

Sygn. akt *XVI GC 1601/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Kuczkowska

po rozpoznaniu 26 października 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K. i I. K.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.**

**o odszkodowanie**

oddala powództwo.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: *XVI GC 1601/13*

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 26 października 2017 roku**

Pozwem z dnia 01 sierpnia 2013 r. K. K. i I. K. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. odszkodowania stanowiącego równowartość ustalonego w toku postępowania sądowego spadku wartości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości stanowiących lokalne mieszkalne: nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W. i nr (...) przy ul. (...) w W., wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następującego po ustaleniu wysokości odszkodowania do dnia faktycznej zapłaty. Pismem z dnia 8 kwietnia 2014 roku strona powodowa sprecyzowała żądanie pozwu, wskazując jakich kwot domaga się z tytułu odszkodowania z rozbiciem na poszczególne nieruchomości i roszczenia (k. 167-167v). Łączna kwota żądań została określona na kwotę 80000 złotych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnosili, że nieruchomości, których są właścicielami, położone są w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W. utworzonego uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Zdaniem powodów wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po ich stronie szkody w postaci utraty wartości nieruchomości oraz konieczność poniesienia nakładów na zabezpieczenie nieruchomości przed hałasem wynikającym z działalności portu lotniczego. Jako podstawę prawną roszczeń powodowie podali art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska (pozew - k. 2-12).

W odpowiedzi na pozew pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na upływ terminu zawitego na dochodzenie roszczeń zgłoszonych przez powodów. Pozwany zaznaczył, że nieruchomości powodów nie znalazły się w obszarze ograniczonego użytkowania po raz pierwszy w 2011 roku, ponieważ były objęte już ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z 2007 roku. Zdaniem pozwanego ograniczenia stanowiące podstawę roszczeń powodów, jeśli powstały, to już w chwili wejścia w życie Rozporządzenia nr (...) tj. w dniu 24 sierpnia 2007 r. nie zaś dopiero w wyniku wejścia w życie uchwały z 2011 roku. Wejście w życie uchwały z 2011 r. nie spowodowało natomiast żadnych nowych ograniczeń mogących skutkować zasadnością roszczeń odszkodowawczych. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł, że powodowie nie wykazali żadnej szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem OOU, a która polegałaby na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu powodom możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, w szczególności powodowie nie wykazali aby samo położenie nieruchomości w OOU spowodowało spadek ich wartości oraz konieczność rewitalizacji akustycznej (odpowiedź na pozew k. 57-75).

Pismem z dnia 01 czerwca 2015 roku powodowie cofnęli pozew w części dotyczącej roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej wraz z zrzeczeniem się roszczenia (k. 412).

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 roku Sąd umorzył postępowanie w części dotyczącej roszczenia o zwrot kosztów rewitalizacji akustycznej (k. 416-417)

Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o sygn. akt I ACa 1424/14. Postępowanie zostało podjęte w dniu 03 lutego 2017 r. (postanowienie o zawieszeniu k. 465-467, postanowienie o podjęciu postępowania k. 474).

Na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. powodowie wnieśli o nieobciążanie ich kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. w przypadku oddalenia powództwa (protokół rozprawy k. 509, protokół elektroniczny k. 513).

Strony pozostały przy swoich stanowiskach do ukończenia postępowania.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

K. K. i I. K. są współwłaścicielami, na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej czterech nieruchomości lokalowych położonych w W., tj.

- a) lokalu numer (...) przy ul. (...), dla którego to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość została nabyta przez powodów w dniu 07 stycznia 2009 r.
- b) lokalu numer (...) przy ul. (...), dla którego to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość została nabyta przez powodów w dniu 26 sierpnia 2006 r.
- c) lokalu numer (...) przy ul. (...), dla którego to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość została nabyta przez powodów w dniu 26 sierpnia 2006 r.

d) lokalu numer (...) przy ul. (...), dla którego to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość została nabyta przez powodów w dniu 02 grudnia 2009 r.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpisy z księgi wieczystej k. 17-28v /

Lokal numer (...) przy ul. (...) w całości znajdował się w obszarze ograniczonego użytkowania (w strefie M) utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nieruchomość powyższa znalazła się częściowo w strefie Z2, częściowo poza strefami Z1 i Z2, w OOU.

/dowód: wyciąg z załącznika numer (...) do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. k. 17, wyciąg z załącznika numer (...) do Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) - Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 156 poz. 4276 – k. 87-89, opinia biegłego z zakresu geodezji – 432-438 /

Lokale numer (...) przy ul. (...) w całości znajdowały się w obszarze ograniczonego użytkowania (poza strefą M) utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nieruchomości powyższe znalazły się poza strefami Z1 i Z2, w OOU.

/dowód: wyciąg z załącznika numer (...) do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. k. 17, wyciąg z załącznika numer (...) do Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) - Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 156 poz. 4276 – k. 87-89 /

Lokal numer (...) przy ul. (...) w całości znajdował się w obszarze ograniczonego użytkowania (częściowo w strefie M) utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nieruchomość powyższa znalazła się w całości w strefie Z2.

/dowód: wyciąg z załącznika numer (...) do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. k. 17, wyciąg z załącznika numer (...) do Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) - Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 156 poz. 4276 – k. 87-89, opinia biegłego z zakresu geodezji – 432-438 /

Pismem z dnia 30 czerwca 2013 r. nadanym w dniu 09 lipca 2013 r. powodowie wystąpili do pozwanego z żądaniem odszkodowania za szkodę poniesioną przez nich w związku z ograniczeniem sposobu użytkowania nieruchomości w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Żądanie obejmowało odszkodowanie za szkodę z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz koszty zastosowania w lokalach zabezpieczenia zapewniającego prawidłowy klimat akustyczny.

/okoliczności bezsporne a nadto dowód: zgłoszenie roszczenia wraz z dowodem nadania w urzędzie pocztowym k. 29-31/

Powodowie nie wzywali Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. do naprawienia szkody w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionego na podstawie rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r.

/okoliczności bezsporne/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie ww. dowodów z dokumentów, które w ocenie Sądu należy uznać za wiarygodne jako jednoznaczne i niekwestionowane przez strony postępowania oraz w oparciu o dowód z opinii

biegłego z zakresu geodezji. Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach sprawy nie miały decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd w sprawie przeprowadził postępowanie dowodowe w ograniczonym zakresie, przeprowadzając dowody z dokumentów złożonych przez strony do w akt niniejszej sprawy oraz dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości oraz biegłego z zakresu geodezji.

Opinia biegłego z zakresu geodezji nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Z kolei sporządzona w niniejszej sprawie opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z przyczyn wskazanych poniżej.

Przeprowadzenie natomiast dalszych zawnioskowanych dowodów byłoby niecelowe z uwagi na uznanie, iż roszczenia zgłoszone w pozwie nie mogą zostać uwzględnione. Powyższe skutkowało oddaleniem nierozpoznanych wniosków dowodowych zgłoszonych przez strony postępowania jako nieprzydatnych do rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa dochodziła zasądzenia od pozwanego łącznie kwoty 80000 zł z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej oraz obniżenia wartości nieruchomości powodów wskazując, iż domaga się odszkodowania w związku z usytuowaniem ich nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym w drodze uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazano na art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.), zgodnie z którym 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.

Nie ulega wątpliwości, że w ujęciu art. 129 ust. 1 zdarzeniem szkodzącym, skutkującym zmniejszeniem wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 p.o.ś), jest akt prawa miejscowego wprowadzający ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, co czyni niemożliwym lub istotnie ogranicza korzystanie z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Bez wątpienia zdarzenie to (wejście w życie aktu prawa miejscowego) może zostać jednoznacznie umiejscowione w czasie. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, skutkujące zmniejszeniem jej wartości, pojawia się już w chwili wejścia w życie aktu prawa miejscowego, ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

W przypadku nieruchomości strony powodowej – wszystkie 4 nieruchomości zostały objęte w całości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym na mocy rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) z 7 sierpnia 2007 roku. Zatem ewentualna szkoda w postaci zarówno spadku wartości tych nieruchomości, jak i konieczności ich rewitalizacji powstała z dniem wejścia wskazanego aktu prawa miejscowego, to jest z dniem 24 sierpnia 2007 roku.

(...) w postaci lokali: nr (...) przy ul. (...) i nr (...) przy ul. (...) zostały nabyte przez powodów po dniu 24 sierpnia 2007 roku. Lokal (...) przy ul. (...) został nabyty w dniu 07 stycznia 2009 roku (k. 28), zaś lokal nr (...) przy ul. (...) w dniu 02 grudnia 2009 roku (k. 24v). W chwili wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) z 7 sierpnia 2009 roku powodowie nie byli właścicielami wskazanych nieruchomości. Zatem w chwili nabycia lokali: nr (...) przy ul. (...) i nr (...) przy ul. (...) przez powodów, szkoda już istniała i to od dnia 24 sierpnia 2007 r. Właścicielem nieruchomości w dacie 24 sierpnia 2007 r. był inny podmiot niż powodowie i to ten podmiot był uprawniony do żądania odszkodowania. Natomiast w chwili nabycia przez powodów wskazanych lokali, istniało już roszczenie o naprawienie szkody. Roszczenie to jest zbywalne i brak jest ograniczeń w przepisach prawa co do rozporządzania nim.

Powodowie, którzy stali się właścicielami nieruchomości, nie przedstawili żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że nabyli oni to roszczenie od poprzedniego właściciela. Nie wynika to także z umów załączonych do akt sprawy przez powodów.

Pozostałe dwie nieruchomości powodów: lokale nr (...) położone przy ul. (...) zostały nabyte przed wejściem w życie rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) z 7 sierpnia 2007 roku. Miało to bowiem miejsce w dniu 26 sierpnia 2006 roku (k. 18v i 21v). W przypadku zatem powstania ewentualnej szkody, wskutek objęcia tych nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania – powodowie byli ich właścicielami w chwili wejścia w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia. Warunkiem jednak dochodzenia wskazanych w art. 129 p.o.ś. roszczeń odszkodowawczych jest ich zgłoszenie obowiązanemu (tu: pozwanemu) w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust 4 p.o.ś).

W zakresie roszczeń odszkodowawczych dotyczących nieruchomości w postaci lokali: nr (...) przy ul. (...) i nr (...) przy ul. (...) winny być one zgłoszone przez podmiot, który był właścicielem tych nieruchomości w dniu 24 sierpnia 2007 roku. Nie zostało wykazane, iż takowe zgłoszenia nastąpiło i że powodowie nabyli wskazane roszczenia od poprzedniego właściciela nieruchomości.

W zakresie roszczeń odszkodowawczych dotyczących nieruchomości w postaci lokali nr (...) położonych przy ul. (...) powodowie nie zgłosili ich pozwanemu w terminie zawitym do dnia 24 sierpnia 2009 roku. Zatem roszczenia te, jeżeli istniały, to wygasły w skutek niedochowania terminu przewidzianego w art. 129 p.o.ś.

Reasumując, powodowie nie mogą skutecznie dochodzić roszczeń odszkodowawczych wynikających z faktu objęcia ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym na mocy rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku, bowiem w przypadku 2 nieruchomości (lokal nr (...) przy ul. (...) i lokal nr (...) przy ul. (...)) nie posiadają oni legitymacji czynnej do wystąpienia w roszczeniach, bowiem w chwili wejścia w życie aktu prawa miejscowego nie byli właścicielami tych nieruchomości, zaś w przypadku pozostałych dwóch nieruchomości (lokale nr (...) położone przy ul. (...)) nie mogą skutecznie dochodzić roszczeń odszkodowawczych, z uwagi na wygaśnięcie tych roszczeń, wskutek nie dochowania terminu zawitego wskazanego w art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Powodowie nie mogą się także domagać się odszkodowań od pozwanego, z tytułu objęcia wszystkich przedmiotowych nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...).

Sąd Najwyższy w Uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie III CZP 62/16 (Legalis nr. 1532498) wskazał, że zmiana artykułu 135 ust. 2 ustawy p.o.ś. dokonana 3 października 2008 r. nie powodowała utraty mocy obowiązującej aktu prawa miejscowego w postaci rozporządzenia Wojewody (...) nr (...). Wobec tego rozporządzenie określające obszar ograniczonego użytkowania miało moc obowiązującą do dnia wydania uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...). Sąd Najwyższy opowiedział się zatem za koncepcją ciągłości. Podobnie wypowiedział się SN w uchwale z dnia 09 lutego 2017 roku, wskazując na zasadę zachowania ciągłości legislacyjnej w zakresie aktów prawa miejscowego i podkreślając, że podjęcie przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr (...) o utworzeniu ograniczonego użytkowania dopiero w dniu 20 czerwca 2011 r., oznaczało założenie honorowania wcześniejszego stanu prawnego w odniesieniu do obszaru ograniczonego użytkowania ukształtowanego rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że konsekwencją obowiązywania rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) do dnia wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) jest ciągłość istnienia utworzonej przed dniem wejścia w życie tej uchwały instytucji obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Najwyższy wskazał, że koncepcja, według której pomiędzy utratą mocy przez dotychczasowe przepisy a wejściem w życie nowych przepisów istniał stan „bez prawa”, nie ma ani logicznego, ani formalnego uzasadnienia. Gdyby miała wystąpić luka czasowa między ustaniem mocy wiążącej dotychczasowych a wejściem w życie nowych przepisów regulujących tę samą materię, musiałoby to wynikać wprost z treści tych przepisów. W konsekwencji właściciel nieruchomości, który w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca

2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wystąpił z roszczeniem przewidzianym w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. może domagać się naprawienia szkody spowodowanej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wynikającym wyłącznie z tej uchwały.

Zgodnie z koncepcją, za którą opowiedział się Sąd Najwyższy roszczenie odszkodowawcze na podstawie na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. przysługiwałoby powodom jedynie, gdyby uchwała ta wprowadzała nowe lub zwiększała dotychczasowe ograniczenia dla ich nieruchomościach. Na powyższe wskazywał również Sąd Najwyższy we wspomnianej powyżej uchwale III CZP 114/15 z dnia 9 lutego 2017 r., wskazując, że termin do występowania z roszczeniami na podstawie art. 129 p.o.ś. rozpoczyna się od nowa wyłącznie dla osób, dla których zmiana obszaru powoduje negatywne skutki i wyłącznie w zakresie tych skutków.

Należałoby zatem zbadać o ile, i w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być bowiem 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). Powyższe stanowisko znajduje odzwierciedlenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r. (sygn. akt IV CSK 28/12 Legalis nr 551896).

Na mocy Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) w obszarze ograniczonego użytkowania zabrania się: 1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 (§ 4 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia). W strefie M dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom w warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy (§ 4 ust. 2 Rozporządzenia).

W obszarze ograniczonego użytkowania ustanowione uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

1. w strefie Z1:

- a. zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej;
- b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c. zakazano 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 czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. w strefie Z2:

- a. zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domu opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,

c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W przypadku pozostałego obszaru ograniczonego użytkowania, znajdującego się poza strefami Z1 i Z2, nie przewidziano w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów.

Z przeprowadzonego porównania i analizy przepisów powołanych wyżej aktów prawnych wynika, że nie doszło na wszystkich 4 nieruchomościach powodów do zwiększenia się lub powstania nowych ograniczeń, wskutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Lokal nr (...) przy ul. (...) na mocy rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) znalazł się w całości w strefie M. Obecnie lokal ten znajduje się częściowo w strefie Z2, a częściowo poza strefą Z2 i Z1, czyli w pozostałej części obszaru ograniczonego użytkowania. Porównanie ograniczeń istniejących w strefie M (ograniczenia zabudowy zarówno tzw. „wrażliwej”, jak i mieszkaniowej) z ograniczeniami istniejącymi w strefie Z2 (wyłącznie ograniczenia zabudowy tzw. „wrażliwej”, ale już nie mieszkaniowej) oraz w OOU (brak ograniczeń budowlanych) wskazuje, że nie doszło nie tylko do powstania nowych ograniczeń lub ich zwiększenia, ale do ich zmniejszenia w porównaniu z ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia Wojewody (...) nr (...).

Lokal nr (...) przy ul. (...) na mocy rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) znalazł się w częściowo w strefie M, częściowo poza strefą M, w pozostałym obszarze ograniczonego użytkowania. Obecnie lokal ten znajduje się w strefie Z2, Porównanie ograniczeń istniejących w strefie M (ograniczenia zabudowy zarówno tzw. „wrażliwej”, jak i mieszkaniowej) i w obszarze ograniczonego użytkowania poza strefą M (ograniczenia zabudowy tzw. „wrażliwej”) z ograniczeniami istniejącymi w strefie Z2 (wyłącznie ograniczenia zabudowy tzw. „wrażliwej”, ale już nie mieszkaniowej) wskazuje, że tu także nie doszło nie tylko do powstania nowych ograniczeń lub ich zwiększenia, ale do ich zmniejszenia w porównaniu z ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia Wojewody (...) nr (...).

Lokale nr (...) przy ul. (...) na mocy rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) znalazły się w poza strefą M, w pozostałym obszarze ograniczonego użytkowania. Obecnie lokale te znajdują się także poza strefami Z1 i Z2, w pozostałym obszarze ograniczonego użytkowania. Porównanie ograniczeń istniejących w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefą M (ograniczenia zabudowy tzw. „wrażliwej”) z ograniczeniami istniejącymi w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2 (brak ograniczeń o charakterze budowlanym) wskazuje, że tu też nie doszło nie tylko do powstania nowych ograniczeń lub ich zwiększenia, ale do ich znaczącego zmniejszenia w porównaniu z ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia Wojewody (...) nr (...).

W konsekwencji akt prawa miejscowego w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) nie wprowadził w odniesieniu do wszystkich nieruchomości powodów żadnych nowych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z nich.

Skoro ograniczenia dla nieruchomości powodów nie zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały (...), należy uznać, że termin z art. 129 § 4 p.o.ś. nie otworzył się na nowo dla powodów. Zgłoszenie zatem roszczeń pozwanemu w oparciu o ograniczenia wprowadzone uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) nie wywarło żadnego skutku prawnego.

Sąd wskazuje, że roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie także w świetle art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś.

W orzecznictwie podnosi się, że przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. oraz art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności (wyrok z dnia 9 kwietnia 2010 r. sygn. akt III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24

lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu lub uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036).

Ze względu na fakt, że lotniska są przedsięwzięciami użyteczności publicznej wprowadza się obszary ograniczonego użytkowania, aby wytwarzane emisje hałasu nie były bezprawne. Art. 435 k.c. mógłby stanowić podstawę roszczeń przeciwko przedsiębiorcy prowadzącemu port lotniczy, gdyby dochodzone odszkodowanie nie miało związku z utworzeniem OOU. Skoro wskutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego OOU, dochodzi do zwężenia granic prawa własności, to od chwili wejścia w życie tego aktu właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu bez możliwości ich zaniechania. Gdyby jednak powyższe immisje wykraczały poza obszar działań zalegalizowanych wprowadzeniem OOU i były dokonywane wbrew zasadom wynikającym z aktu prawa miejscowego, (przekraczałyby podwyższone standardy, a zatem nie wynikałyby z wprowadzenia OOU), to wtedy spowodowana takimi działaniami szkoda mogłaby być rekompensowana w oparciu o art. 435 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1210/14, Legalis nr 1636742). Art. 435 k.c. miałby zatem zastosowanie, gdyby nieruchomość powodów nie znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania albo, gdyby dotyczyły szkód, o których nie ma mowy w art. 129 p.o.ś. W niniejszej sprawie nieruchomość powodów położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania, a powodowie nie dochodzili innych roszczeń aniżeli te, które objęte są dyspozycją art. 129 p.o.ś.

Tym samym w ocenie Sądu art. 435 k.c. nie znajduje zastosowania w zakresie, w jakim odpowiedzialność odszkodowawcza została uregulowana w art. 129 p.o.ś. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012r., I PK 198/11, LEX nr 1219494).

Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Cezary Skwara

**Zarządzenie:** (...)