

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu dnia 9 września 2022 roku w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **H. D.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Szefowi (...) Zarządu (...)**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda **H. D.** na rzecz pozwanego **Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...)** kwotę **1.700,00 złotych** (jeden tysiąc siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje ściągnąć od powoda **H. D.** na rzecz **Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni** kwotę **2.762,85 złotych** (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Powód H. D. domagał się od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) zapłaty kwoty 1.500,00 zł z ustawowym odsetkami za opóźnienie od dnia 9 maja 2019 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż dochodzi należności jako odszkodowania w związku z poniesioną szkodą polegającą na ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, w tym w szczególności w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości.

Powyższe powód wywodził z podjętej przez Sejmik Wojewódzki uchwały z 27 lutego 2017 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w K., która odnosiła się do działek należących w strefach I i II wskazanych w załączniku do uchwały.

Należąca do powoda nieruchomość – zabudowana budynkiem mieszkalnym działka nr (...) znajdująca się w obrębie (...) znalazła się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania – w granicach strefy I i II.

Powód wskazał, iż roszczenie ma charakter częściowy i zostanie rozszerzone po uzyskaniu opinii biegłego rzeczoznawcy.

(pozew – k. 3-7v.)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż przesłanką zaistnienia roszczenia odszkodowawczego w oparciu o przepis art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska jest zaistnienie szkody – to jest wykazanie tego, iż wartość nieruchomości spadła, a strona powodowa doznała uszczerbku o charakterze majątkowym.

Pozwany wskazał, iż strona powodowa nie wykazała samego faktu obniżenia cen nieruchomości, jak również związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, a hipotetycznym obniżeniem cen.

Lotnisko istnieje od wielu lat, zatem nie jest zrozumiałym, dlaczego właśnie w ostatnim czasie miałyby nastąpić spadek wartości leżących w jego pobliżu nieruchomości.

Wprowadzenie uchwały stanowi jedną z przesłanek roszczenia z art. 129, ale nie jest źródłem szkody.

Jednocześnie część nieruchomości powoda stanowiąca w chwili obecnej działkę nr (...) opisana jest jako grunt przeznaczony pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych. Trudno zatem uznać, aby powód ponosił niedogodność z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na działce przeznaczonej na drogę publiczną lub linię kolejową.

Ponadto określenie wysokości szkody jest dowolne, nie oparte nawet na opinii rzeczoznawcy.

(odpowiedź na pozew – k. 22-28)

W piśmie z dnia 24 grudnia 2019 roku powód stwierdził, iż szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie przepisu art. 129 jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Szkada ta skutkuje zmniejszeniem aktywów strony powodowej jako właściciela i koresponduje z pojęciem straty.

(pismo powoda – k. 36-37v.)

Stan faktyczny:

H. D. jest właścicielem nieruchomości – działki ewidencyjnej o numerze (...) i powierzchni 2.300 m² położonej w (...) o określonym sposobie korzystania – działka pracownicza z zabudowaniami, którą nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 26 sierpnia 1969 roku.

(dowód: wydruk z (...) k. 9-11v.)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2019 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 200.000,00 zł tytułem należnego odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości przedmiotowej nieruchomości oraz 200.000,00 zł tytułem należnego odszkodowania za koszty poniesione i konieczne do poniesienia w celu rewitalizacji akustycznej budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości – w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego pisma wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności na okoliczność uchybienia zakreślonymu terminowi.

(dowód: pismo – k. 12-12v.)

Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 27 lutego 2017 roku uchwałę nr 334/XXXII/17 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K. – (...) M./K., dla części leżącej na terenie województwa (...).

Uchwała sejmiku wprowadziła dwie strefy: wewnętrzną – oznaczona jako I oraz zewnętrzną – oznaczoną jako II rozróżnione ze względu na rodzaj chronionego terenu.

Granica stref I i II przebiega przez teren nieruchomości, ale nie przez budynek.

W strefie pierwszej znajduje się część niezabudowana (powierzchnia 1.100 m²). W strefie drugiej znajduje się pozostała część nieruchomości. Tym samym nieruchomość znajdująca się w strefie I jest nieruchomością niezabudowaną.

Wprowadzone uchwałą Sejmiku ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości nie doprowadziły do ograniczeń w korzystaniu oraz nie uniemożliwiły dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powoda stanowiącej część zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w strefie II w (...).

Wprowadzone uchwałą poziomy dopuszczalnego hałasu w strefie II dla nieruchomości mieszkaniowych są dopuszczalne i nie przekraczają powszechnie obowiązujących norm, tym samym nie można przyjąć, aby uchwała zalegalizowała ponadnormatywne immisje hałasu dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Fakt objęcia nieruchomości powoda strefą ograniczonego użytkowania nie miał istotnego wpływu na wartość rynkową nieruchomości ani na niekorzystną zmianę dynamiki cen rynkowych.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej A. B. wraz z załącznikami – k. 54-88 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 116-126, k. 197-210)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony oraz opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości.

Na podstawie art. 205³ § 2 k.p.c. Sąd pominął twierdzenia i dowody zawarte w piśmie powoda z dnia 13 kwietnia 2022 roku jako spóźnione i nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tego samego powodu pominięto dowód z uzupełniającej opinii biegłej sądowej, albowiem zarzuty do niej oparte były na spóźnionych dowodach i twierdzeniach, a nadto nie odnoszą się do uzupełniającej opinii, natomiast termin do wniesienia zastrzeżeń pierwotnej opinii wówczas już upłynął.

Mimo tego Sąd postanowił odnieść się do zarzutu powoda związanego z uniemożliwieniem prowadzenia przez jego córkę działalności gospodarczej w zakresie usług rehabilitacyjnych w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania. Zgodnie z treścią rzeczony uchwały w strefach I i II zakazuje się przeznaczania terenu m.in. pod budowę szpitali, domów opieki społecznej (...), a także zakazuje się zmiany przeznaczenia istniejących budynków na obiekty pełniące te funkcje. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej (Dz.U.112.654 ze zm.) za szpital rozumie się zakład leczniczy, w którym podmiot leczniczy wykonuje działalność leczniczą w rodzaju świadczenia szpitalne.

Z kolei w pkt 11 wyjaśniono, że świadczenia szpitalne to wykonywane całą dobę kompleksowe świadczenia zdrowotne polegające na diagnozowaniu, leczeniu, pielęgnacji i rehabilitacji, które nie mogą być realizowane w ramach innych stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych lub ambulatoryjnych świadczeń zdrowotnych; świadczeniami szpitalnymi są także świadczenia udzielane z zamiarem zakończenia ich udzielania w okresie nieprzekraczającym 24 godzin.

Mowa jest tu bowiem o obiektach świadczących usługi lecznicze lub opieki z tego powodu, że przeznaczone są na stały pobyt ludzi w dłuższym okresie czasu. Bezsprzecznie córka powoda nie prowadzi szpitala. W punkcie 12 powołanej ustawy wskazano, że stacjonarne i całodobowe świadczenie zdrowotne inne niż świadczenie szpitalne to świadczenia opiekuńcze, pielęgnacyjne, paliatywne, hospicyjne, świadczenia z zakresu opieki długoterminowej, rehabilitacji leczniczej, leczenia uzależnień, psychiatrycznej opieki zdrowotnej oraz lecznictwa uzdrowiskowego, udzielane pacjentom, których stan zdrowia wymaga udzielania całodobowych lub całodziennych świadczeń zdrowotnych w odpowiednio urządzonych, stałych pomieszczeniach. Uchwała nie wprowadzała więc ograniczenia w zakresie usług świadczonych przez córkę powoda w ramach działalności gospodarczej. Zdaniem Sądu córka powoda prowadzi swoją

działalność w M., a nie w budynku powoda z uwagi na lepszą lokalizację, względnie niedostosowanie budynku powoda do świadczenia takich usług, nie zaś z powodu ograniczeń, których zresztą uchwała nie wprowadziła.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania dowodu z opinii biegłej sądowej na okoliczność ustalenia czy na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania przedmiotową uchwałą doszło do ograniczenia korzystania przez powoda z jego nieruchomości oraz czy w związku z tym uległa zmianie wartość tej nieruchomości do stanu sprzed ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, co czyni ją w pełni przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Nadto, wnioski do jakich doszła biegła są stanowcze i zostały logicznie uzasadnione, nie budzą one także żadnych wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej.

W pierwszej kolejności biegła poprawnie opisała przedmiot wyceny lokalizując go szczegółowo w strefach ograniczonego użytkowania. Biegła wskazała, iż ze względu na to, iż granica stref przebiega przez niezabudowaną część nieruchomości – obie części nieruchomości winny być oceniane osobno – zgodnie z zapisami przedmiotowej uchwały.

W odniesieniu do części niezabudowanej biegła wskazała, iż mamy w jej przypadku do czynienia z ograniczeniami, albowiem grunt znajdujący się w strefie I może być nadal wykorzystywany zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem – na cele mieszkaniowe, ale z uwzględnieniem dodatkowych ograniczeń i wymagań akustycznych zakładanych przez uchwałę przy wznoszeniu nowych obiektów. W odniesieniu do części nieruchomości zabudowanej obiekt zabudowany może być w dalszym ciągu wykorzystywany dla dotychczasowych celów bez konieczności ich dostosowania. Tym samym uchwała dla strefy II nie wprowadza ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości przeznaczonych i użytkowanych na cele mieszkaniowe. Biegła jednocześnie wskazała, iż zapisy uchwały Sejmiku nie wprowadziły konieczności znoszenia ponadnormatywnych poziomów hałasu w strefie II, albowiem odwołuje się ona do norm hałasu wynikających z powszechnie obowiązujących norm. Skoro zatem nieruchomość sporna w części położonej w strefie II nie stanowi obiektu wymagającego podwyższonych standardów akustycznych to brak jest wyjaśnienia i zaistnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy ewentualnymi zmianami wartości.

Biegła wyjaśniła, że wprowadzona uchwała nie wpłynęła na zmianę przeznaczenia nieruchomości – zgodnej z jej dotychczasowym przeznaczeniem, ani też nie wprowadziła wymogu znoszenia ponadnormatywnego hałasu. W przypadku nieruchomości położonej w strefie I uchwała wprowadza ograniczenia i wymogi zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego nowoprojektowanych obiektów.

Biegła jednocześnie stwierdziła, iż nie może to automatycznie prowadzić do wniosku o wpływie na wartość rynkową nieruchomości, ale wymaga ustalenia tego, czy niesie to za sobą wymierną szkodę. W tym zakresie biegła dokonała porównania cen nieruchomości położonych w strefie I i II dochodząc do wniosku, iż pomiędzy wartościami tych nieruchomości nie ma znaczącej różnicy (52,86 złotych za metr kwadratowy dla nieruchomości położonej w strefie I i 53,66 złotych za metr dla nieruchomości położonej w strefie II).

Tym samym doszła do wniosku, iż położenie gruntów niezabudowanych w strefie I i II nie ma istotnego wpływu na wartość rynkową.

Biegła stwierdziła, iż podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej może być immisja hałasu przekraczająca dopuszczalną normę. Jednocześnie biegła wskazała, iż nawet przy założeniu faktycznie wyższego poziomu hałasu (co winno być ustalone przez akustyka), nie można pominąć faktu, iż przedmiotem oceny jest wpływ przyjętej uchwały na wartość nieruchomości powoda.

Mając na uwadze całokształt wyjaśnień biegłej Sąd uczynił opinię kluczowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie sprawy.

Istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miało przesłuchanie powoda, albowiem wynikało z niego jedynie, że nieruchomość powoda obciążona jest hałasem w związku z przelatującymi samolotami wojskowymi. Nie mniej ocena poziomu hałasu przez powoda opiera się na jego subiektywnym przekonaniu i nie pozwala na obiektywne ustalenie

poziomu hałasu. Przy czym na uwadze należało mieć wskazane wyżej wnioski biegłej, co do wpływu hałasu na wartość nieruchomości powoda.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należało mieć na uwadze, że zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. Nr 62, poz. 627 ze 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 gruntów. 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, LEX 528219).

Reasumując, wynikające z powyższych rozważań wnioski nie potwierdzają, że na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania powstała szkoda w majątku powoda. Ze szczegółowo opisanej opinii biegłej wynikało, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania nie doszło do ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, a w związku z tym nie miało to istotnego znaczenia na dynamikę wzrostu cen tej nieruchomości w porównaniu do nieruchomości położonych poza strefami ograniczonego użytkowania (różnica nie przekraczała 1 zł/m², co mieści się granicach błędu).

Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska wobec braku szkody oddalono powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. (stosunkowe rozdzielanie) w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.), obciążając powoda całością poniesionych przez pozwanego kosztów procesu, na co składały się: wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (900,00 zł) oraz wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (800,00 zł) – łącznie 1.700,00 zł.

Na mocy art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłej – 2.762,85 zł), obciążając tym kosztem powoda jako przegrywającego proces w całości.

Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania powoda kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c., albowiem subiektywne przekonanie powoda o zasadności roszczenia w okolicznościach niniejszej sprawy nie kwalifikuje się jako szczególna sytuacja. Przede wszystkim stan ten nie został wywołany przez stronę pozwaną, a ewentualnie przez inną osobę, która to może ponosić w konkretnych okolicznościach odpowiedzialność za swoje działanie, jeżeli uznać, że nie działała w sposób należyty do charakteru oferowanych usług i spowodowała szkodę po stronie powodowej. Po wtóre nawet po opiniach biegłej sądowej i wypowiedzeniu pełnomocnictwa powództwo było podtrzymywane. Nie można więc w tej sytuacji przrzucac całością zbudowanego przekonania o zasadności powództwa obciążać osób trzecich.