

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. powódka W. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na jej rzecz kwoty 175.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), która na skutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. znalazła się w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania. Roszczenia swoje powódka wywodzi z treści art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska. W. S. podniosła, że w związku z wejściem w życie w/w uchwały wartość należącej do niej nieruchomości uległa obniżeniu, jak również zmuszona jest ona ponieść koszty wykonania prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku. Powódka wskazała, że wezwała stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania, jednak jej wezwania nie osiągnęły skutku (pozew – k. 2-4).

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

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że roszczenie powódki jest bezzasadne, bowiem na skutek wejścia w życie przedmiotowej uchwały nieruchomość wskazana przez powódkę nie znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania. Ponadto pozwany wskazał, że powódka nie wykazała, że posiada jakiegokolwiek prawo do w/w nieruchomości (odpowiedź na pozew – k. 49-50).

W piśmie procesowym z dnia 1 lipca 2014 r. pełnomocnik powódki wskazał, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto wskazał on, że nieruchomość powódki znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym na podstawie uchwały nr 11/76 (pismo procesowe – k. 69-76).

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

Powódka W. S. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W. (zaświadczenie – k. 94).

Wskutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. w/w lokal nie znalazł się w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonym na podstawie w/w uchwały (Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. wraz z załącznikiem nr 6).

W dniu 30 lipca 2013 r. pełnomocnik powódki skierował do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (wniosek – k. 86-88).

Pismem z dnia 31 lipca 2013 r. pełnomocnik powódki wezwał stronę pozwaną do zapłaty na rzecz powódki kwoty w wysokości 175.000 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę (wezwanie – k. 79-84).

Strona pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, które uznał za wiarygodne i których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

Sąd oddalił wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych, bowiem nie miałyby one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (z uwagi na fakt, że przedmiotowy lokal nie znajduje się w obszarze

ograniczonego użytkowania), a ich uwzględnienie jedynie pociągnęłoby za sobą wydłużenie czasu postępowania oraz wytworzyłyby niepotrzebne koszty.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powódka swoje roszczenia opiera na treści art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust 3 ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r., nr 129, poz. 902 ze zm.), dalej p.o.ś. Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś. 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. Ust. 2 tego artykułu stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Natomiast ust. 3 stanowi, że roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. 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 (ust. 4). Art. 136 ust 3 p.o.ś. stanowi, że 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.

Wynika z powyższego, że wystąpienie z roszczeniem wynikającym z art. 129 ust. 2 p.o.ś. warunkuje spełnienie dwóch przesłanek: formalnej - bycie właścicielem, użytkownikiem wieczystym, osobą której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości oraz materialnej - ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Powódka posiadając ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu swoje roszczenie wywodzi z faktu wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Integralną częścią w/w uchwały jest załącznik nr 6, który zawiera wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania i w strefach Z2 i Z1. Z załącznika tego nie wynika, aby lokal powódki znajdujący się w budynku położonym przy ul. (...) w W., posadowionym na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), obręb ewidencyjny nr 1-04-19, w skutek wejścia w życie w/w uchwały znalazł się w obszarze ograniczonego użytkowania. W związku z tym, że lokal powódki nie znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonym przedmiotową uchwałą, stwierdzić należało, że nie nastąpiło ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a więc powództwo zasługiwało na oddaleniu.

W orzecznictwie wskazuje się, że przewidziana w przepisach art. 129-136 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza ukształtowana została, jako ustawowy obowiązek zrekompensowania szkód wynikłych dla właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych, a w pewnym zakresie także innych uprawnionych rzeczowo) z wprowadzenia uregulowań prawnych, które zawężają możliwości korzystania z tych nieruchomości. Rekompensowany przedmiot, a także metoda naprawy szkody pokrewna jest odpowiedzialności odszkodowawczej za negatywne dla właściciela konsekwencje w zakresie korzystania z nieruchomości, wynikłe z częściowego jej wywłaszczenia (art. 124 w zw. z art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), a szczególnie przewidzianym w art. 125 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązkom przedsiębiorcy korzystającego z koncesji, której realizacja powoduje konieczność ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jest to odpowiedzialność za działania zgodne z prawem, w rozpatrywanym wypadku - za skutki ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska, zalegalizowane aktem prawa miejscowego o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, dopuszczającego przekroczenie norm hałasu wokół lotniska. Przesłankami 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 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009/4/103). Podmiot, ze względu na działalność, którego utworzony został obszar ograniczonego użytkowania, z chwilą jego ustanowienia uzyskuje pozycję analogiczną do zajmowanej przez podmioty wykonujące swoje prawa podmiotowe. Jego działanie, mimo że narusza standardy ochrony środowiska także poza zajmowanym terenem, uznane bowiem zostało w art. 135 ust. 1 p.o.ś. za konieczne ze względu na ważne interesy społeczne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. II CSK 161/13)

Powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika jednoznacznie określił podstawę prawną roszczenia i wskazaną podstawą sąd jest związany. Rozpoznanie sprawy w oparciu o inne przepisy byłoby wyjściem ponad żądanie pozwu. W związku zaś z tym, że wskazana przez powoda podstawa prawna roszczenia wskazuje jako przesłankę odpowiedzialności pozwanego wydanie aktu prawnego tworzącego obszar ograniczonego użytkowania zaś nieruchomość powódki nie jest położona w takim obszarze, powództwo należało uznać za bezzasadne. Uprawnienia wynikające ze wskazanej podstawy prawnej przysługują bowiem wyłącznie podmiotom wskazanym w ustawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Rozstrzygając o kosztach Sąd oparł się na art. 102 k.p.c. Z uwagi na niewielki nakład pracy pełnomocnika strony pozwanej, który w toku postępowania sporządził jedynie odpowiedź na pozew oraz stawił się na rozprawę, co Sąd uznał za wypadek szczególnie uzasadniony, skutkujący możliwością zasądzenia od strony przegrywającej tylko części kosztów, Sąd orzekł jak w pkt II wyroku, zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800 zł.