-60).

W piśmie z 10 września 2012 r. powodowie sprecyzowali, że dochodzą odszkodowania z tytułu powstałej szkody w postaci utraty wartości handlowej i inwestycyjnej nieruchomości oraz w postaci ograniczenia prawa własności poprzez brak możliwości zwalczania immisji (pismo k 69 -72).

Pismem z 15 października 2014 r. strona powodowa skonkretyzowała powództwo w zakresie działek o nr (...) i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 10.550 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 32.990 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty, (pismo k.282-283).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie B.i M. R.są właścicielami na prawach wspólności ustawowej działek położonych w gminie B., powiat (...), woj. (...)oznaczonych następującymi numerami ewidencyjnymi: 29 (B.), (...), (...),(...) (...)(C.). Do M. R.należy ponadto nieruchomość składająca się z działek nr: (...) (B.), 222 (B.), 348, 399, 401 (C.), (dowód: wypis z rejestru gruntów k. 15 – 23, odpisy księgi wieczystej k. 24 -42 v., mapa ewidencji gruntów k. 43, mapa k. 44 - 47).

Działka nr (...) nie jest objęta księgą wieczystą. Dla działki nr (...) prowadzona jest księga wieczysta (...), a dla oznaczonej numerem 27 księga wieczysta (...) (bezsporne).

Działki nr (...) były przedmiotem oceny Sądu Okręgowego w Sieradzu w kontekście roszczenia o odszkodowanie objętego pozwem M. R., wytoczonego na tej samej podstawie prawnej i wyceny w zakresie spadku wartości w sprawie oznaczonej sygnaturą akt I C 42/12, która na dzień zamknięcia rozprawy w przedmiotowej sprawie była w toku. W sprawie tej doręczenie odpisu pozwu nastąpiło z dniem 19 marca 2012 roku (bezsporne).

Powodowie pozostają właścicielami gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości B. o pow. 3,65 ha. M. R. jest również właścicielem gospodarstwa rolnego o pow. 16,08 ha znajdującego się w miejscowości B., (dowód: zaświadczenie k. 10).

Miejscowości: B., B. i C. są położone w pobliżu lotniska wojskowego w Ł. (bezsporne).

Wskutek emitowanego przez lotnisko hałasu B. i M. małżonkowie R. doznają dyskomfortu i licznych niedogodności. Uciążliwe dźwięki słyszalne są na zewnątrz jak i wewnątrz domu, zagłuszają rozmowy. We wnętrzu budynku

odczuwalne są wstrząsy oraz zaobserwowano drżenie szyb. Powodowie mają troje dzieci. M. R. zamierzał przekazać działki synowi w formie darowizny, aby na jednej z nich wybudował dom. Powód grunty niezabudowane wykorzystuje rolniczo. W ramach prowadzonego gospodarstwa zajmuje się hodowlą bydła. Hałas emitowany przez lotnisko nie przeszkadza mu w korzystaniu z gruntów stanowiących łąki. Na działce nr (...) usytuowany był w przeszłości budynek. Działkę (...) planowano przeznaczyć na cele rekreacyjne, (dowód: zeznania świadka Z. P. – protokół rozprawy z 23 września 2013 r. k. 94-94v, zeznania powoda – protokół rozprawy z 21 marca 2014 r. k. 244v-245).

W dniu 09 lutego 2010 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr LI/1469/10 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku). Przedmiotowa uchwała weszła w życie 13 kwietnia 2010 roku. Na jej podstawie obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary oznaczone symbolami A (podobszar, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną natomiast wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy - przydział czasu od godz. 22.00 do 6.00 - wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 50$  dB) i podobszar B (granice wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 50$  dB, zewnętrzną granicę podobszaru B wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 45$  dB).

Uchwała Sejmiku Województwa (...) Nr (...) ogranicza właścicieli działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania w ten sposób, że nie mogą oni skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko. Ponadto w obszarze A wymieniona uchwała wprowadziła zakaz (§ 8, § 9):

- przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo – usługową;
- tworzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk;
- przeznaczenia terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowych, mieszkaniowo – usługowych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo – usługowego oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W podobszarze A dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy (§10).

W podobszarze B uchwała wprowadza zakaz (§ 8 i 9):

- tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk;
- przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy
- budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;

- 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.

(dowód: kserokopia Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 9 lutego 2010 r. k. 48 – 50, uzasadnienie do uchwały k. 82).

Po podjęciu tej uchwały, gminy zmieniły plany zagospodarowania w taki sposób, żeby odpowiadały planom strefy ograniczonego użytkowania, (dowód: zeznania świadka Z. S. – protokół rozprawy z 23 września 2013 r. k. 93 v – 94).

Stanowiące własność powodów nieruchomości znajdują się na obszarze ograniczonego użytkowania i zlokalizowane są w podobszarze A i B, (bezsporne).

Gmina B. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z art. 87 ust. 3 ustawy z 27 marca 1993 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), na podstawie którego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. wygasły w dniu 31 grudnia 2003 r. Aktualnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte uchwałą Rady Gminy w B. nr V/38/07 z 15 lutego 2007 r. Z informacji w nim przedstawionych wynika, że:

- działka nr (...) - do ok. 80 m od południowej granicy działki (droga) stanowi obszary zabudowane, a pozostałą jej część stanowią grunty rolne oraz grunty rolne klasy III, działka w całości znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od lotniska;

- działka nr (...) - obszary zabudowane, w całości znajduje się w proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania;

- działka nr (...) - łąki, pastwiska - trwale użytki zielone, usytuowana w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, działka w całości znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania;

- działka nr (...) - łąki, pastwiska - trwale użytki zielone, w całości znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania;

- działka nr (...) - grunty rolne. Cały obszar działki przeznaczony jest pod **centrum logistyczne**, działka w całości znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania;

- działka nr (...) - do ok. 200 m od północnej granicy działki - grunty rolne, do ok. 240 m od północnej granicy działki - łąki, pastwiska - trwale użytki zielone. Pozostała część działki - grunty rolne. Do ok. 70 m od południowej granicy działki - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Działka w części północnej (do ok. 100 m od północnej granicy działki) znajduje się w proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania od lotniska;

- działka nr (...) - do ok. 200 m od północnej granicy działki - grunty rolne, pozostała część działki - lasy. Do ok. 60 m od południowej granicy działki - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią. Działka w części północnej (do ok. 120 m od północnej granicy działki) znajduje się w proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania;

- działka nr (...) - do ok. 80 m od wschodniej granicy działki - grunty rolne, pozostała część działki - lasy, działka w całości znajduje się w proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania;

- działka nr (...) - do ok. 300 m od południowej granicy działki (droga) - grunty rolne klasy III, pozostała część działki - grunty rolne, grunty zmeliorowane. Do ok. 50 m od północnej granicy działki (rzeka) - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;

- działka nr (...) - do ok. 260 m od południowej granicy działki (droga) - grunty rolne, do ok. 370 m od południowej granicy działki (droga) - łąki, pastwiska - trwale użytki zielone, pozostała część działki - grunty rolne, grunty zmeliorowane. Do ok. 50 m od północnej granicy działki (rzeka) - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;

- działka nr (...) - grunty rolne zmeliorowane.

(...) objęte zakresem wyceny znajdują się w podobszarze A oraz podobszarze B. W całości w podobszarze A zlokalizowane są działki nr: (...). Działka (...) w północnej i centralnej części zostaje w oddziaływaniu podobszaru A, natomiast południowa część znajduje się w podobszarze B, podobnie jak pozostałe działki będące przedmiotem opracowania. W przypadku działek (...) teren jest uzbrojony w rucociąg, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 99-143).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przesądza o możliwości przekształcenia działek z rolnych na budowlane. W tym celu zachodzi konieczność wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zasadą wynikającą z uchwały jest ograniczenie funkcji mieszkaniowej w podobszarze A. Gdyby potencjalny nabywca uzasadniał wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy tym, że budynek mieszkalny ma pełnić funkcję towarzyszącą działalności gospodarczej zabudowa mogłaby być dopuszczalna. Nie dotyczy to sytuacji nabycia gruntów rolnych i uzasadnienia posadowienia tam budynku mieszkalnego pełniącego funkcję towarzyszącą, (dowód: opinia uzupełniająca biegłego. N. k. 243v-244 – protokół rozprawy z 21 marca 2014 r. k. 244v-245).

Wartość rynkowa nieruchomości powodów została określona przy zastosowaniu metody porównawczej korygowania ceny średniej. Oszacowania dokonano według stanu nieruchomości na datę ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania oraz poziomu cen aktualnego na datę wyceny. Dla potrzeb charakterystyki rynku nieruchomości wykorzystano wyniki badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym, obejmującym powiat (...) i sąsiednie. Kryterium doboru stanowiło uwarunkowanie porównywalnością cech poszczególnych nieruchomości. Ustalono, że usytuowanie w strefie oddziaływania lotniska lub poza tą sferą nie wpływa na różnice cen gruntów typowo rolnych. Spadek wartości nieruchomości leżących w podobszarze A stanowi 14,8 %, a w podobszarze B – 10,2 %. Utrata wartości nieruchomości wyrażona jako spadek wartości gruntów o podobnej funkcji ze względu na położenie w strefie uciążliwości bądź poza tą strefą jest jednym z elementów oceny wysokości szkody. Relacja ta nie odnosi się jednak do sytuacji, gdy utrata wartości wynika z ograniczeń spowodowanych zmianą funkcji nieruchomości, występującą w podobszarze A, co ma miejsce w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości. W tym przypadku wzięto pod uwagę kolejne kryterium - ewentualną zmianę przeznaczenia nieruchomości w podobszarze A w wyniku wejścia w życie uchwały sejmiku. Uchwała wprowadza zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową, a także zakaz budowy budynków jedno- i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo - usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Występujące w podobszarze A ograniczenia zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi oraz zabudowy letniskowej i zagrodowej są istotnym czynnikiem cenotwórczym. Ograniczenia zabudowy dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie występują w podobszarze B. Jak wynika z analizy transakcji, brak jest również ograniczeń w odniesieniu do gruntów określonych w studium jako grunty rolne oraz jako grunty leśne, niezależnie od usytuowania w poszczególnych podobszarach.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że zakres roszczenia powodów obejmuje działki nr: (...) i południową część działki nr (...) w obszarze ok 80 m od drogi (są to obszary zabudowane w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania od lotniska) oraz działki (...) położonej w obszarze przeznaczonym pod centrum logistyczne. Przed wejściem w życie wymienionej uchwały na działkach (...) o głębokości do 80 m możliwa była zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi oraz zabudowa zagrodowa, natomiast dalszy obszar przeznaczony był pod uprawy rolne. Wejście w życie wyżej wymienionej uchwały spowodowało utratę możliwości wskazanych rodzajów zabudowy w podobszarze A. W przypadku działek (...) wymiernym odzwierciedleniem szkody obejmującej ograniczenie prawa własności jest zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości, wyrażone jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości o różnych funkcjach - bez ograniczeń w zabudowie i z ograniczeniami. W przypadku działki (...) szkoda została określona jako utrata wartości w ujęciu procentowym na podstawie kształtowania się cen transakcyjnych w poszczególnych podobszarach ograniczonego użytkowania oraz poza strefą oddziaływania lotniska. Dla pozostałych gruntów poza linią zabudowy określoną w studium, na których realizacja inwestycji nie była przewidywana, nie można wnioskować o negatywnych skutkach uchwały dla tej części nieruchomości. Obszar ten

stanowiący grunty rolne niewątpliwie pozostaje pod wpływem uciążliwości związanych z oddziaływaniem lotniska, brak jest jednak w odniesieniu do niego podstaw do ustalenia przesłanek rzutuujących na wymiar szkody. Jak wynika z analizy lokalnego rynku nieruchomości, w odniesieniu do tej części nieruchomości stanowiącej grunty typowo rolne bez możliwości zabudowy, nie można stwierdzić utraty wartości.

Powierzchnia nieruchomości powodów objęta ograniczeniami wynosi 14.370 m<sup>2</sup> z czego: 1.300 m<sup>2</sup> - działka (...) (podobszar A), 3.950 nr – część działki nr (...) (podobszar A). Biorąc pod uwagę możliwość jej zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową, część działki musi być wyłączona spod zabudowy w celu zapewnienia dostępu do usytuowanych w głębi gruntów rolnych. Dla potrzeb swobodnego dostępu sprzętem rolniczym niezbędna minimalna szerokość dojazdu powinna wynosić 6 m, co na całej głębokości wydzielonej części działki, na której studium dopuszczało poprzednio możliwość zabudowy, daje powierzchnię 480 m. Faktyczne ograniczenia obejmują zatem fragment działki (...) o powierzchni 3.470 m<sup>2</sup> (3 950 m<sup>2</sup> - 480 m<sup>2</sup> = 3 470 m<sup>2</sup>). Działka nr (...) obejmuje obszar 9.600 m<sup>2</sup> stanowiący powierzchnię objętą ograniczeniami (5.800 m<sup>2</sup> – podobszar A, 3.800 m<sup>2</sup> podobszar B).

Wartość działki (...) ustalono na kwotę 17.230 zł. Przyjęto, że współczynnik korygujący dla przedmiotowej działki wynosi 1,08. Przy średniej cenie transakcyjnej 4,76 zł/ m<sup>2</sup> otrzymano wartość 5,14 zł za m<sup>2</sup> powierzchni. Wartość rynkowa działki nr (...) po uwzględnieniu ograniczeń wynosi 6.680 zł (1.300 m<sup>2</sup> x 5,14 zł/ m<sup>2</sup>). Różnica wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 10.550 zł.

Wartość działki nr (...) bez uwzględnienia ograniczeń wyniosła 45.770, a po ich uwzględnieniu – 17.840 zł, co stanowi różnicę 27.930 zł (przyjęto współczynnik korygujący - 0,95, co dało 13,19 zł za m<sup>2</sup>).

Współczynnik korygujący dla działki nr (...) wyniósł 0,99, tj. 4,06 zł za m<sup>2</sup>. Określona wartość rynkowa części działki oznaczonej w stadium jako teren przeznaczony pod centrum logistyczne wynosi według podobszarów: podobszar A – 23.550 zł, podobszar B – 15.430 zł. Dla gruntów w podobszarze A wyliczono wskaźnik 14,8%, a w podobszarze B – 10,2%. Oszacowana utrata wartości rynkowej wydzielonej części nieruchomości wyniosła 3.490 zł dla podobszaru A i 1.570 zł – B, co razem daje kwotę 5.060 zł. Łączna szkoda wyrażona jako suma utraty wartości rynkowej poszczególnych części nieruchomości wynosi: 43.540 zł, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 99-143)

Do Urzędu Gminy w B. wpłynęło 29 wniosków w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego położonego w podobszarze A obszaru ograniczonego użytkowania. Wszystkie postępowania wszczęte tymi wnioskami zakończyły się decyzjami Wójta Gminy B. odmawiającymi wydania decyzji o warunkach zabudowy. Żaden z wnioskodawców nie powoływał się na treść § 10 Uchwały Sejmiku Województwa (...). W podobszarze A ograniczonego użytkowania jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne jedynie w przypadku, gdy będzie on towarzyszył funkcjom, które nie są wymienione jako wyłączone na tym podobszarze w § 8 i § 9 uchwały. Nie istnieje możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne jako inwestycji samoistnej, jak i budynku mieszkalnego jednorodzinne w ramach budowy zagrodowej, gdyż budynek mieszkalny nie jest wówczas budynkiem towarzyszący, zabudowie o innym charakterze, lecz stanowi jej integralną część. Zabudowę zagrodową stanowi bowiem zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie położone w obrębie jednego podwórza, (dowód: opinia uzupełniająca biegłego K. N. – protokół rozprawy k. 261-261v., pismo k. 265).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, bowiem ich wartości dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł żadnych podstaw, by czynić to z urzędu. Sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania opinia biegłego sądowego dała podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powodowi odszkodowania. Została sporządzona w sposób rzetelny, spójny i zupełny, przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami wynikającej z powyższej regulacji odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. przez którą rozumie się, między innymi zmniejszenie aktywów.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania było przedmiotem obszernego orzecznictwa. W judykaturze funkcjonuje pogląd, w świetle którego, mówiąc o obszarze ograniczonego użytkowania trzeba dostrzegać z jednej strony związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, z drugiej, natomiast przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru. Wspomniane ograniczenia są związane z nieruchomością położoną na obszarze ograniczonego użytkowania i dotyczą każdego jej właściciela. Dopóki bowiem będzie istniał obszar ograniczonego użytkowania, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Obszar ograniczonego użytkowania ingeruje w prawo własności i w sferę wolności właściciela, wobec czego wyszczególnienie sytuacji, w których dojdzie do utworzenia go, jest wyczerpujące i wymaga uprzednio stwierdzenia, że zastosowanie najlepszych dostępnych metod i środków nie doprowadziło do utrzymania dopuszczalnych warunków środowiska. Konieczność utworzenia obszaru wynika z tego, iż jest to jedyny sposób uzyskania efektu w postaci ochrony zasobów środowiska, która uwzględnić powinna wyczerpanie dostępnych środków i zasadę proporcjonalności przewidzianą w art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Samo już zatem utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wskazuje na negatywne oddziaływanie lotniska na środowisko w stopniu wymagającym wprowadzenia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności. Ograniczenia te musi respektować każdy właściciel nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., lex 528219).

W niniejszej sprawie powodowie wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ponieśli szkodę polegającą na zmniejszeniu wartości stanowiących ich własność nieruchomości. **Wszystkie przedmiotowe** działki znajdują się w podobszarze A oraz podobszarze B. W całości w podobszarze A zlokalizowane są działki nr: (...). Działka (...)w północnej i centralnej części pozostaje w oddziaływaniu podobszaru A, natomiast południowa część znajduje się w podobszarze B, podobnie jak pozostałe działki. Dla nieruchomości powodów brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B.nr (...) lutego 2007 r. dostarczającego informacji, że działki nr (...) **stanowią obszary zabudowany, przy czym działka nr (...)w części obejmuje grunty rolne. Działki: 30/1, 222, 399, 401, 320/1, 51, 56,** 67 stanowią łąki, pastwiska i grunty rolne. Powierzchnia działki nr (...)obejmuje natomiast grunty rolne, przy czym cały jej obszar przeznaczony jest pod **centrum logistyczne.**

Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku) w podobszarze A i B, na terenie którego usytuowane są należące do powodów nieruchomości, dotychczasowe przeznaczenie działek przeznaczonych pod zabudowę uległo zmianie przez wprowadzenie ograniczeń dotychczasowego sposobu korzystania z nich. Z § 9 uchwały wynika, m.in. zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo – usługową. Nie istnieją przy tym ograniczenia w odniesieniu do gruntów określonych w studium jako rolne oraz grunty leśne, niezależnie od usytuowania w poszczególnych obszarach. Wynika z tego, że działki nr (...) nie stanowią obszaru objętego ograniczeniami przewidzianymi uchwałą, ponieważ w odniesieniu do tej części nieruchomości stanowiącej grunty typowo rolne bez możliwości zabudowy, nie można stwierdzić

utrąty wartości. Ograniczenia te odnoszą się natomiast do działek nr: (...) (południowa część działki), które stanowią obszary zabudowane i działki nr (...) położonej w obszarze przeznaczonym pod centrum logistyczne. Przed wejściem w życie uchwały Sejmiku działki (...), miały potencjał budowlany. Aktualnie powodowie nie mogą swobodnie nimi dysponować przeznaczając je na cele budowlane. Wprawdzie w § 10 uchwały dopuszczono możliwość zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, ale obecnie nie jest już możliwe uzyskanie takiej decyzji. Nie istnieje możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako inwestycji samoistnej, jak i budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach budowy zagrodowej, gdyż budynek mieszkalny nie jest wówczas budynkiem towarzyszący, zabudowie o innym charakterze, lecz stanowi jej integralną część. Zabudowę zagrodową stanowi bowiem zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie położone w obrębie jednego podwórza. Powodowie nie mogą również skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących im, wynikających z prawa własności, uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności

Niewątpliwie zatem, wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właścicieli do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w obrębie którego usytuowane są stanowiące własność małżonków R. nieruchomości, powodowie doznali szkody obejmującej obniżenie wartości działek nr: (...). Nieruchomość jest dobrem inwestycyjnym i o ile nie jest wyłączona spod obrotu podlega regułom rynkowym, a jej wartość jest weryfikowana przez wolny rynek, niezależnie od tego czy jej właściciel zamierza zbyć swoją własność, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 września 2009 r., I ACA 484/09, lex 756606, I Aca 772/09 z 17 czerwca 2010 r., lex 756717). Wartość należących do powodów nieruchomości uległa obniżeniu z uwagi na położenie w okolicach lotniska wojskowego w Ł. i na skutek hałasu związanego z jego funkcjonowaniem, niewątpliwie negatywnie postrzeganego przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska spadło, a potencjalni nabywcy mogą być skłonni do kupna nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, ale za odpowiednio niższą cenę. Do zakresu szkody podlegającej naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy więc obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że jej właściciel będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje np. hałas. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACA 884/10, lex 756735).

Biegły K. N. ustalił wartość działki (...) na kwotę 17.230 zł. Uwzględniając natomiast ograniczenia wskazał, że wartość rynkowa działki wynosi 6.680 zł ( $1.300 \text{ m}^2 \times 5,14 \text{ zł/ m}^2$ ). Różnica wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania stanowi kwotę 10.550 zł. Wartość działki nr (...) bez uwzględnienia ograniczeń wyniosła 45.770, a po ich uwzględnieniu – 17.840 zł, co stanowi różnicę 27.930 zł (przyjęto współczynnik korygujący - 0,95, co dało 13,19 zł za  $\text{m}^2$ ). Odnosząc się do działki nr (...) biegły podał, że oszacowana utrata wartości rynkowej wydzielonej części nieruchomości wyniosła 5.060 zł. szkoda wyrażona jako suma utraty wartości rynkowej powyższych części nieruchomości wynosi: 43.540 zł.

Reasumując, wynikające z powyższych rozważań wnioski potwierdzają, że w sprawie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą poniesioną przez powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze fakt, iż działka (...) stanowi współwłasność ustawową B. i M. małżonków R. Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 10,550 zł. Wobec tego natomiast, że działki nr (...) stanowią wyłączną własność powoda, odszkodowanie z tytułu obniżenia ich wartości wynikającego z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w łącznej kwocie 32.990 zł Sąd zasądził na rzecz M. R. i oddalił w tym zakresie roszczenia powódki B. R., gdyż mimo „sprecyzowania” pozwu w piśmie z dnia 15 października 2014 r., poprzez wskazanie wartości odszkodowania co do działek (...), pełnomocnik powodów na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 r. wyraźnie określił, że nie wiąże się to z cofnięciem jakiegokolwiek części żądań.



Pozew w zakresie roszczeń odszkodowawczych dotyczących nieruchomości stanowiących działki nr (...) Sąd odrzucił na podstawie art. 199 § 1 ust. 2 k.p.c. Aktualnie w Sądzie Okręgowym w Sieradzu pomiędzy pozwanym i M. R. toczy się postępowanie w przedmiocie tych działek w prawie o sygn. akt. I C 42/12. W tej części roszczenia pozwu zgłoszone przez B. R. podlegały oddaleniu.

Powództwo w pozostałym zakresie co do roszczeń obojga powodów jako niezasadne także podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 17 maja 2012 r. Roszczenie odsetkowe zostało ostatecznie sprecyzowane na datę po upływie 14 dni od doręczenia pozwu. Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 2 maja 2012 r. , a zatem pozwany popadł w opóźnienie od dnia następnego po upływie 14 dni od tej daty, tj. od 17 maja 2012 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Powodowie wygrali proces w 17 %, a pozwany w 83%. Stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika wynosiła 7.200 zł. W tej sytuacji powodom należy się zwrot kwoty 1.224 zł (7.200 x 17%), a pozwanemu - 5.976 zł (7.200 zł x 83%). Różnica przysługujących w tym zakresie stronom należności wynosi 4.752 zł. Wobec tego Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 4.752 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Zważywszy zaś na charakter roszczenia, stopień trudności w dowodzeniu jego podstaw tak co do zasady, jak i wysokości i wielkość kwoty ostatecznie przyznanej powodom, Sąd nie obciążył ich kosztami sądowymi w zakresie poniesionych wydatków, gdyż oznaczałoby to jeszcze pomniejszenie i tak w niewielkim stopniu uwzględnionego powództwa. To zaś oznaczałoby nieznaczną realną wartość uzyskanej przez powodów kwoty.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w wyroku.