

Sygn. akt XXVI GC 848/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Jerzy Kiper

Protokolant Alina Bocheńska

po rozpoznaniu 21 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko (...) Portowi Lotniczemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w N.

o zapłatę kwoty 89.000,00 zł

- 1) oddała powództwo;
- 2) nie obciąża E. G. kosztami procesu;
- 3) nakazuje pobrać od E. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.270,74 zł (pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu części wydatków.

SSO Jerzy Kiper

Sygn. akt XXVI GC 848/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 8 lipca 2014 r. powódka E. G. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Portu Lotniczego (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. na jej rzecz odszkodowania w kwocie 89.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonych w P. w N., którą stanowią działki nr (...). Przedmiotowa nieruchomość jest położona w strefie ograniczonego użytkowania zgodnie z uchwałą nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. Powódka wywodzi, że z uwagi na objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania jej prawo własności zostało drastycznie ograniczone w zakresie przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej użytkowania, jak również nieruchomość jest poddawana nieustannej immisji. W ocenie powódki szkoda polega więc na obniżeniu wartości nieruchomości w stosunku do nieruchomości położonych poza sferą ograniczonego użytkowania na terenie analogicznie atrakcyjnym w okolicy i w stosunku do wartości tej nieruchomości sprzed dnia wejścia w życie ww. uchwały.

Jako podstawę swojego roszczenia powódka wskazała art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska, podnosząc, że zostały spełnione przesłanki wskazane w tym przepisie. Z ostrożności procesowej powódka wskazała na art. 435 k.c. w zw.

z art. 322 Prawo ochrony środowiska, jako alternatywną podstawę roszczenia. Powódka zaznaczyła, że zgodnie ze wstępną kalkulacją obniżenie wartości jej nieruchomości wynosi co najmniej 89.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanego roszczenie powódki jest bezzasadne. Zaznaczył, że w jego ocenie na skutek ustanowienia ograniczonego obszaru użytkowania (dalej: OOU) nie nastąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości powódki. Podkreślił również, że szkoda, jakiej dotyczy hipoteza art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska musi pozostawać w związku przyczynowo – skutkowym z wprowadzonymi w drodze odpowiednich aktów władczych ograniczeniami prawnymi, a nie wyłącznie z ograniczeniami faktycznymi. Zaznaczył, że nabycie prawa do odszkodowania na podstawie przepisów art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 p.o.ś. nie następuje tylko na podstawie samego faktu objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest właścicielką nieruchomości gruntowych położonych w P. w N.. W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi dwie działki: nr (...) – o powierzchni 7.600 m², dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 401 m², dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: księga wieczysta nr (...), księga wieczysta nr (...) (k. 20-23), wypis z rejestru gruntów (k. 24)

Zgodnie z miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy P. Nr W15/90 z dnia 31 sierpnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. (...) nr 17, poz. 198 z 1990 r.) wraz z zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXIV/150/97 Rady Gminy w P. z dnia 28 maja 1997 r. (Dz. Urz. Woj. (...) nr 38 poz. 120 z 1997 r.) działki powódki były położone na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - A2-16 MN. Powyżej wymienione przepisy utraciły moc obowiązującą 31 grudnia 2003 r. (zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W okresie braku planu miejscowego dla wsi N. tj. od 1 stycznia 2004 r. do dnia wejścia w życie uchwały o obszarze ograniczonego użytkowania tj. 10 lipca 2012 r. wydawano decyzje o warunkach zabudowy dla działek położonych w N., dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz osiem pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Dowód: zaświadczenie Wójta Gminy P. z 30 kwietnia 2014 r. (k. 25), pismo Wójta Gminy P. z 13 czerwca 2014 r. (k. 26), pismo Starosty (...) z 25 czerwca 2014 r. (k. 27)

W dniu 25 czerwca 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr 139/12 w sprawie utworzenia (...) ograniczonego (...) w N. (Dz. Urz. Woj. M.. z 2012 r., poz. 4944 ze zm., dalej: Uchwała Sejmiku), którego zarządcą jest (...).

Dowód: uchwała nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...) w N. (k. 33-39)

W § 3 Uchwały Sejmiku wyznaczono granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie izol linii równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocy LAeqN = 50 dB, zaś granicę wewnętrzną OOU wyznaczono jako granicę terenu portu lotniczego.

Uchwała Sejmiku w § 4 wprowadziła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenu i sposobu korzystania z terenów w następujący sposób: 1) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, 2) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach

związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, 3) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowy pobytem dzieci i młodzieży.

W § 5 Uchwały Sejmiku następująco określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych OOU: 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, okien i drzwi w przegrodach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., dalej: PB) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy; 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające dopuszczalne poziomy hałasu w pomieszczeniach - zgodnie z PB i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Uchwała Sejmiku weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (§ 12 Uchwały Sejmiku), to jest w dniu 11 lipca 2012 r.

W załączniku nr 4 do Uchwały Sejmiku zawarty jest wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie OOU (§ 9 Uchwały Sejmiku), zaś graficzny przebieg granicy OOU określa załącznik nr 1 do Uchwały Sejmiku.

Dowód: uchwała nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 czerwca 2012 r. (k. 33-39), załącznik nr 1 i 4 do uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...) w N. (k.40-41)

Uchwałą Nr XXXI/249/2013 Rady Gminy P. z dnia 4 października 2013 r. wprowadzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy P. dla wsi N.. Na mocy tej uchwały nieruchomości powódki tj. działki ewidencyjne nr (...) znalazły się na terenach oznaczonych symbolem 5 U – teren przeznaczony pod zabudowę usługową, obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną, magazyny.

(Okoliczność bezsporna)

Wnioskiem z 13 czerwca 2014 r. powódka zwróciła się do pozwanego o wypłatę odszkodowania w łącznej wysokości 1.400.000 zł w związku z ograniczeniami jakie spowodowało utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania oraz oszacowanie i wykup nieruchomości powódki po cenach rynkowych sprzed utworzenia strefy.

W dniu 1 lipca 2014 r. odbyło się spotkanie pomiędzy (...)Portem Lotniczym (...)sp. z o.o. a E. G., na którym pozwany zaproponował powódce zawarcie porozumienia dotyczącego odszkodowania z tytułu OOU na kwotę 8.000 zł. Powódka nie zgodziła się na propozycję pozwanego i zaproponowała kwotę 800.000 zł.

Dowód: wniosek z 13 czerwca 2014 r. (k. 42-43), protokół ze spotkania 1 lipca 2014 r. (k. 30-32)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy dołączonych do pozwu, odpowiedzi na pozew oraz pisma powódki datowanego na 5 grudnia 2014 r., dokumentów znajdujących się na kartach 282-295 oraz 311, których nie kwestionowały strony, również i Sąd nie widział podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z zeznań świadka J. S., jednak jej zeznania nie były przydatne dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie stanowiły tym samym podstawy ustalenia okoliczności faktycznych w sprawie.

Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Pierwszą opinię w sprawie złożyła biegła M. G., która we wnioskach końcowych opinii stwierdziła, że nieruchomości gruntowne nie zabudowane przeznaczone pod zabudowę usługową i usługowo – produkcyjną uzyskują wyższe ceny od nieruchomości gruntowych nie zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, dla całego obszaru przyjętego rynku tj. zarówno dla obszaru gdzie występowały ograniczenia w zabudowie spowodowane wprowadzeniem strefy OOU jak i dla obszaru gdzie takie ograniczenia nie występowały. Jednakże Sąd uznał, iż przedmiotowa opinia nie może stanowić miarodajnego źródła wiedzy o wartości badanej nieruchomości, bowiem Sąd zakwestionował przyjęcie przez biegłą

do analizy danych z rynku równoległego U. i W. znajdujących się w strefie Lotniska C., a nie z rynku lokalnego P. czy M.. Tym samym Sąd, kwestionując dobór nieruchomości przyjętych do porównania uznał, że przedmiotowa opinia budzi uzasadnione wątpliwości i nie może stanowić dla Sądu miarodajnego źródła wiadomości specjalnych.

W związku z powyższym, Sąd zlecił opracowanie opinii kolejnemu biegłemu. W ocenie Sądu, opinia powyższa, wydana przez biegłego sądowego P. T., posiadającego wiedzę i wieloletnią praktykę w zakresie wyceny nieruchomości, jest jasna i spójna, wnioski w niej zawarte logicznie i przekonująco uzasadnione, a rzetelność i fachowość powyższych ustaleń nie budzi wątpliwości Sądu. Z tego względu Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (art. 278 § 1 k.p.c.).

Sąd uznał opinię biegłego za prawidłową, rzetelną i przydatną do dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. W toku wykonywanych czynności szacowania do analizy przyjęto stan nieruchomości z dnia wejścia w życie Uchwały (11.07.2012 r.) Wartość nieruchomości biegły oszacował na dzień sporządzenia opinii według aktualnych cen rynkowych i przeznaczenia terenu sprzed wejścia w życie Uchwały (jako grunty o wiodącej funkcji mieszkaniowej) oraz możliwego przeznaczenia terenu od dnia wejścia w życie Uchwały oraz aktualnego przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako terenu o wiodącej funkcji usługowej. W wyniku wykonanych czynności szacowania biegły ustalił aktualną wartość działki nr (...) według przeznaczenia mieszkaniowego na kwotę 29.738 zł, natomiast według przeznaczenia usługowego na kwotę 32.341 zł. Z kolei aktualną wartość działki nr (...) według przeznaczenia mieszkaniowego ustalił na kwotę 196.418 zł, a według przeznaczenia usługowego na kwotę 533.886 zł. Biegły po dokonaniu ustaleń odnośnie wartości nieruchomości będących przedmiotem wyceny jako gruntu o wiodącym przeznaczeniu mieszkaniowym, a następnie jako gruntu o wiodącym przeznaczeniu usługowym ustalił, że nie stwierdzono utraty wartości ze względu na położenie nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego Uchwałą nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. ze względu na zmianę możliwego sposobu wykorzystania nieruchomości (działki usługowe na terenie powiatu są przeważnie droższe niż działki mieszkaniowe). Sformułował wniosek, że nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia terenu mają obecnie większą wartość (według możliwości wykorzystania usługowego) niż przed wejściem w życie Uchwały (według możliwości wykorzystania mieszkaniowego). Ustną opinią uzupełniającą wydaną na rozprawie dnia 21 września 2017 r. biegły podtrzymał swoją opinię pisemną.

Biegły zeznając na rozprawie w dniu 21 września 2017 r. wskazał, iż w przypadku przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na ustalony stan prawny na dzień wejścia w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr 139/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. wprowadzającej OOU, a przede wszystkim z uwagi na to, że następnie Uchwałą Rady Gminy P. wprowadzającej Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, wyceniana nieruchomość powódki nie straciła na wartości, bowiem istnieje możliwość zlokalizowania na niej zabudowy usługowej. Biegły podkreślił, iż nie stwierdził żadnego uszczerbku w wartości nieruchomości powódki w związku z wprowadzeniem OOU. Biegły przyznał, że gdyby nie zmieniał się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr 139/12 zabraniałaby jakiegokolwiek zabudowy na przedmiotowej nieruchomości. Dalej biegły stwierdził, że po wprowadzeniu OOU i braku zmiany MPZP, przedmiotowa nieruchomość byłaby de facto nieruchomością rolną. Wejście w życie MPZP pozwoliło na zabudowę usługową nieruchomości, co diametralnie zmieniło sytuację powódki. MPZP podwyższył wartość nieruchomości w porównaniu z wcześniejszym stanem prawnym nieruchomości.

Biegły wskazał również, że badanie wartości nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały nr 139/12 nie miało znaczenia dla rozpoznania sprawy, bowiem tego typu wyceny sporządza się jeżeli nie zmieni się przeznaczenie nieruchomości, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Biegły podkreślił dalej, że gdyby nie podjęto uchwały o ustanowieniu MPZP to zaistniała sytuacja przedstawiałaby się w ten sposób, iż przed wejściem w życie Uchwały nr 139/12 nieruchomość była przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, a po wejściu w życie Uchwały powstałaby szkoda w postaci braku możliwości zagospodarowania terenu. Na skutek uchwalenia MPZP sytuacja się zmieniła bowiem istnieje możliwość zabudowy usługowej przedmiotowej nieruchomości.

Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z zeznań stron, ograniczając go do przesłuchania powódki, biorąc pod uwagę subsydiarny i pomocniczy charakter tego dowodu. Jednakże zeznania strony powodowej nie przyczyniły się do

ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia, nie były zatem przydatne dla dokonanych przez Sąd ustaleń.

Sąd zważył, co następuje.

Roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie z poniżej wskazanych względów.

Bezsporne było, że powódka jest właścicielem działek nr (...) położonych w miejscowości N., gmina P.. Poza sporem pozostawało, że nieruchomości powódki na mocy Uchwały nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. została objęta obszarem ograniczonego użytkowania i wynikały z tego oznaczone ograniczenia w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu, m.in. w postaci zakazu przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo – usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, itd. (§ 4 pkt 1 uchwały). Bezspornym było również, że na skutek uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy P. zmieniono przeznaczenie nieruchomości powódki z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową.

Spór pomiędzy stronami sprowadzał się więc do ustalenia, czy na skutek objęcia nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania, doszło do ograniczenia sposobu korzystania przez powódkę z nieruchomości, a tym samym do obniżenia wartości nieruchomości powódki w myśl art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. Powódka twierdziła, że z uwagi na objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania jej prawo własności zostało drastycznie ograniczone w zakresie przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej użytkowania, jak również nieruchomość jest poddawana nieustannej immisji. Podniosła, że wskutek uciążliwości wywołanych hałasem, nie może zbyć nieruchomości po cenach rynkowych, a ponadto obowiązujące prawo uniemożliwia jej zabudowę działki z przeznaczeniem na budowę mieszkaniową. Powódka wywodziła, że strefą ograniczonego użytkowania nazwano obszar, gdzie znacznie jest przekroczona norma hałasu zarówno w dzień jak i w nocy, co powoduje utrudnione korzystanie z nieruchomości i uniemożliwia jej zabudowę na funkcję mieszkalną.

W pierwszej kolejności należało zatem odpowiedzieć na pytanie, czy na skutek ustanowienia OOU i objęcia nim nieruchomości powódki, nastąpiło ograniczenie sposobu korzystania przez powódkę z nieruchomości i czy w związku z tym powódka poniosła szkodę, a jeśli tak to w jakiej wysokości. Jako podstawę swojego roszczenia powódka wskazała art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 2, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust.4). Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. (art. 135 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska)

Zgodnie zaś z art. 136 ust. 2 i 3 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W świetle powyższego podstawą do domagania się roszczeń jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010

r. w sprawie o sygn. akt III CZP 128/09 stwierdził, iż w art. 129 – 136 ustawy Prawo ochrony środowiska ustawodawca uregulował samodzielnie podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009r., II CSK 546/08).

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12, zgodnie z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś., przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący).

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała treść opinii biegłego P. T., który miał odpowiedzieć na pytanie czy, a jeśli tak to w jakim stopniu położenie nieruchomości powódki na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego Uchwałą nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 czerwca 2012 r. wpłynęło na utratę wartości tej nieruchomości od dnia wejścia w życie tej uchwały, do dnia wydania opinii oraz czy ograniczenia zabudowy wpływają na obniżenie wartości nieruchomości powódki, a jeśli tak to w jakim stopniu i w jakiej kwocie, czy położenie nieruchomości powódki w pobliżu (...) i konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu w nocy ma wpływ na wartość tej nieruchomości, a jeśli tak to w jakim stopniu i w jakiej kwocie. Biegły oszacował wartość nieruchomości na dzień sporządzenia opinii według aktualnych cen rynkowych i przeznaczenia terenu sprzed wejścia w życie uchwały (jako grunty o wiodącej funkcji mieszkaniowej) oraz możliwego przeznaczenia terenu od dnia wejścia w życie uchwały oraz aktualnego przeznaczenia MPZP jako terenu o wiodącej funkcji usługowej.

Nie można tracić z pola widzenia, na co również zwrócił uwagę biegły, że zgodnie z art. 154 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na terenie, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości powódki obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXXI/249/2013 Rady Gminy P. z 4 października 2013 r. Zgodnie z przedmiotowym Planem, działki ewidencyjne nr (...) znajdują się na terenach oznaczonych symbolem 5 U – teren przeznaczony pod zabudowę usługową, obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię słoneczną, magazyny. Należy zwrócić uwagę, że przed wejściem w życie MPZP nieruchomości znajdowały się na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe, co wynika z zaświadczenia Wójta Gminy P. z 30 kwietnia 2014 r. (k. 25) oraz 13 czerwca 2014 r. (k. 26)

Wprawdzie Uchwała nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) w sprawie utworzenia OOU wprowadziła ograniczenia w zakresie przeznaczania i sposobu korzystania z terenu, m.in. w postaci zakazu przeznaczania tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo – usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego,

zatem korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Jednakże należy mieć na względzie, że podstawowym aktem prawnym służącym do realizacji polityki przestrzennej gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalany przez radę gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest z mocy art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktem prawa miejscowego i jako taki zawiera ustalenia powszechnie wiążące na obszarze, na którym obowiązuje. Wiąże właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości gruntowych położonych na jego obszarze. Uchwałą Nr XXXI/249/2013 Rady Gminy P. z dnia 4 października 2013 r. zmieniono przeznaczenie terenu, na którym położone są działki powódki z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na teren przeznaczony pod zabudowę usługową. Powyższe prowadzi do wniosku, że rzeczywistą przyczyną zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele usługowe było wejście w życie Uchwały Rady Gminy P. Nr (...) w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Postępowanie dowodowe, a w szczególności opinia biegłego P. T. wykazało przede wszystkim, że nie doszło do utraty wartości nieruchomości ze względu na jej położenie na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego Uchwałą nr 139/12 Sejmiku Województwa (...), ze względu na zmianę możliwego sposobu korzystania z nieruchomości. Przeciwnie, biegły stwierdził, że w wyniku dokonanego przez niego oszacowania ustalił, iż tereny usługowe mają większą wartość niż tereny mieszkaniowe. W związku z tym doszedł do wniosku, że ograniczenia w zabudowie nieruchomości nie wpłynęły na obniżenie wartości, gdyż nieruchomość nie może zostać zabudowana domem mieszkalnym, a może zostać zabudowana zabudową usługową. Biegły dokonywał oszacowania wartości nieruchomości na dzień sporządzania opinii, według aktualnych cen rynkowych i przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową i usługową. W opinii wyjaśnił, że aktualna wartość działki nr (...) według przeznaczenia mieszkaniowego wyniosła 29.738 zł, natomiast według przeznaczenia usługowego 32.341 zł, różnica wynosi zatem 2.603 zł. Z kolei wartość działki nr (...) według przeznaczenia mieszkaniowego wynosiłaby 196.418 zł, natomiast według przeznaczenia usługowego wyniosła 533.886 zł, różnica wyniosła zatem 337.486 zł.

Biegły zeznając na rozprawie w dniu 21 września 2017 r. wskazał, iż w przypadku przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na ustalony stan prawny na dzień wejścia w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr 139/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. wprowadzającej OOU, a przede wszystkim z uwagi na to, że następnie Uchwałą Rady Gminy P. wprowadzającej Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości, wyceniana nieruchomość powódki nie straciła na wartości, bowiem istnieje możliwość zlokalizowania na niej zabudowy usługowej. Biegły podkreślił, iż nie stwierdził żadnego uszczerbku w wartości nieruchomości powódki w związku z wprowadzeniem OOU. Biegły przyznał, że gdyby nie zmienił się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr 139/12 zabraniałaby jakiegokolwiek zabudowy na przedmiotowej nieruchomości, a przedmiotowa nieruchomość byłaby de facto nieruchomością rolną. Wejście w życie MPZP pozwoliło na zabudowę usługową nieruchomości, co diametralnie zmieniło sytuację powódki podwyższając wartość nieruchomości w porównaniu z wcześniejszym stanem prawnym nieruchomości.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Wobec powyższego, Sąd przy rozstrzygnięciu sprawy był zobowiązany uwzględnić całokształt przepisów powszechnie obowiązujących na obszarze, na którym zlokalizowane są nieruchomości powódki w dniu zamknięcia rozprawy, a więc zarówno Uchwały Nr 139/12 Sejmiku Województwa (...), jak i Uchwałą Nr XXXI/249/2013 Rady Gminy P..

W ocenie Sądu, powódka nie wykazała, aby na skutek wprowadzenia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 139/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. doszło do obniżenia wartości należących do niej nieruchomości. Z opinii biegłego P. T., którą Sąd uznał w całości za prawidłową, wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na obniżenie wartości nieruchomości powódki, tym samym nie wykazała ona zaistnienia szkody, ani jej wysokości.

Drugą, alternatywną podstawą żądania był art. 435 k.c. w zw. z art. 322 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska, do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Artykuł 435

§ 1 k.c. stanowi, że prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności.

Przesłankami odpowiedzialności, które podlegają udowodnieniu przez poszkodowanego i które muszą być spełnione kumulatywnie, są: ruch przedsiębiorstwa, szkoda oraz związek przyczynowy między ruchem a szkodą. Rozszerzona odpowiedzialność przedsiębiorstwa (zakładu) wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody powstaje pod warunkiem, że szkoda pozostaje w normalnym związku przyczynowym z ruchem przedsiębiorstwa. Nie istnieje domniemanie, że szkoda powstaje w związku z ruchem przedsiębiorstwa, i okoliczność tę należy wykazać, przy czym ciężar dowodu tego faktu spoczywa zgodnie z ogólnymi zasadami (art. 6 k.c.) na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. (tak SN w wyr. z 3.6.1977 r., IV CR 185/77, Legalis, oraz z 12.3.2009 r. V CSK 352/08). Przy takim uregulowaniu poszkodowanego obciąża więc dowód wystąpienia szkody oraz dowód związku pomiędzy szkodą, a ruchem przedsiębiorstwa. Ponadto, poszkodowanego obciąża wykazanie normalnego związku przyczynowego (art. 361 § 1 k.c.) między działalnością przedsiębiorstwa lub zakładu a uszczerbkiem powstałym w jego dobrach prawnie chronionych.

Mając na uwadze fakt, iż postępowanie dowodowe doprowadziło do wniosku, że powódka nie poniosła szkody w związku z wprowadzeniem OOU, nie została spełniona jedna z obligatoryjnych przesłanek warunkujących odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 435 k.c., tym samym roszczenie powódki nie mogło zostać również uwzględnione na tej podstawie.

Położenie nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk może powodować obniżenie wartości nieruchomości w stosunku do stanu, jaki by ją kształtował, gdyby sąsiedztwo takie nie istniało, ale można również zakładać, że położenie nieruchomości w pobliżu portu lotniczego powoduje, że nieruchomość staje się atrakcyjna, zależy to przecież od przeznaczenia danej nieruchomości (wyrok SA w Warszawie z 30.11.2010 r. sygn. akt VI ACa 1156/10). Taka też sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Nieruchomość powódki, pomimo że położona jest w bliskim sąsiedztwie lotniska, na skutek przeznaczenia w MPZP pod zabudowę usługową, właśnie na skutek zmiany dokonanej uchwałą Rady Gminy P. z 4 października 2013 r. zyskała na atrakcyjności, a tym samym wzrosła jej wartość. Potwierdziła to opinia biegłego P. T., który z całą pewnością stwierdził, że wartość nieruchomości ze względu na jej położenie na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego Uchwałą nr 139/12 Sejmiku Województwa (...) ze względu na następczą zmianę możliwego sposobu korzystania z nieruchomości, nie uległa obniżeniu. Przeciwnie, biegły stwierdził, że w wyniku oszacowania ustalono, że tereny usługowe mają większą wartość niż tereny mieszkaniowe. Tym samym brak jest po stronie powódki szkody, a więc nie spełniona została podstawowa przesłanka odpowiedzialności pozwanego.

Brak szkody, jako przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego na podstawie art. 435 k.c., czynił zbędnym prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie wystąpienia pozostałych przesłanek odpowiedzialności.

Odnosząc się natomiast do podniesionych przez powódkę argumentów, że powodowany hałas, spaliny oraz zanieczyszczenia wynikające z ruchu lotniczego powodują, że wartość nieruchomości powódki uległa obniżeniu, zauważyć należy w kontekście art. 435 k.c., że powódka nie wykazała inicjatywy dowodowej na etapie konieczności wskazania właściwych twierdzeń dla udowodnienia zasadności żądania w tym zakresie. Nie była więc w stanie wykazać, że strona pozwana działała nielegalnie w zakresie emisji nadmiernego poziomu hałasu, a tym bardziej wpływu tej okoliczności na ocenę wartości nieruchomości stanowiącej jej własności. Ponadto, nie można zapominać, że skutkiem wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska.

Należy również zauważyć, że w kontekście przesądzonej w niniejszym postępowaniu kwestii wzrostu wartości nieruchomości powódki, tracą na znaczeniu ewentualne rozważania na temat obniżenia wartości nieruchomości na

skutek konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu w nocy o 5 db. Bowiem na skutek przeznaczenia tej nieruchomości pod zabudowę usługową, nieruchomość i tak nie może być zabudowana budynkiem mieszkalnym. Tym samym za chybiony należy uznać argument powódki, że znaczne przekroczenie normy hałasu zarówno w dzień jak i w nocy, powoduje utrudnione korzystanie z nieruchomości i uniemożliwia jej zabudowę na funkcję mieszkalną.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając powódki kosztami procesu pomimo, że była ona stroną przegrywającą sprawę. Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej kosztami w ogóle. Urzeczywistniający zasadę słuszności art. 102 k.p.c. stanowi wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik sporu, a zatem nie podlega wykładni rozszerzającej. Jednocześnie jednak przepis art. 102 k.p.c. daje sądowi swobodę przy rozstrzygnięciu o zwrocie kosztów procesu, gdy stosowanie zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. (odpowiedzialności za wynik procesu) nie można by pogodzić z zasadą słuszności. Zakwalifikowanie przypadku jako „szczególnie uzasadnionego” (art. 102 k.p.c.) wymaga rozważenia całokształtu okoliczności faktycznych sprawy. Wobec tego, przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należy przede wszystkim wziąć pod uwagę fakty związane z samym przebiegiem procesu, tj. podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilóść lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem (wyrok S.Apel. 18-07-2013 w Katowicach I ACa 447/13 LEX nr 1349918). Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że powódka, pomimo ostatecznego oddalenia powództwa, mogła mieć uzasadnione przekonanie o zasadności swoich roszczeń. Należy bowiem mieć na względzie, że przed wszczęciem postępowania strony prowadziły rozmowy na temat wypłaty należnego powódce odszkodowania. Co prawda, na skutek rozbieżnych oczekiwań stron, porozumienie nie doszło do skutku, jednak uzasadniało to poczucie powódki, że należy jej się odszkodowanie za ograniczenia w dysponowaniu swoją nieruchomością i uzasadniało wytoczenie przedmiotowego powództwa. Jednocześnie zauważyć należy, że powódka przekonana o zasadności swoich roszczeń, mogła nie mieć świadomości w kwestii wejścia w życie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i jego wpływu na stan prawny nieruchomości. W ocenie Sądu powyższe okoliczności przemawiają za odstąpieniem od obciążania powódki kosztami procesu.

W punkcie 3 wyroku Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5.270,74 zł tytułem zwrotu części wydatków. Dyspozycja art. 2 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wskazuje, że koszty sądowe obejmują opłaty i wydatki, te ostatnie zaś obejmują m.in. wynagrodzenie i zwrot kosztów poniesionych przez biegłych. Wydatki w tej sprawie wyniosły 5.270,74 zł i z uwagi na treść art. 83 ust. 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należało obciążyć powódkę jako stronę przegrywającą, biorąc pod uwagę, że powódka zwolniona była od uiszczenia zaliczki na poczet opinii biegłego w zakresie przekraczającym kwotę 2.000 zł.

SSO Jerzy Kiper

ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Jerzy Kiper