

Sygn. akt I C 91/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Przemysław Majkowski

Protokolant : sekr. Joanna Wołczyńska – Kalus

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. B.

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki P. B. kwotę 88.000 (osiemdziesiąt osiem tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki P. B. kwotę 2.170,20 (dwa tysiące sto siedemdziesiąt 20/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 3.249,00 (trzy tysiące dwieście czterdzieści dziewięć) zł tytułem zwrotu części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

Sygn. akt I C 91/12

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do tutejszego Sądu w dniu 12 kwietnia 2012 roku (data wpływu) pełnomocnik powódki P. B. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. kwoty 147.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do powódki nieruchomości znajdujących się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 09 lutego 2010 roku nr (...) w tym:

- a) kwoty 75.000 zł w zakresie nieruchomości położonej miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: (...), (...), (...)i (...) dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...);

b) kwoty 37.000 zł w zakresie nieruchomości położonej w miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: (...), (...), (...) dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

c) kwoty 35.000 zł w zakresie nieruchomości położonej w miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: (...) powstałej z podziału nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) na podstawie ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Łasku I Wydział Cywilny sygn. akt: I Ns 960/02.

Zażądał także zasądzenia na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, (pозew – k. 3-11).

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana – Skarb Państwa reprezentowany przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosła o oddalenie powództwa w całości, (odpowiedź na pozew – k. 59-64).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka P. B. jest właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości C. składającego się z nieruchomości położonej miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: (...), (...), (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), oraz z nieruchomości położonej w miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: (...), (...), (...) dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a także z nieruchomości położonej w miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: 130/9 powstałej z podziału nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) na podstawie ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Łasku I Wydział Cywilny sygn. akt: I Ns 960/02, (okoliczność niesporna).

(...) powódki znajdują się w miejscowości C., która usytuowana jest w północno-zachodniej części gminy B., w środkowej części powiatu (...). (...) te znajdują się na północ od B., a zabudowana jej część na terenie działki (...). Pozostała część użytkowana jest rolniczo z wyjątkiem działki (...). (...) tworzą dwa skupiska, natomiast działka (...) występuje osobno oddalona o ok. 2 km na południowy zachód od pozostałych. Działki (...) tworzące jedno ze skupisk, zlokalizowane są przy drodze wojewódzkiej nr (...), natomiast działki (...) przy asfaltowej drodze powiatowej prowadzącej w kierunku miejscowości P. (gmina S.), łączącej drogę (...) z drogą wojewódzką nr (...) Ł. - W.. Otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, szkoła, zakład wędliniarski oraz tereny rolne i leśne. Zabudowa występująca na działce (...) to budynki gospodarcze i poinwentarskie oraz budynek mieszkalny, którego 1/2 powierzchni zlokalizowana jest na sąsiedniej działce (...). Granica wytyczona pomiędzy działkami (...) przebiega wzdłuż osi podłużnej budynku (wzdłuż kalenicy). Teren jest uzbrojony w energię elektryczną wodociąg i kanalizację z przyłączami do nieruchomości. Budynek mieszkalny został wybudowany w latach 50-tych XX w. i jest to obiekt parterowy niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, kryty blachodachówką w obszarze działki (...). Zabudowania wraz z gruntami rolnymi są użytkowane przez osoby trzecie - dziadków powódki lub wydzierżawione - same grunty rolne na okres do 2018 r. Powódka nie zamieszkuje w przedmiotowym gospodarstwie. Według klasyfikacji gleboznawczej ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Ł., działki stanowią grunty orne o pow. 2,3792 ha w klasie bonitacyjnej głównie V, z niewielkim udziałem I., IVa i IVb. Są to więc grunty słabe, mało żyzne, o niskiej przydatności rolniczej. Użytki zielone w klasach bonitacyjnych III i IV stanowią powierzchnię 0,5468 ha, zabudowania 0,1931 ha, (dowód: opinia biegłego K. N. – k. 174-261).

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 (...)z 15 lutego 2007 r. Z informacji w nim przedstawionych wynika, że działki (...)w całości oraz działki (...)w części znajdują się w obszarze pasa przy drogowego 75 m od drogi określonego jako obszar zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz zabudowy letniskowej i zabudowy zagrodowej. Działki (...)w części oraz działka (...)w całości znajdują się w obszarze do zabudowy z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. Pozostała zaś część nieruchomości powódki to grunty rolne, łąki i pastwiska - trwałe użytki zielone., (dowód: opinia biegłego K. N.k. 174-261).

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 ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

1. w podobszarze A:

- a) zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową, z zastrzeżeniem paragrafu 10,
- b) zakaz tworzenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 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,

2. w podobszarze B:

- a) zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- b) zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

Nadto w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z terenu:

1. w podobszarze A:

- a) 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, z zastrzeżeniem paragrafu 10,
- b) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne, 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, z zastrzeżeniem paragrafu 10,

2. w podobszarze B:

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

b) 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.

W podobszarze A dopuszczono 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,

(dowód: Uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 9 lutego 2010 r. k. 221-223).

(...) powódki znajdują się w podobszarze A i w podobszarze B. W podobszarze A w całości znajduje się działka (...). W podobszarze B znajduje się centralna i południowa część działek (...), południowo-wschodni narożnik działki (...) oraz południowo-wschodni skraj narożnika działki (...). Pozostały teren działek znajduje się w podobszarze A, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 174-261).

Dla części działki nr (...) należącej do powódki Wójt Gminy B., wydał odmowną decyzję o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 12.02.2012r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem. W uzasadnieniu odmowy, Wójt Gminy podał ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 9.02./2010r., w przedmiocie zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze ograniczonego użytkowania, w podobszarze A, dla lotniska wojskowego Ł., (decyzja – k.268-272).

Wartość rynkowa nieruchomości powódki została określona przy zastosowaniu metody porównawczej polegającej na porównaniu parami. 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. Utrata wartości nieruchomości powódki została określona przez biegłego rzeczoznawcę na łączną kwotę 88.000 zł (działki nr (...) – 7.700 zł, działki (...) w podobszarze A – 75.300 i działki (...) w podobszarze B- 5.00zł). Wskaźnik utraty wartości dla podobszaru A biegły określił na 9,9%, a dla podobszaru B 6,9 %, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 174-261, k.288-300 i k. 473-484).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, przede wszystkim dokumenty urzędowe, za które należy uznać przedłożone przez stronę powodową decyzje administracyjne o warunkach zabudowy. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie należy uznać korespondencję wymienioną przez strony przed zawiśnięciem między nimi sporu, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, że żadna ze

stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego K. N. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powódki, uzupełnionej opiniami pisemnymi złożonymi przez biegłego. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, jak również przekonująco i wyczerpująco odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. N. sporządzał opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść zastrzeżenia strony pozwanej do opinii biegłego nie podważyły skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego K. N. stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów stron w opinii uzupełniającej z dnia 02 grudnia 2013 roku (data wpływu do Sądu). Biegły wyczerpująco wyjaśnił, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił, z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegły K. N. wydając opinię dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotniska.

Zdaniem Sądu nie mogła skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego K. N. sporządzona na wniosek strony pozwanej opinia biegłej B. M.. Sąd nie podzielił wniosków biegłej, że nieruchomość powódki objęta decyzją odmowną Wójta Gminy B. (tj. część działki nr (...)) nie utraciła charakteru budowlanego, bowiem powódka może tam wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny jako towarzyszący innym funkcjom. Rzecz jednak w tym, że powódka wykazała w przedmiotowej sprawie, iż na terenie tym zamierzała wybudować budynek mieszkalny z garażem, a nie budynek mieszkalny jednorodzinny jako towarzyszący innym funkcjom. Dla powódki zatem opisana nieruchomość zupełnie straciła funkcje budowlane skoro nie może ona wybudować tam wybranego przez siebie budynku. Nadto biegła dokonując oceny utraty wartości pozostałych nieruchomości powódki wskazała, że ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) nie wpływają na obniżenie ich wartości rynkowej. Z takim twierdzeniem biegłej nie sposób się zgodzić. Biegła w swoich wywodach pominęła bowiem zupełnie fakt, iż wartość wszystkich nieruchomości powódki przeznaczonych w studium pod zabudowę uległa zmniejszeniu w następstwie ustanowionych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na mocy wymienionej uchwały. Już bowiem sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, ale również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku (tzw. świadomych nabywców) o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Biegła zupełnie okoliczności te pominęła, nadto wydana przez nią opinia, choć poddana uzupełnieniu jest niepełna. Przede wszystkim przy danych wskazanych przez biegłą, nie da się przeprowadzić matematycznego sprawdzenia obliczeń.

Biegła nadto nie uzasadniła w sposób wyczerpujący wysokości spadku wartości nieruchomości, w szczególności brakowało dogłębnej analizy rynku nieruchomości pod kątem wpływu różnych czynników na zmianę wartości (takich jak: zmiana sytuacji gospodarczej, zmiany koniunktury na rynku nieruchomości), brakowało analizy wzajemnego przenikania się tych czynników. Biegła przy wydawaniu opinii uzupełniającej pominęła także dowody zebrane w aktach sprawy, nie uwzględniła bowiem decyzji o warunkach zabudowy nr (...)i (...) (k.435-442) przedłożonych przez stronę powodową. Wskazać przy tym należy, że przecież biegła formułując swoje wnioski określiła przeznaczenie części działki powódki o nr 390 i 391/1 właśnie w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i według tego dokonała ustalenia wysokości szkody. Niezrozumiałym zatem jest dlaczego dla pozostałych nieruchomości i części działki nr (...) mimo tego, że w aktach sprawy znajdowały się decyzje o warunkach zabudowy dotyczące tych nieruchomości biegła ustaliła ich przeznaczenie według studium wskazując, że brak jest spadku wartości tych nieruchomości. Nie było rzeczą biegłej w przedmiotowej sprawie dokonywania ustaleń jakie dowody włączyć do podstawy faktycznej wydanego przez Sąd orzeczenia. Biegła miała za zadanie wydać opinię w oparciu o całokształt materiału dowodowego przedstawiony przez strony. To dopiero Sąd decyduje, który dowód pominąć jako spóźniony lub nieprzydatny dla rozstrzygnięcia. Takie uprawnienie leży wyłącznie w kompetencji Sądu, a nie biegłego. Biegły ma obowiązek sporządzić opinię na podstawie wszystkich zgromadzonych w sprawie dowodów, w sytuacji zaś gdy ich analiza prowadzi do rozbieżnych wniosków wydać opinię wielowariantową. Tego biegła B. M. nie uczyniła, w nieuprawniony sposób pomijając w swej opinii decyzje o warunkach zabudowy nr 28/14 i 29/14 przedłożone przez strony. Powyższe uchybienia musiały wpłynąć na ocenę wydanej przez biegłą B. M. opinii. Nadto biegła w opinii uzupełniającej dokonała oceny merytorycznej prawidłowości ostatecznych decyzji organu jednostki samorządu terytorialnego tj. decyzji Wójta Gminy B. w zakresie odmowy wydania warunków zabudowy i rozbudowy dla budynków mieszkalnych dla nieruchomości powódki, do czego nie była uprawniona. Zadaniem biegłego z zakresu szacowania jest bowiem wykorzystanie wiadomości specjalnych do sporządzenia operatu w oparciu m.in. o posiadane dokumenty, w tym dokumenty urzędowe, a nie ocena ich poprawności merytorycznej. Dodatkowo wskazać należy, że opinię biegłej B. M. deprecjonuje fakt, że wydała ją w zakresie wykraczającym poza tezę dowodową Sądu. Biegła bowiem powiązała spadek wartości nieruchomości zabudowanej z zagadnieniem wygłuszenia akustycznego budynku i jego kosztami, czego Sąd nie zlecił.

Z tych też wszystkich względów Sąd oparł się na opinii biegłego K. N.. W zakresie utraty wartości rynkowej biegły ten w przeciwieństwie do biegłej B. M. oparł się nie tylko na analizie transakcji rynkowych, przy czym należy zauważyć, iż takowe w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska w odniesieniu do nieruchomości zbudowanych po 12 kwietnia 2010r. nie występowały. Biegły zwrócił uwagę, iż trend w zakresie spadku wartości rozpoczął się wraz z powstaniem lotniska w Ł., tj. w roku 1957, a niski popyt wynika z uciążliwości związanej z immisją hałasu oraz ograniczeniem możliwości inwestycyjnych. Uchwała sejmiku sankcjonuje występujący, lecz dotychczas nieuregulowany stan uciążliwości. W przeciwieństwie do opinii B. M., opinia K. N. została bardzo szczegółowo uzasadniona i zawiera gruntowną analizę rynku, nie tylko w aspekcie czasowym, lecz również lokalizacyjnym.

Podsumowując wskazać należy, że w ocenie sądu opinia biegłego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie. Opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

Sąd ocenił także jako wiarygodne zeznania świadków E. B. i K. B.. Za przekonujące uznano ich stanowisko, że w dacie, w której ich córka nabyła sporną nieruchomość nie było planu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł.. Twierdzenia świadków w tym aspekcie w pełni przekonują z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, uwzględniając, iż powódka stała się właścicielką nieruchomości w 1998 roku.

Sąd za wiarygodne uznał również ich twierdzenia, że córka na jednej z nieruchomości planowała budowę domu jednorodzinnego, okoliczność tę potwierdzają bowiem załączone do akt sprawy odmowne decyzje administracyjne w zakresie warunków zabudowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Stosownie do treści 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 powódka wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą jej własność nieruchomość poniosła szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji - zmniejszeniu jej wartości. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku) w podobszarze A, na terenie którego usytuowana jest część należących do powódki nieruchomości, wprowadzono ograniczenia dotyczące w szczególności zakazu zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, co powoduje degradację mieszkaniowej funkcji urbanistycznej. W związku z powyższym powstała po stronie powódki szkoda w postaci obniżenia wartości jej nieruchomości z powodu ograniczeń przewidzianych powołaną uchwałą, a nadto istnieje związek przyczynowy, o którym mowa w art. 361 § 1 k.c. Wskazać należy, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c.

w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Powódka nie może skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących jej, wynikających z prawa własności, uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności. 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 znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje np. hałas. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, lex 756735).

Pokreślenia przy tym wymaga, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w niniejszej sprawie, nie można oceniać zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiącej jej własność nieruchomości jako odnoszących się do gruntów o charakterze rolnym. Jak to zostało już wyżej wskazane, dla nieruchomości powódki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego przy braku decyzji o warunkach zabudowy niejednokrotnie powstają wątpliwości odnośnie potencjalnej możliwości sposobu zagospodarowania nieruchomości. (...) powódki mają jednak częściowo charakter budowlany - działki (...) w całości oraz działki (...) w części znajdują się w obszarze pasa przy drogowego 75 m od drogi określonego jako obszar zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz zabudowa letniskowa i zabudowa zagrodowa. Działki (...) w części oraz działka (...) w całości znajduje się w obszarze do zabudowy z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. Powódka mogła zatem dotychczas rozporządzać tymi działkami z uwzględnieniem takiego ich przeznaczenia. Z tych też względów ograniczenie w sposobie dotychczasowego korzystania z nieruchomości należy badać pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania nieruchomości na cele budownictwa i tylko w tej części podlega ocenie pod kątem spadku jej wartości.

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 usytuowana jest stanowiąca własność powódki nieruchomość, doznała ona szkody obejmującej obniżenie jej wartości.

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). W orzecznictwie przyjmuje się, iż obniżenie wartości nieruchomości generuje stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie. Odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, gdyż obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., lex 503415).

Wartość należącej do powódki nieruchomości uległa obniżeniu również z uwagi na samo 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.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do powódki nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 88.000 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powódki. Biegły sądowy K. N. wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska w Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powódki związana jest z położeniem nieruchomości w

strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska w Ł. obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Opierając się na opinii biegłego sądowego K. N. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powódki. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu), wynikająca z samego faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Nie sprzeciwiała się przy tym żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powódka wykazała, iż wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powódki kwota 88.000 zł. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 12 kwietnia 2012 roku – tj. o dnia wniesienia pozwu, czyli zgodnie z żądaniem pozwu.

Powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu. Pełnomocnik powódki zażądał bowiem kwoty 147.000 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenia wartości wszystkich nieruchomości powódki. Tymczasem Sąd zasądził na rzecz powódki łącznej tytułem odszkodowania kwotę 88.000 zł, a więc niższą o 59.000 zł. Podstawą zasądzenia na rzecz powódki odszkodowania stanowiła sporządzona w sprawie opinia biegłego K. N., która ostatecznie nie była przez stronę powodową kwestionowana. W tych też okolicznościach Sąd oddalił powództwo ponad zasądzoną na rzecz powódki kwotę. Strona powodowa nie wykazała bowiem, by wartość nieruchomości powódki spadła w większym zakresie niż to wyliczył biegły K. N.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując zasadę ich stosunkowego rozdzielenia. Powódka wygrała proces w 60 %. Dotychczas nie poniosła żadnych kosztów postępowania poza kosztami pełnomocnika w wysokości 3.617 zł. Z tego też względu zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.170,20 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu. Nadto mając na uwadze, iż łącznie kwota 5.414,95 zł tytułem poniesionych kosztów opinii biegłych została tymczasowo wydatkowana z sum budżetowych Skarbu Państwa nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 3.249,00zł stanowiącą zwrot obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków (5.414,95 zł x 60%). Zgodnie bowiem z treścią art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz. U. Nr 90, poz. 594 ze zm.) Skarb Państwa nie ma obowiązku ponoszenia jedynie opłat sądowych, co nie dotyczy poniesionych w toku procesu wydatków.

Koszty zastępstwa procesowego Sąd uwzględnił po obu stronach, przyjmując zasadność jednej stawki minimalnej, zgodnie z treścią § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz zgodnie z treścią § 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.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.