

UZASADNIENIE

Powód **P. P.** wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 63 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podał, że powód jest właścicielem nieruchomości rolnej gruntowej niezabudowanej, składającej się m.in. z działek o numerach: (...), (...), (...) i (...), położonej w obrębie B. gm. D., o łącznej powierzchni 1,2269 ha.

Powód przygotowywał te nieruchomości do sprzedaży. Już wcześniej – w 2008r. – powód sprzedał kilka działek, zaś ich nowi właściciele uzyskali warunki zabudowy, decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpoczęli realizować na nich inwestycje budowlane,

W dniu 15 czerwca 2011r., Rada Gminy D. wydała uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia użytku ekologicznego (...), na podstawie art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Użytek ten obejmował m.in. nieruchomości powoda, w tym – wymienione działki. Uchwała ta wprowadziła szereg ograniczeń co do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda. Ograniczenia te nie tylko uniemożliwiły powodowi w praktyce prowadzenie gospodarstwa rolnego, ale również zmusiły do zmiany planowanego przeznaczenia swoich działek. Potencjalni nabywcy działek o numerach: (...), (...), (...) i (...) zrezygnowali z ich zakupu, z uwagi na brak możliwości wybudowania budynków mieszkalnych.

W związku z powyższym, powód złożył w dniu 23 lipca 2012r. do Starosty Powiatu (...) wniosek o wypłatę odszkodowania w kwocie 150 000 zł, powołując się na treść prywatnej ekspertyzy, której wykonanie zlecił uprzednio rzeczoznawcy majątkowemu. Ekspertyza ta uwzględniała w szczególności fakt, że w pierwotnej wersji uchwały wprowadzono zakaz prowadzenia nawet normalnej i bieżącej gospodarki.

W dniu 5 marca 2013r. Starostwo Powiatowe ostatecznie wydało decyzję oddalającą wniosek o przyznanie odszkodowania. W jej treści wskazano, że powód nie poniósł szkody, bowiem utworzenie użytku ekologicznego (...) nie wprowadziło żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości przez powoda.

Powód nie zgadza się z taką decyzją.

Zdaniem powoda, postępowanie administracyjne w sprawie wydania tej decyzji było celowo przedłużane m.in. w tym celu, aby dać czas pozwanej na zmianę uchwały, wydanej z naruszeniem prawa. W pierwotnej wersji uchwały były bowiem przewidziane obostrzenia w zakresie szerszym niż wynika to z ustawy o ochronie środowiska. Uchwała w takim kształcie pozbawiała powoda w ogóle możliwości prowadzenia gospodarki rolnej. Uchwałą z dnia 12 grudnia 2012r. Rada Gminy D. zmieniła powyższe zapisy, jednakże nadal akt ten ogranicza powoda w korzystaniu z nieruchomości i zmusza do zmiany jej przeznaczenia.

W pierwszej kolejności, wobec braku możliwości zabudowy, nieruchomości powoda bezpowrotnie straciły na wartości. Ponadto, w związku z wprowadzeniem użytku ekologicznego i licznymi zakazami, powód nie może powiększać swojej hodowli koni (nie ma ich gdzie wypasać – konie niszczą obszar chroniony, zniekształcają rzeźbę terenu, uszkadzają glebę i roślinność itp.), rozwijać typowej produkcji rolnej (m.in. w zakresie siania zbóż, zbierania siana), rozszerzyć działalności w kierunku agroturystyki, w tym – wybudować wyciągu narciarskiego.

Po zmianie uchwały nr (...) z 15 czerwca 2011r. uchwałą Rady Gminy nr (...) z 12 grudnia 2012r., powód zlecił wykonanie kolejnej ekspertyzy prywatnej rzeczoznawcy majątkowemu. W oparciu o treść tej drugiej opinii, obecnie powód określił wysokość poniesionej szkody na kwotę 63 500 zł.

W tym stanie rzeczy, powództwo jest zasadne i konieczne.

Jako podstawę prawną żądania odszkodowania w związku z opisanymi ograniczeniami powód wskazał przede wszystkim przepisy art. 129 i n. ustawy o ochronie środowiska (k. 3 – 13).

Pozwana **Gmina D. w D.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podała, że przepis art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska ma zastosowanie do szkody, obejmującej obniżenie wartości nieruchomości, jeżeli dojdzie do ważnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany jej dotychczasowego przeznaczenia. Warunkiem odpowiedzialności odszkodowawczej jednostki samorządu terytorialnego jest zatem wystąpienie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Wówczas szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości

W toku postępowania administracyjnego ustalono, że wskazane w pozwie działki są typowo rolne, porośnięte roślinnością łąkową. Stanowią one użytki zielone: łąkowo – pastwiskowe. Jedną z działek porasta kilkanaście 20 – 30 – letnich sosen. Powód potwierdził, że jest rolnikiem, specjalizującym się w hodowli koni, a przedmiotowe działki objęte są programem rolno – środowiskowym, w ramach pakietu „rolnictwo ekologiczne”, którego głównym kierunkiem działalności jest produkcja roślinna z przeznaczeniem na pasze i sposobem użytkowania kośno – pastwiskowym.

Zdaniem pozwanej, powód nie wskazał, na czym polega uniemożliwienie mu prowadzenia dotychczasowej działalności rolniczej, a swojej szkody upatruje w odstąpieniu potencjalnych nabywców od zakupu nieruchomości na cele budowlane. Tymczasem, planowane przeznaczenie nieruchomości pozostaje bez znaczenia.

Pozwana podniosła, że nieprawdziwe i gołosłowne są twierdzenia powoda, iż wprowadzone zakazy uniemożliwiają lub ograniczają prowadzenie hodowli koni czy rozwijanie produkcji rolnej. W rezultacie dokonanej zmiany uchwały Rady Gminy D., możliwe jest obecnie prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej.

Pozwana podkreśliła, że nieruchomość nie była dotychczas wykorzystywana do działalności agroturystycznej.

W tym stanie rzeczy, wniosek o oddalenie powództwa jest w pełni uzasadniony (k. 181 – 184).

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem nieruchomości rolnej gruntowej niezabudowanej, składającej się m.in. z działek o numerach: (...), (...), (...) i (...) położonej w obrębie B. gm. D., o łącznej powierzchni 1,2269 ha. Działki o numerach (...) powstały w wyniku podziału działki nr (...), dokonanego w 2009r.

Ponadto, część gospodarstwa rolnego powoda (o powierzchni około 3,29 ha) jest położona w S..

bezsporne – potwierdzone dowodem w postaci wyciągu z wykazu zmian gruntowych z k. 100 - 104

Wymienione działki o numerach (...) stanowią użytki zielone łąkowo – pastwiskowe.

Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy D., uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Gminy D. z 11 lipca 2006r. , działki te położone są w strefie potencjalnego rozwoju. (...) ta została przewidziana dla rozwoju wielofunkcyjnego – mieszkalnictwa, rzemiosła, wytwórczości i składów, bardziej intensywnych form rolnictwa, a w rejonie jeziora D. i miejscowości Ł. również funkcji turystycznej.

bezsporne – potwierdzone dowodami w postaci fragmentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z k. 186 – 197, zeznania świadka M. L. z k. 322

W roku 2008r. powód sprzedał inne stanowiące jego własność działki:

- nr(...)- na rzecz K. P. – za cenę 63 000 zł,
- nr (...) – na rzecz E. Ż. – za cenę 115 000 zł,
- nr (...) – na rzecz T. J. – za cenę 66 000 zł.

E. Ż. na zakupionej działce postawiła dom.

dowód: umowy w formie aktu notarialnego z k. 64 – 94, zeznania świadka E. Ż. z k. 307

W dniu 15 czerwca 2011r., Rada Gminy D. wydała uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia użytku ekologicznego (...), na podstawie art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Użytek ten obejmował m.in. nieruchomości powoda, w tym – wymienione działki.

Uchwała ta przewidywała szereg ograniczeń (jak na k. 97 – 98, par. 4), m.in. zakazywała:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- zakaz umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, lęgów zwierzęcych oraz tarlisk, oraz **wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.**

dowód: uchwała na k. 96 – 99, Dziennik Urzędowy Województwa (...) z k. 219 - 221

Powód wykorzystywał wymienione działki do celów rolniczych tj. prowadzonej hodowli koni rasy (...). Przed powyższą uchwałą Rady Gminy D. miał co najmniej kilkanaście koni, które były wypasane na terenie późniejszego użytku ekologicznego. Są to konie o dużej wadze. Niszczą trawę i mchy kopytami, robią dziury w ziemi. Powód uprawiał także około 4 ha pola, przy użyciu ciężkiego sprzętu. Obecnie tego nie robi. Ilość posiadanych koni zmniejszyła się następnie do 7 sztuk. Powód i jego żona dzierżawią od sąsiadów ziemię, na której wypasane są konie.

Od 2010r. powód uczestniczy w programach rolno – środowiskowych, obejmujących m.in. wymienione w pozwie działki. Z tego tytułu otrzymuje dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Oddział w O.. Powód podjął zobowiązanie ekologiczne w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich (...) 2014 – 2016, którego okres obowiązywania trwa do 2020r.

W związku z objęciem tymi programami działek, których dotyczy pozew, powód pobrał płatności rolnośrodowiskowe i ekologiczne w wysokości:

- w 2010r. – 747 zł,
- w 2011r. – 680 zł,
- w latach 2012, 2013, 2014r. – po 638,40 zł,
- w 2015r. – w kwocie 150,93 zł.

Płatność ekologiczna podlega zwrotowi, gdy rolnik zmniejszył wielkość obszaru, na którym powinien realizować zobowiązanie ekologiczne, w części odpowiadającej iloczynowi powierzchni obszaru, na której zobowiązanie nie jest realizowane i średniej wysokości płatności ekologicznej za 1 ha, przyznanej w roku poprzednim.

Do 2012r. działka nr (...) nie była objęta żadnym z programów, z uwagi na zamiar powoda jej sprzedaży.

W 2011r. powód przystąpił również do programu ochrony zasobów genetycznych koni.

Uchwała Rady Gminy D., ustanawiająca użytek ekologiczny (...) nie wprowadziła dalej idących ograniczeń w prowadzeniu przez powoda gospodarstwa rolnego aniżeli program rolnośrodowiskowy, w którym uczestniczył.

dowód: zaświadczenie z k. 250 – 254, dokumentacja fotograficzna z k. 257 – 262, zeznania świadków A. P. z k. 280 – 281, J. P. z k. 281 – 282, H. P. z k. 282 – 283, dokumentacja z k. 327 – 484, opinia biegłej z zakresu rolnictwa O. M. pisemna z k. 505 – 509, pisemna uzupełniająca z k. 531 – 534 z załącznikiem z k. 535 – 536 i ustna z k. 581 – 582 odw., dokumentacja z k. 540 – 562, opinia biegłej z zakresu rolnictwa M. D. pisemna z k. 589 – 593 i ustna uzupełniająca z k. 617 – 618, informacja z (...) z k. 624 i 752

Powód umówił się z P. i J. W. co do sprzedaży na ich rzecz jednej z działek. Nabywcy chcieli na zakupionej działce wybudować dom. Na etapie finalizowania formalności kredytowych dowiedzieli się w Gminie D., iż nie uzyskają pozwolenia na budowę na tej działce, wobec czego zrezygnowali z jej zakupu. Zainteresowanymi zakupem jednej z działek powoda byli także M. i S. O., którzy również zrezygnowali po uzyskaniu informacji o utworzeniu użytku ekologicznego.

dowód: zeznania świadków P. W. z k. 306, J. W. z k. 306, M. O. z k. 306 – 307, S. O. z k. 307

W dniu 24 lipca 2012r. powód złożył wniosek do Starostwa Powiatowego w O. o przyznanie mu odszkodowania, w oparciu o treść art. 131 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego powód podnosił, iż zakazy zawarte w uchwale Rady Gminy D. o ustanowieniu użytku ekologicznego powodują, że nie ma on możliwości uprawy areалу, wypasania koni, rozbudowy gospodarstwa, w tym – wybudowania nowych obiektów, zmiany profilu działalności, skorzystania z innych programów oferowanych przez (...) oraz czerpania korzyści poprzez ustawianie tablic reklamowych, rozszerzenia działalności o agroturystykę.

bezsporne – potwierdzone dowodem w postaci pisma z k. 158 – 162, wniosku z k. 163 – 169, pisma z k. 170 – 172 i pisma z k. 173 - 174

Uchwałą z dnia 12 grudnia 2012r., Rada Gminy D. zmieniła uchwałę z dnia 15 czerwca 2011r. między innymi w ten sposób, że dopuściła możliwość prowadzenia na terenie użytku ekologicznego czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.

dowód: uchwała z k. 95, Dziennik Urzędowy Województwa (...) z k. 222

Na zlecenie powoda rzeczoznawca majątkowy M. L. sporządził operaty szacunkowe dotyczące wyceny działek o numerach (...).

W operacie sporządzonym w marcu 2012r. rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość nieruchomości przed ustanowieniem użytku ekologicznego na kwotę 152 000 zł, zaś po ustanowieniu tego użytku – na kwotę 2000 zł.

W operacie sporządzonym w marcu 2013r. rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość nieruchomości przed ustanowieniem użytku ekologicznego na kwotę 152 000 zł, zaś po ustanowieniu tego użytku – na kwotę 88 500 zł.

dowód: operaty z k. 17 – 39 oraz 40 – 56, zeznania świadka M. L. z k. 322

Decyzją z dnia 5 marca 2013r. ((...)), Starosta (...) odmówił powodowi ustalenia odszkodowania za ograniczenie korzystania z nieruchomości oznaczonej numerami działek: (...), (...) (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 5,6017 ha obręb B., gm. D., w związku z utworzeniem przez Radę Gminy D. użytku ekologicznego (...).

W uzasadnieniu decyzji wskazano, powołując się na dokonane ustalenia, że sposób korzystania z nieruchomości przed ustanowieniem użytku ekologicznego miał charakter wyłącznie rolniczy. Ustawa Prawo ochrony środowiska zakłada, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w związku z ochroną zasobów środowiska może nastąpić poprzez poddanie ochronie obszarów i obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody (art. 130 ust. 1 pkt 1), w tym ustanowienia użytku ekologicznego jako formy ochrony przyrody. W toku prowadzonego postępowania organ administracji stwierdził jednak, że podawane przez powoda ograniczenia, polegające na braku możliwości zwiększenia stada koni, wypasu koni, uprawy zbóż, rozbudowy gospodarstwa rolnego, zmiany profilu gospodarstwa, skorzystania z innych programów proponowanych przez (...), nie mają miejsca. Prowadzona dotychczas gospodarka rolna może być kontynuowana. Odnosząc się do kwestii spadku wartości nieruchomości organ administracyjny wskazał, że uwzględniłby to zmniejszenie, gdyby miało miejsce ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości. Organ administracyjny podkreślił, że uchwała Rady Gminy nie zakazuje obrotu cywilnoprawnego przedmiotowych nieruchomości.

dowód: decyzja z k. 59 - 63

Powołany w niniejszej sprawie biegły z zakresu szacowania nieruchomości wycenił wartość części nieruchomości powoda, obejmującej działki o numerach (...):

- przed datą ustanowienia użytku ekologicznego (...) – na kwotę 111 890 zł,
- po wejściu w życie uchwały Rady Gminy D. ustanawiającej użytek ekologiczny – na kwotę 24 410 zł,
- po zmianie wymienionej uchwały z 12 grudnia 2012r. – na kwotę 58 190 zł.

Biegły zajął stanowisko, iż przed ustanowieniem użytku ekologicznego wymienione działki mogły być użytkowane odmiennie niż rolnie, w szczególności – mogły uzyskać warunki zabudowy, pozwalające na realizację budownictwa mieszkaniowego. Realizacja tego zadania byłaby utrudniona, z uwagi na sporą deniwelację działek. Biegły zwrócił także uwagę na nieurządzony dojazd od działek. Okoliczności te zostały uwzględnione przy sporządzaniu wyceny.

dowód: opinia pisemna biegłego P. S. z k. 644 – 687, opinia pisemna uzupełniająca z k. 705 - 710 oraz opinia ustna z k. 745 - 746

Brak jest podstaw do zakwestionowania autentyczności złożonych do akt sprawy dokumentów.

Sąd dokonywał oceny zeznań świadków i powoda z ostrożnością, zważywszy na ich stopień zainteresowania w sprawie. Zdaniem Sądu, co do zasady brak jest podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Zachodzą pewne sprzeczności co do relacji świadków na temat faktycznych zamiarów powoda sprzedaży działek, bowiem z zeznań matki powoda J. P. wynika, że powód nie chciał sprzedawać pozostałej ziemi. Wobec treści zeznań P. i J. W. oraz M. i S. O. - osób trzecich nie zainteresowanych w wyniku sprawy – Sąd nie dał wiary zeznaniom J. P. w tym zakresie uznając, że zapewne świadek ten nie miał wiedzy co do rzeczywistych zamiarów powoda i jego żony.

Sąd częściowo podzielił wnioski biegłych z zakresu rolnictwa w części dotyczącej porównania ograniczeń wynikających z ustanowienia użytku ekologicznego z ograniczeniami wynikającymi z uczestniczenia przez powoda w programach rolno – środowiskowych. W ocenie Sądu, sam fakt uczestniczenia przez powoda w programach rolno – środowiskowych nie wyklucza jednak możliwości poniesienia przez niego szkody. Wysokość szkody wynikającej z braku możliwości dalszego prowadzenia działalności hodowlanej i rolniczej w dotychczasowym zakresie (przy uwzględnieniu faktu pobierania świadczeń związanych z uczestniczeniem w programach i obowiązku zwrotu świadczeń w przypadku rezygnacji z programu) nie została jednak ostatecznie wykazana (art. 6 k.c.). Z pewnością szkoda ta nie przekracza uszczerbku związanego z ubytkiem wartości nieruchomości, pozostającym w związku z ustanowieniem użytku ekologicznego. Należy zauważyć, że ostatecznie żadna ze stron nie wniosła o powołanie kolejnego biegłego z zakresu rolnictwa.

Brak jest również podstaw do zakwestionowania opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Opinia ta jest jasna i rzeczowa, zaś biegły wyczerpująco odniósł się na piśmie do zgłaszanych przez pozwaną zastrzeżeń.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części.

Na gruncie rozpatrywanej sprawy, powód dochodził od pozwanej naprawienia szkody spowodowanej ustanowieniem użytku ekologicznego (...) (art. 129 i n. ustawy o ochronie środowiska), pozostającej w związku z ograniczeniem możliwości dotychczasowego korzystania z nieruchomości.

W pierwszej kolejności powód wskazywał, że w związku z ustanowieniem użytku ekologicznego, brak jest obecnie możliwości sprzedaży posiadanych działek osobom trzecim na cele budowlane. Tymczasem powód miał takie plany w stosunku do działek o numerach (...) (wcześniej sprzedał kilka działek położonych w pobliżu). W związku z powyższym, nastąpiło poważne obniżenie wartości rynkowej jego nieruchomości. Powód dochodzi w niniejszej sprawie odszkodowania wyliczonego jako różnica wartości działek o numerach (...) przed ustanowieniem użytku ekologicznego i po jego ustanowieniu (w ostatecznym kształcie).

W dalszej kolejności powód wskazywał na inne ograniczenia możliwości dotychczasowego korzystania z nieruchomości – brak możliwości rozwijania hodowli koni, typowej produkcji rolnej (np. siania zbóż), rozszerzenia działalności w kierunku agroturystyki.

Pozwana kwestionowała żądanie pozwu co do zasady i wysokości twierdząc, że powód nie został ograniczony w dotychczasowej możliwości korzystania z nieruchomości. Pozwana podkreślała, że wymienione w pozwie działki mają charakter typowo rolniczy i w taki sposób wykorzystywał je dotychczas powód. Co więcej, działki te objęte były programem rolno – środowiskowym, z tytułu uczestnictwa w którym powód pobierał stosowne świadczenia.

Decyzją z dnia 5 marca 2013r. ((...)), Starosta (...) odmówił powodowi ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 519 ze zm.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości **korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone**, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

W związku z **ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości** jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 ustawy).

Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 4 ustawy).

Termin ten został w omawianym wypadku zachowany.

W sprawach, o których mowa w ust. 1-4, nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 5 ustawy).

W rozpatrywanej sprawie mamy do czynienia z roszczeniem odszkodowawczym, uregulowanym w art. 129 ust. 2 ustawy. Nie ulega wątpliwości, że przesłanką tego roszczenia jest powstanie po stronie właściciela nieruchomości szkody, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. **Przepis ten jednak – w odróżnieniu od art. 129 ust. 1 ustawy – nie zawęża możliwości wystąpienia z roszczeniem jedynie do przypadków, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.**

W świetle wypowiedzi doktryny i orzecznictwa nie ulega także wątpliwości, że odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy o ochronie środowiska nie jest ograniczone wyłącznie do szkody rzeczywistej, ale obejmuje również utracony dochód. Jego przesłanką nie jest zbycie nieruchomości. Z treści przepisu wynika natomiast wprost, że szkoda może polegać na obniżeniu wartości nieruchomości. W literaturze wskazuje się jednak, że szkodę tę należy rozumieć wąsko tj. jako uszczerbek majątkowy możliwy do oceny w chwili opublikowania aktu normatywnego, w którym zawarte są ograniczenia.

Skoro przepis nie odwołuje się do „dotychczasowego sposobu korzystania” lub „sposobu korzystania zgodnego z przeznaczeniem” należy uznać, że wchodzi tutaj w rachubę wszelkie (zarówno odpowiadające faktycznym zamiarom właściciela, jak i **potencjalne**) sposoby korzystania z nieruchomości, jakie istniały przed ustanowieniem użytku ekologicznego, a których zakres po jego ustanowieniu zmniejszył się.

Sąd uznał za co do zasady wykazany fakt, że – niezależnie od powyższych rozważań co do charakteru (rzeczywistego lub potencjalnego) ograniczenia korzystania z nieruchomości jako przesłanki roszczenia odszkodowawczego – powód rzeczywiście miał zamiar sprzedać co najmniej jedną z wymienionych w pozwie działek na cele budowlane osobom trzecim. Potwierdzają to wprost zeznania świadków P. i J. W. oraz M. i S. O.. Nie można wykluczyć, że planował sprzedać inne działki w bardziej odległej przyszłości.

W rozpatrywanej sprawie powstaje jednak pytanie, czy **za sposób korzystania z nieruchomości** w rozumieniu tego przepisu może być w ogóle uznane postępowanie polegające na podziale nieruchomości i sprzedaży powstałych w wyniku podziału działek na cele budowlane osobom trzecim. Rozporządzanie i korzystanie z nieruchomości to przecież odrębne uprawnienia właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 140 k.c. Nie sposób nie podzielić przy tym twierdzenia, iż w związku z utworzeniem użytku ekologicznego powód nie utracił samego prawa do rozporządzania nieruchomością.

Odpowiedź na powyższe pytanie łączy się z rozstrzygnięciem, czy przepis art. 129 ust. 2 powoływanej ustawy należy interpretować rozszerzająco czy też ścieśniająco. Zagadnienie to z kolei pozostaje w związku z oceną, jak daleko winno sięgać prawo do rekompensaty przysługujące właścicielowi w przypadku ograniczenia jego praw celem ochrony dobra prawnego, jakim jest środowisko naturalne, w świetle podstawowych zasad porządku prawnego RP. W omawianym wypadku, wartością konkurencyjną dla ochrony uprawnień płynących z ograniczenia prawa własności jest w istocie ochrona interesu finansowego Gminy.

W rozpatrywanej sprawie Sąd opowiada się za szeroką interpretacją tego przepisu. Ochrona środowiska naturalnego jest bardzo istotną wartością konstytucyjną, która uzasadnia ograniczenie prawa własności. Nie może to jednak prowadzić do naruszenia istoty tego prawa, które powodowałoby, że traci ono użyteczność dla jego właściciela (R. D.: „Swoboda dla wilków musi kosztować”, artykuł, Rzeczpospolita, (...) (...)). Na szerokie rozumienie „ograniczenia w sposobie korzystania” wskazuje orzecznictwo przyjmujące, że takim ograniczeniem jest np. powstanie konieczności znoszenia immisji (por. także: wyrok SN z dnia 25 lutego 2009r., sygn. II CSK 546/08).

Niezależnie od powyższej oceny należy jednak stwierdzić, że przeprowadzone w rozpatrywanej sprawie postępowanie dowodowe (zwłaszcza opinia biegłego) daje podstawy do wniosku, że przed ustanowieniem użytku ekologicznego sam powód – potencjalnie – mógł uzyskać warunki zabudowy dla wskazanych w pozwie działek, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz wznieść na nich budynki mieszkalne. Taki sposób korzystania z nieruchomości przez powoda był **teoretycznie możliwy**, zważywszy na zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, choć należy zarazem przyznać, że nie był on prawdopodobny z ekonomicznego punktu widzenia i nie odpowiadał on rzeczywistym zamiarom powoda w stosunku do nieruchomości.

Stosownie do wniosków biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Sąd uznał, że przed ustanowieniem użytku ekologicznego powód miał możliwość sprzedaży działek na cele budowlane za wskazaną przez biegłego kwotę, zaś po ustanowieniu tego użytku możliwość tę utracił. Różnicę stanowi kwota 53 700 zł (111 890 zł – 58 190 zł = 53 700 zł).

Odrębną kwestią pozostaje ocena, czy powód doznał jakichkolwiek innych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, w związku z uchwałami Rady Gminy D., dotyczącymi ustanowienia użytku ekologicznego (...).

Wbrew wnioskowi opinii biegłych z zakresu rolnictwa, Sąd stoi na stanowisku, że uchwały Rady Gminy D. ograniczyły możliwości korzystania z nieruchomości przez powoda także w inny sposób. Wniosek ten dotyczy przy tym nie tylko okresu, w którym uchwała całkowicie zakazywała prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.

Biegli oparli swoje stanowisko o braku ograniczeń na fakcie, że w chwili ustanowienia użytku ekologicznego, powód – w ramach uczestniczenia w programach rolnośrodowiskowych – przyjął na siebie dalej idące ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości niż wynikające z uchwał Rady Gminy.

Biegli byli jednak zgodni także co do tego, że uczestnictwo w programach ma **charakter dobrowolny**, że powód mógł zrezygnować w uczestniczeniu w programie (w całości lub części), zwracając uzyskane z tego tytułu świadczenia. Tymczasem nie ma możliwości odstąpienia od ograniczeń wynikających z uchwał Rady Gminy. Z wypowiedzi biegłej O. M. wynika wprost, że „gdyby nie ten program, to jakaś szkoda by była”, że „powód po zakończeniu programu mógł przejść na rolnictwo konwencjonalne, a w związku z tym jakaś szkoda powstanie” oraz że „pierwszy zapis uchwały rzeczywiście ogranicza możliwość hodowli koni” (rolnik nie powinien wówczas praktycznie nic robić).

Sąd podzielił zgodne wnioski opinii biegłych w zakresie, w jakim odnoszą się do porównania ograniczeń wynikających z uchwał Rady Gminy D. i programów rolnośrodowiskowych.

Zastanawiające są jednak wypowiedzi biegłych co do praktycznej możliwości wypasania koni na terenie użytku ekologicznego. Zgodnie ze stanowiskiem biegłych, konie mogły być wypasane na tym terenie, choć możliwość wyrządzenia przez nie szkód zależała także od ich ilości. Zdaniem biegłej M. D., nie można odpowiedzieć na pytanie, czy wprowadzenie uchwały radykalnie zmieniło sposób użytkowania gospodarstwa, dopóki sama pozwana nie wyjaśni, co należy rozumieć przez zanieczyszczanie i uszkodzanie gleby, o którym mowa w uchwale.

Na podstawie zeznań A. P. należy stwierdzić, że powód występował o wyjaśnienie uchwały do Gminy D.. Było ono jednak ogólne i nie pozwoliło na wyciągnięcie jednoznacznego wniosku co do możliwości dalszego prowadzenia hodowli koni na terenie objętym użytkowaniem ekologicznym. Tymczasem, jest to kwestia niezwykle istotna dla dalszego funkcjonowania jego gospodarstwa. Wątpliwości powoda – zważywszy na opisane właściwości koni rasy (...) i wypowiedź biegłej M. D. – wydają się uzasadnione.

Opinie biegłych z zakresu rolnictwa nie udzieliły w szczególności definitywnej odpowiedzi na pytanie, czy pod rządami uchwały powód utracił możliwość wjechania na ten teren ciężkim sprzętem i jego uprawy (obie biegłe założyły, że grunty te były wcześniej wykorzystywane jako pastwiska).

W ocenie Sądu możliwość rezygnacji z uczestniczenia w programie rolnośrodowiskowym sprawia, że – zważywszy na wysokość pobranych przez powoda świadczeń – powód nadal mógł być nadal zainteresowany sprzedażą działek osobom trzecim na cele budowlane, ewentualnie – dalszymi inwestycjami na nieruchomości (np. celem rozwinięcia działalności agroturystycznej). Gdyby nie uchwała ustanawiająca użytek ekologiczny, być może powód nie kontynuowałby udziału w programie rolnośrodowiskowym.

Opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości pozwala na wniosek, że zysk ze sprzedaży działek znacznie przekroczyłby świadczenia uzyskiwane z tytułu uczestniczenia w programach rolnośrodowiskowych. W pozostałym zakresie - zgodnie z twierdzeniami biegłej O. M. – można wnioskować, że jakaś szkoda powstałaby, ale w oparciu o zebrany w sprawie materiał nie sposób ocenić jej rozmiaru i porównać do wysokości dopłat podlegających zwrotowi w przypadku rezygnacji z programu.

Nie ulega jednakże wątpliwości, że poprzez korzystanie z programów rolnośrodowiskowych, a w związku z tym – uzyskiwanie płatności ekologicznej, powód doprowadził do faktycznego zmniejszenia rozmiaru szkody (ustalonej jako

zmniejszenie wartości nieruchomości o kwotę 53 700 zł). Gdyby bowiem powód sprzedał nieruchomość, nie miałby jednocześnie możliwości uzyskiwania przewidzianych programami dopłat.

Z tego względu Sąd pomniejszył wartość należnego powodowi odszkodowania do kwoty 46 368,47 zł. Sąd ustalił w oparciu o informacje uzyskane od (...), że w przypadku rezygnacji z programów rolnośrodowiskowych, zwrotowi podlegałyby łącznie 7331,53 zł (5 x 640 zł = 3200 zł – orientacyjna wysokość dopłat spodziewanych za kolejne lata, 638,40 x 4 = 2553,60 zł, 3200 zł + 2553,60 zł + 747 zł + 680 zł + 150,93 zł), przy czym omyłkowo Sąd doliczył kwotę 747 zł, stanowiącą wartość dopłaty za 2010r. oraz kwotę 638,40 zł (została ona przez (...) podana dwukrotnie jako wartość dopłaty za 2013r., prawdopodobnie przez omyłkę).

Powyższe wyliczenia mają co najmniej w części charakter szacunkowy (art. 322 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów w związku z art. 481 par. 1 k.c., Sąd uwzględnił żądanie pozwu w części wskazanej w pkt I sentencji wyroku, zaś w pozostałej części powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do treści art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia przy założeniu, że powód wygrał sprawę w 73 % - ach (ponosząc koszty w wysokości: 3000 zł tytułem zaliczek na wynagrodzenie biegłych, 3175 zł tytułem opłaty od pozwu, 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa), a pozwana – w 27% - ach (ponosząc koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł).

O nie uiszczonych kosztach sądowych (973,94 zł), Sąd orzekł stosownie do treści art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążając nimi strony stosownie do stopnia, w jakim przegrały sprawę (pkt IV sentencji wyroku).

SSR Anna Kabzińska