

Sygn. akt I C 31/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SO Joanna Składowska

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Wołczyńska- Kalus

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. i J. małżonków S.

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

o odszkodowanie

I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powodów T. i J. małżonków S. kwotę 43 767 (czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt siedem) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 17 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powodów na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 1 795 (tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt pięć) złotych z tytułu częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 375 (trzysta siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem częściowego zwrotu poniesionych kosztów sądowych;

V. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1 207 (tysiąc dwieście siedem) złotych z tytułu zwrotu wydatków;

VI. nakazuje ściągnąć z zasądzonych w pkt I świadczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 3 822,26 (trzy tysiące osiemset dwadzieścia dwa i 26/100) złotych z tytułu zwrotu wydatków.

Sygn. akt I C 31/12

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Sieradzu w dniu 07 lutego 2012r. (data wpływu) powodowie T. S. i J. S. wnieśli o zasądzenie od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. solidarnie kwot:

- 147 000,00 złotych tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w miejscowości B. gmina B.,

- 32 500,00 złotych tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości rynkowej nieruchomości położonej we wsi B. gmina B., składającej się z działek o nr (...) o łącznej powierzchni 7,8853 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą (...),

wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana – Skarb Państwa (...) Zarząd (...) w B. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc między innymi, że uchwała Sejmiku Województwa (...) z 9 lutego 2010r. nr (...) nie zmienia sposobu przeznaczenia nieruchomości powodów. Pozwany zarzucał ponadto, 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 powodów odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, pozwany podkreślił, że zaproponowana w pozwie kwota ma charakter dowolny, nie została oparta na jakimkolwiek, choćby szacunkowym, zestawieniu koniecznych pracy i ich kosztów (odpowiedź na pozew – k. 21 – 27).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

T. S. i J. S. są właścicielami nieruchomości położonej we wsi B. gmina B., składającej się z działek o nr (...) o łącznej powierzchni 7,8853 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą (...).

(bezsporne, odpis księgi wieczystej - k. 13 - 16)

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 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,

- przeznaczania 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).

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 szpitale, 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 zakresu szacowania nieruchomości K. N. - k.66)

Gmina B. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z art. 87 ust. 3 ustawy z 27 marca 1993r. 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 V/38/07 z 15 lutego 2007r. Z informacji w nim przedstawionych wynika, że:

- działka nr (...) w odległości do ok. 75 m od drogi przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz zabudowę letniskową i zabudowę zagrodową,

- pozostała część działki nr (...) oraz działki nr (...) to grunty rolne.

(dowód: opinia biegłego K. N. - k. 66).

Na terenie działki nr (...) znajduje się murowany budynek mieszkalny podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym.

Aktualnie izolacyjność akustyczna czterech pokoi jest zbyt mała.

Dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w domu powodów należy wykonać następujące prace:

1/ w czterech pokojach na parterze (łącznie 4 okna) należy wymienić okna na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, których laboratoryjna wartość wskaźnika oceny izolacyjności akustycznej właściwej RA₂ wynosi co najmniej 30 dB,

2/ w celu odtworzenia funkcjonalności - umożliwienia schładzania wnętrza przy braku możliwości przewietrzania przy zamkniętych oknach (czego wymaga konieczność zapewnienia wymaganej izolacyjności akustycznej) zaleca się wyposażyć w klimatyzatory trzy pokoje z oknami od południa. Dopuszcza się zastosowanie klimatyzatorów, których maksymalny poziom dźwięku A w pomieszczeniu nie przekracza 30 dB.

(dowód: opinia biegłych z Politechniki (...) w zakresie akustyki budowlanej - k. 80 -103).

Nieruchomość powodów znajduje się w większości w obszarze ograniczonego użytkowania w podobszarze B, a tylko niewielki fragment użytkowanej rolniczo części działki nr (...) usytuowany jest w podobszarze A.

W podobszarze B nie występują ograniczenia zabudowy dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Brak jest również ograniczeń w odniesieniu do gruntów określonych w studium jako grunty rolne oznaczone symbolami R, niezależnie od usytuowania w poszczególnych podobszarach. Dotyczy to także fragmenty działki w podobszarze A. Ograniczenia dotyczą siedliskowej części działki nr (...) o obszarze 0,2800 ha. Wartość rynkowa tej części działki wynosi 249 400,00 złotych. Wskaźnik utraty wartości nieruchomości zabudowanych dla podobszaru B strefy ograniczonego użytkowania kształtuje się na poziomie 7,3 %. Spadek wartości działki nr (...) wynosi zatem 18 200 złotych.

(dowód: opinia biegłego K. N. - k. 66).

Wartość robót niezbędnych dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego stanowi kwotę brutto 25 567,00 złotych.

(dowód: opinia biegłego K. N. - k. 132 - 142)

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, a także w pełni z sobą korelują i wzajemnie się uzupełniają. Zostały wydane po dokonaniu oględzin nieruchomości i analizie dotyczących ich stanu prawnego dokumentów, z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia zawodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo T. S. i J. S. 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. Szkoda 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.

Na działce powodów została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa i związku z usytuowaniem w podobszarze B strefy nie dotyczą jej ograniczenia związane z przeznaczeniem nieruchomości. Tym niemniej w judykaturze podkreśla się, że 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 leżą u podstaw utworzenia tego obszaru. 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. Samo już zatem utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wskazuje na negatywne oddziaływanie lotniska na środowisko w stopniu wymagającym wprowadzenia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności (por. 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). Zatem 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 doszło do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), a tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Powodowie nie mogą bowiem skutecznie dochodzić zaniechania immisji w postaci generowania przez lotnisko nadmiernego hałasu, czyli realizować uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, lex 756735).

Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., uwzględniając ustalony przez tego biegłego dla podobszaru B współczynnik utraty wartości wynoszący 7,3 %, Sąd Okręgowy ustalił wartość szkody z tego tytułu na kwotę 18 200 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 budynku powodów 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 powodów 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 25 567 złotych. Zakres koniecznych do wykonania w tej mierze prac wynikał bezpośrednio z opinii Politechniki (...), natomiast biegły K. N., określając jedynie

następczo wartość prac, przyjął rozwiązania uwzględniające stan istniejący w dacie sporządzania opinii, zapewniające spełnienie wymagań akustycznych przy optymalizacji kosztów.

W związku z tym Sąd uznał, iż powodowi przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 43 767 złotych, natomiast w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 17 kwietnia 2012 roku – tj. o dnia następnego od doręczenia pozwu stronie pozwanej. 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.

Żaden przepis ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo o ochronie środowiska, (art. 129 – 136), która stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanego, nie przewiduje konieczności ustalenia przez sąd wysokości odszkodowania. 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 daty wyrokowania.

O poniesionych przez strony kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo do wyniku sprawy (powództwo zostało uwzględnione w 25 %).

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 pobrać stosunkowo do wyniku sprawy -odpowiednio - w kwocie 3 822,26 złotych od powodów z zasądzonego roszczenia i w kwocie 1 207 złotych 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.