

Sygn. akt I C 6/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SO Joanna Składowska

Protokolant: stażysta Magdalena Kierniakiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ł.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w B.

o odszkodowanie

I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda A. Ł. kwotę 77 713 (siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzystaście) złotych, z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 57 068 złotych od dnia 15 lutego 2012r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 20 645 złotych od dnia 27 lipca 2015r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 500 (pięćset) złotych z tytułu częściowego zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 4 366,83 (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć i 83/100) złotych z tytułu zwrotu wydatków;

V. nakazuje ściągnąć z zasądzonych w pkt I świadczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 4 366,83 (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć i 83/100) z tytułu zwrotu wydatków.

Sygn. akt I C 6/12

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Sieradzu w dniu 2 stycznia 2012r., zmodyfikowanym pismem z 13 lipca 2015r., powód A. Ł. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B.:

a. kwoty 40 390 złotych z tytułu odszkodowania w związku ze spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powoda, składającej się z działek o nr (...) o łącznej powierzchni 2,98 ha, położonej w miejscowości C. gmina B., objętej księgą wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku, z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 24 000 złotych od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty,

- od kwoty 16 390 złotych od dnia wyrokowania do dnia zapłaty,

b. kwoty 129 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego należącego do powoda położonego na działce o nr (...)

oraz kosztów procesu wg obowiązujących norm.

Roszczenia powoda wynikały z wprowadzenia uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego na obszarze obejmującym jego nieruchomość strefy ograniczonego użytkowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany, zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc między innymi, że strona powodowa nie dowiodła, a nawet nie uprawdopodobniła spadku wartości nieruchomości, a tym bardziej istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem uchwały a rzekomą utratą wartości.

Odnosząc się do kwestii dochodzonego przez A. Ł. odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, pozwany podkreślał, że powód nie przedstawił żadnego dowodu, że poniósł z tego tytułu jakiegokolwiek wydatki, a ponadto należy zbadać, czy przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej strefę ograniczonego użytkowania budynek spełniał normy prawa budowlanego (odpowiedź na pozew – k. 25 – 26, pismo procesowe – k. 45-46).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. Ł. jest właścicielem nieruchomości, składającej się z działek o nr (...) o łącznej powierzchni 2,98 ha, położonej w miejscowości C. gmina B., objętej księgą wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku.

(bezsporne, odpis księgi wieczystej - k. 12 - 15)

W dniu 09 lutego 2010r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) 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 12 kwietnia 2010r. 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 - przedział czasu od godz. 22.00 do 6.00 - wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 50$ dB) i B (podobszar, którego granicę wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 50$ dB, zewnętrzną zaś 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 szpitala, 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).

Natomiast w obszarze B wprowadzono zakazy:

- tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

- przeznaczenia terenu pod budowę: 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 szpitala, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działające w porze nocy.

W § 11 uchwały wprowadzono także następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- w budynkach nowo projektowanych należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,

- w budynkach istniejących należy zastosować zabezpieczenia zapewniające izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

(dowód: opinia biegłego z zakresie szacowania nieruchomości K. N. wraz z załącznikami - k. 226 - 352)

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

w nim przedstawionych wynika, że według aktualnych uwarunkowań przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na różnych obszarach. W podobszarze A znajdują się działki:(...)oraz południowa część działki (...), natomiast w podobszarze B: działka nr (...)i północna oraz centralna część działki (...), przy czym:

- działka nr 434/2 od drogi stanowiącej północną część działki w kierunku południowym na głębokość ok. 50 m stanowi trwale użytki zielone oznaczone symbolem R.; pozostała jej część to grunty rolne oznaczone symbolem R, Działka znajduje się na terenie przeznaczonym pod centrum logistyczne oznaczone symbolem CL,

- działka nr (...) od drogi stanowiącej południową granicę działki w kierunku północnym na głębokość ok. 70 m stanowi obszary zabudowane oznaczone symbolem Mk; dalej trwałe użytki zielone oznaczone symbolem R. oraz grunty rolne oznaczone symbolem R. Ponadto obszar w odległości od 140 m od drogi w kierunku północnym do końca działki przeznaczony jest pod centrum logistyczne oznaczone symbolem CL,

- działki nr (...) stanowią grunty rolne oznaczone symbolem R; są przeznaczone pod centrum logistyczne oznaczone symbolem CL,

- działka nr (...) w całości stanowi tereny do zalesienia.

(dowód: opinia biegłego z zakresie szacowania nieruchomości K. N. wraz z załącznikami - k. 226 - 352)

Zabudowania znajdują się na działce nr (...). Teren jest uzbrojony w energię elektryczną i wodociąg, z przyłączami do działek zabudowanych. Na działce usytuowane są: murowany budynek mieszkalny, murowana stodoła oraz budynek gospodarczo – garażowy.

Izolacyjność akustyczna budynku mieszkalnego przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania spełniała wymagania dla poziomów hałasu dopuszczalnych na terenie jego lokalizacji. Aktualnie izolacyjność akustyczna wszystkich pomieszczeń w budynku jest zbyt mała. Dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego należy wykonać następujące prace konieczne:

- wymienić istniejące okna i drzwi balkonowe (łącznie 6 sztuk) na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

- w dwóch pomieszczeniach zastosować okładziny zewnętrzne, np. z płyt elewacyjnych cementowo – włóknowych lub analogicznych.

Ponadto w celu zapewnienia wymaganej izolacyjności akustycznej konieczne jest utrzymywanie okien w stanie zamkniętym w porach występowania hałasu lotniczego. Aby nie dopuścić do nadmiernego wzrostu temperatury w okresie letnim zaleca się wyposażyć w klimatyzatory dwa pokoje od strony południowej najbardziej narażone na występowanie wysokich temperatur.

(dowód: opinia biegłych z Politechniki (...) w zakresie akustyki budowlanej - k. 141 - 172 wraz z opinią uzupełniającą – k. 212- 215).

Wartość wskazanych robót stanowi kwotę brutto 37 323 złotych.

(dowód: dowód: opinia biegłego z zakresie szacowania nieruchomości K. N. wraz z załącznikami - k. 226 - 352) wraz z opinią uzupełniającą - k. 385-401)

Utrata wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dotyczy zabudowanej części działki nr (...) – 29 620 złotych oraz działki nr (...) – 10 770 złotych.

Wartość pozostałego obszaru stanowiącego grunt rolny nie zmieniła się.

(dowód: opinia biegłego z zakresie szacowania nieruchomości K. N. wraz z załącznikami - k. 226 - 352)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie dowodów z powołanych dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł żadnych podstaw, by czynić to z urzędu. Ponadto wykorzystano sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłych. Opinie te są jasne, wewnątrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Zostały wydane po dokonaniu oględzin nieruchomości i analizie dotyczących ich stanu prawnego dokumentów, z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia zawodowego.

Biegli w opiniach uzupełniających odpowiedzieli na wątpliwości i pytania stron,

w sposób należyty ustosunkowali się do stawianych zarzutów i w sposób wyczerpujący wyjaśnili i uzasadnili, a w konsekwencji również podtrzymali swoje wcześniejsze stanowiska. Sąd nie dostrzegł przy tym żadnych czynników osłabiających zaufanie do wiedzy biegłych i ich bezstronności, ani żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innych specjalistów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001r. (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.

W niniejszej sprawie powód wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą jego własność nieruchomość poniósł szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z gruntów przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę (działka nr (...)) oraz gruntów z potencjałem inwestycyjnym, dla których nastąpiła odmowa ustalenia warunków zabudowy mieszkaniowej ze względu na ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku (...) (działka nr (...)), a w konsekwencji na zmniejszeniu ich wartości, niezależnie od szkody związanej z kosztami rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) w podobszarze A wprowadzono ograniczenia dotyczące w szczególności zakazu zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, co powoduje degradację funkcji urbanistycznej.

Natomiast w świetle opinii biegłego K. N. brak było podstaw do stwierdzenia obniżenia wartości pozostałych gruntów o charakterze typowo rolnym.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy, Sąd Okręgowy ustalił wartość szkody z tego tytułu na kwotę 40 390 złotych.

Stosownie do treści art. 136 ust. 3 w/w ustawy, w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w przepisie art. 129 ust. 2 ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki.

Uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) wprowadziła wymóg zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczeń zapewniających izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie

z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Obowiązek naprawienia szkody po stronie pozwanej polega zatem na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, odpowiadającej wartości prac koniecznych do wykonania wskazanych nakładów rewitalizacyjnych. Poniesienie tych nakładów pozwoli na uniknięcie hałasu przekraczającego poziomy normatywny, a tym samym na korzystanie z budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Ewentualne podwyższenie komfortu jako „skutek uboczny” rewitalizacji nie może w ocenie Sądu uzasadniać obniżenia należnego odszkodowania, bowiem właściciel budynku mieszkalnego winien otrzymać pełną rekompensatę kosztów utworzenia w nim warunków zapewniających ochronę przed szkodliwymi dla zdrowia skutkami hałasu. Potencjalne podwyższenie standardu

budynku jest również niejako kompensowane przez obniżenie atrakcyjności rynkowej wynikające z położenia w strefie, w której występują określone niedogodności.

Trzeba pamiętać, że ogólnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego nie przewidują wobec inwestorów żadnych obowiązków i sankcji w razie niezapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego. Źródłem powstania obowiązku odszkodowawczego jest wprowadzenie konieczności sprostania określonym wymogom przekraczającym obowiązujące w budynkach istniejących poza strefą ograniczonego użytkowania. Z tego względu koszty związane z zapewnieniem w budynkach powoda właściwego klimatu akustycznego są bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania.

Budynek przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlegając tym samym ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynek powoda nie spełnia obowiązujących wymogów i nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły określił na kwotę 37 323 złotych. Zakres koniecznych do wykonania w tej mierze prac wynikał bezpośrednio z opinii Politechniki (...), natomiast biegły K. N., określił następnie ich wartość.

W związku z tym Sąd uznał, iż powodowi przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 77 713 złotych. W pozostałym zakresie, z uwagi na nieudowodnienie konieczności poniesienia innych prac, ani i też ich kosztów, powództwo podlegało zaś oddaleniu.

O odsetkach od zasądanego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je, co do kwot zgłoszonych w pozwie od dnia następnego od doręczenia powództwa, natomiast co do kwoty wynikającej z rozszerzenia powództwa, zgodnie z żądaniem od dnia wyrokowania. Termin spełnienia świadczenia odszkodowawczego nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, jego wymagalność należy określać zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania. Zatem roszczenie odszkodowawcze staje się pieniężnym po skonkretyzowaniu jako żądania zapłaty określonej sumy. Opóźnienie w zapłacie po takim wezwaniu rodzi roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych, zgodnie z art. 481 § 1 k.c. Wyrok sądu w tym zakresie nie ma charakteru konstytutywnego, nie jest zatem źródłem zobowiązania pozwanego do zapłaty, pozostaje nim ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda powstaje w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej strefę ograniczonego użytkowania i w sprawie niniejszej brak jest podstaw do przyjęcia, że ustalona kwota odszkodowania odbiega w jakimkolwiek stopniu od wartości szkody właśnie z tej daty, co mogłoby stanowić podstawę zasądzenia odsetek od całości zasądanego świadczenia od daty wyrokowania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., stosownie do wyniku sprawy (powód wygrał sprawę w 50 %), zasądzając od pozwanego na rzecz powoda zwrot części poniesionych kosztów w wysokości 500 złotych. Całość kosztów to: wynagrodzenia pełnomocników obu stron - po 3 600 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych (powód) opłata od pozwu 500 złotych (powód), zaliczka na wydatki biegłych – 500 złotych (powód), wydatki Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Sieradzu – 8 733,66 złotych.

O zwrocie wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. z 2010 roku, Dz. U. Nr 90, poz. 594 ze zm.), nakazując je w połowie ściągnąć z zasądanego na rzecz powoda świadczenia, a w połowie pobrać od pozwanego. Zgodnie bowiem z treścią art. 94 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Skarb Państwa nie ma obowiązku ponoszenia jedynie opłat sądowych, co nie dotyczy poniesionych w toku procesu wydatków.