

Sygn. akt XXV C 1579/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Tomasz Gal

Protokolant: Dorota Wesółowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 roku w W.

sprawy z powództwa Z. T. i J. T.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

orzeka:

- 1) oddala powództwo w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 66.867 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) i odsetek ustawowych żądanych od tej kwoty,
- 2) umarza postępowanie w pozostałym zakresie,
- 3) zasądza od Z. T. i J. T. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XXV C 1579/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 lipca 2013 r. (złożonym dnia 2 sierpnia 2013 r. – k. 2), powodowie **Z. T. i J. T.** zażądali od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W.:

- 1) zapłaty kwoty 180.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tytułem odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., w tym kwoty 154.000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, a kwoty 26.000 złotych jako odszkodowania za koszty wykonania właściwej izolacji akustycznej budynku celem zapewnienia nieruchomości budynkowej właściwego klimatu akustycznego,
- 2) zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż w wyniku objęcia przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania prawo własności powodów zostało ograniczone, albowiem nieruchomość jest aktualnie położona w strefie narażonej na zwiększony hałas lotniczy. Zdaniem powodów doszło do znacznego ograniczenia w możliwości korzystania przez powodów z nieruchomości. Dodatkowo powodowie podnieśli, iż ich nieruchomość została błędnie zakwalifikowana do ogólnej strefy ograniczonego użytkowania, podczas gdy ich zdaniem powinna zostać zaliczona do strefy Z 1. Powodowie uzasadnili to tym, iż w porze nocnej na nieruchomości występują przekroczenia

hałasu na poziomie 55 – 60 dB. Zdaniem powodów, objęcie wskazanej nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość tej nieruchomości uległa znacznemu obniżeniu w stosunku do wartości innych nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania. Podkreślili, że obecnie nieruchomość ta poddawana jest nieustannym immisjom w postaci hałasu.

Jako podstawę prawną roszczenia powodowie podali przepis art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (dalej oznaczonej jako p.o.ś) oraz przepis art. 435 kc. Powodowie wskazali, iż zgodnie z jego treścią, w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która może obejmować również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Powodowie podkreślili, że również obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości musi znosić dopuszczalne na danym obszarze immisje, takie jak np. hałas, również stanowi szkodę na jego niekorzyść, gdyż podwyższone normy hałasu mają przełożenie na spadek wartości nieruchomości. Zdaniem powodów już samo położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania powoduje obniżenie wartości nieruchomości.

Powodowie powołali się na przepis § 6 wspomianej uchwały, który zawiera wymagania techniczne, jakie należy zastosować do budynków położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, co stwarza dodatkowe komplikacje użytkowania nieruchomości. Zgodnie z treścią uchwały w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów. Również w istniejących budynkach należy zastosować rozwiązania zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach. Z uwagi na wskazane ograniczenia, powodowie podkreślili, że są oni zobowiązani do poniesienia kosztów dostosowania budynku znajdującego się na nieruchomości do wymogów akustycznych wskazanych w w/w uchwale (k. 2 – 17).

W piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r. powodowie sprecyzowali, iż domagają się zasądzenia żądanej kwoty solidarnie (k. 53 - 54).

Pozwany **Przedsiębiorstwo Państwowe (...)** z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. Pozwany zakwestionował powództwo co do zasady jak i co do wysokości.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż powodowie nie wykazali poniesienia żadnej szkody na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w tym nie udowodnili: iż w następstwie wprowadzenia w/w obszaru doszło do spadku wartości nieruchomości powodów, iż na nieruchomości powodów występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, w nieruchomości budynkowej brak jest właściwego klimatu akustycznego (k. 68 – 87).

Strony podtrzymały stanowiska w dalszych pismach procesowych.

Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 r. w piśmie z dnia 11 grudnia 2015 r. strona powodowa zmodyfikowała powództwo w ten sposób, iż wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 66.867 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r., a w pozostałym zakresie dokonała cofnięcia pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc także o nieobciążanie powodów kosztami procesu (k. 597 v.).

Pozwany wniósł o zasądzenie od powodów kosztów procesu także w tym zakresie w jakim powodowie dokonali cofnięcia pozwu (k. 592).

Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Małżonkowie Z. T. i J. T. od 1996 r. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 1.030 m<sup>2</sup>, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) z obrębem 2 – 08 - 15, dla której prowadzona jest księga wieczysta (okoliczności bezsporne, k. 24 i nast. – odpis z księgi wieczystej).

Lotnisko F. C. istnieje od 1934 r. i jest największym międzynarodowym portem lotniczym w Polsce. Działalność lotniska wywołuje natężenie hałasu i zanieczyszczenie środowiska (okoliczności bezsporne i powszechnie znane).

Powodowie zamieszkując w przedmiotowym budynku odczuwają dolegliwości związane z hałasem, którego źródłem jest startowanie i lądowanie samolotów na lotnisku. Jest to jedyne ujemne następstwo funkcjonowania lotniska dla nieruchomości powodów w zakresie komfortu zamieszkiwania (zeznania powoda i powódki – k. 196 i k. 197).

Rozporządzeniem nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. Wojewoda (...) określił, że tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (§ 1 ust. 1 rozporządzenia). W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się strefę ograniczonej zabudowy mieszkaniowej - strefa M. Wykaz działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania określa załącznik nr 6 do rozporządzenia (§ 3 ust. 5 rozporządzenia), a przebieg granicy strefy M i opis przebiegu tej granicy strefy M określają załączniki nr 4 i 5 do rozporządzenia (§3 ust 3 i 4 rozporządzenia). 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, 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (§ 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 wprowadza się wymagania techniczne dotyczące budynków, w szczególności w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów (§ 5 pkt 5 rozporządzenia). W przedmiotowym rozporządzeniu wskazano, iż wchodzi ono w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (§ 7 rozporządzenia), a ogłoszenie to nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2007 r. ( Dziennik Urzędowy nr 156 Województwa (...) z 10 sierpnia 2007 r.)

Nieruchomość stanowiąca własność powodów nie została w ogóle włączona do obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego w mieście stołecznym W. na podstawie rozporządzenia nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

Uchwałą nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. Sejmik Województwa (...) określił, że tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. (§ 1 uchwały).

W wyżej wymienionym obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy:

- 1) strefę Z 1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska,
- 2) strefę Z 2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z 1 (§ 4 pkt 1 i 2 uchwały).

W strefie Z 1: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, mieszkaniowo – usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali i domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego oraz o

funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej (§ 5 pkt 1 lit. a-c uchwały).

W strefie Z 2: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej (§ 5 pkt 2 lit. a-c uchwały),

Ponadto określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania, w szczególności wskazano, iż w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (§ 6 pkt 2 uchwały).

Wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania oraz w poszczególnych strefach Z 1 i Z 2 określa załącznik nr 6 do uchwały (§ 10 uchwały).

Powyższa uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) dnia 20 lipca 2011 r. (Dz. Urzędowy nr 128 poz. 4086), czyli z dniem 4 sierpnia 2011 roku.

Nieruchomość powodów znajduje się w ogólnej strefie obszaru ograniczonego użytkowania według wyżej wskazanej uchwały ( załącznik nr 6 do uchwały – k. 44).

Uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej zwaną również uchwałą nr 153/11), Sejmik Województwa (...) zmienił uchwałę nr 76/11, w szczególności w ten sposób, że z § 6 pkt 2 uchwały usunął słowo „właściwy” (§ 1 pkt 2 uchwały nr 153/11; Dz. Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., nr 206, poz. 6173).

Wartość nieruchomości powodów w związku z jej usytuowaniem w ogólnej strefie ograniczonego użytkowania wynosi kwotę 1.034.017 zł, a gdyby nieruchomość ta nie znajdowała się w tej strefie to wartość ta wynosiłaby kwotę 1.100.884 zł (k. 549 – opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości A. G.). Stan przedmiotowej nieruchomości nie uległ zmianie w latach 2011 – 2015 (k. 537 – opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości A. G.).

W dniu 30 marca 2015 r. Z. T. i J. T. dokonali sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz K. B. (1) i K. B. (2) za cenę wynoszącą kwotę 1.131.000 zł (k. 586 – str. 5 umowy).

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty dochodzonego odszkodowania w piśmie z dnia 30 lipca 2013 r. doręczonym pozwanemu w dniu 30 lipca 2013 r. (k. 22).

### **Sąd dokonał następującej oceny dowodów:**

Sąd uznał przedstawione dowody w postaci dokumentów za wiarygodny materiał dowodowy i nie znalazł podstaw do podważenia autentyczności lub zawartości przedstawionych dokumentów.

Sąd uznał za wiarygodny w całości dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości A. G. (k. 529 i nast.). W ocenie Sądu opinia tego biegłego sądowego została sporządzona w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonujący, w oparciu o wiedzę fachową. Powołany biegły sądowy to kompetentna osoba, posiadająca odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Przedmiotowa opinia jest, szczegółowa, jasna i logiczna. Dodatkowo biegły złożył przekonujące wyjaśnienia na rozprawie (k. 592). Tylko dodatkowo należy podnieść, iż powodowie zgodzili się z wnioskami opinii tego biegłego (k. 575). Z tego względu Sąd przyjął w/w opinię za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie.

Odmienne Sąd ocenił opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości T. G.. Sąd podzielił stanowisko powodów, iż opinia ta z uwagi na uchybienia nie może stanowić podstawy do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie (k. 488 i nast.).

W pierwszym rzędzie należy podnieść, iż biegły ten dokonując ustaleń wskazanych w tezie dowodowej postanowienia Sądu przyjął błędne założenie, iż co do zasady wprowadzenie ogólnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania nie wprowadziło żadnych ograniczeń, podnosząc iż ograniczenia te związane są jedynie z wprowadzeniem jeden ze szczególnych stref, a mianowicie strefy Z 1 lub Z 2. Założenie to jest chybione, albowiem ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w związku 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 roku, II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 roku, III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 roku, I CSK 509/11, LEX nr 1215402). Wskazane powyżej błędne założenie biegłego spowodowało wadliwość dalszego toku rozumowania.

Jako mankament opinii biegłego T. G. należy uznać, iż stosując metodę porównawczą biegły ten nie zastosował jej prawidłowo, a mianowicie oparł się tylko na 3 transakcjach obrotu nieruchomości z dzielnicy W., w której usytuowana jest sporna nieruchomość, wykorzystując jednocześnie w znacznej części transakcje z U., B. i M..

Ponadto biegły T. G. przyjął błędną wielkość powierzchni użytkowej przedmiotu opinii tj. wielkość 266,87 m<sup>2</sup> – k. 312, zamiast prawidłowej wartości 166,75 m<sup>2</sup> – k. 537). Uchybienie to miało wpływ na przybranie do porównania niewłaściwych nieruchomości.

Dokonując oceny opinii biegłego T. G. nie można także tracić z pola widzenia i tej okoliczności, iż ustalenia tego biegłego w zakresie wartości spornej nieruchomości pozostają w rażącej sprzeczności z rzeczywistą wartością rynkową tej nieruchomości wynikającą z treści umowy sprzedaży tej nieruchomości (k. 586). W ocenie Sądu rozbieżność ta stanowi następstwo w/w uchybień opinii tego biegłego sądowego.

Sąd pominął jako podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie prywatną ekspertyzę autorstwa J. P. przedstawioną przez stronę pozwaną (k. 203), ponieważ ekspertyza ta została sporządzona na zlecenie tej strony, która jest bezpośrednio zainteresowana wynikiem niniejszego procesu. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż nie może ona zostać uznana za obiektywną, a tym samym za wiarygodne źródło dowodowe.

Sąd dopuścił w niniejszej sprawie także dowód z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa i akustyki (k. 197 – 198). Jednakże ostatecznie Sąd pominął wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki wobec braku uiszczenia zaliczki na wynagrodzenie tego biegłego (k. 427). Natomiast wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zakresu budownictwa Sąd pominął wobec cofnięcia tego wniosku przez powodów (k. 464, k. 591).

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

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu w całości w zakresie w jakim zostało podtrzymane.

Natomiast w zakresie w jakim strona powodowa dokonała cofnięcia pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia postępowanie w sprawie podlegało umorzeniu na podstawie art. 203 § 1 i 355 § 1 kpc.

Poniższe rozważania dotyczą roszczenia, które ostatecznie pozostało przedmiotem sporu, czyli roszczenia o zapłatę kwoty 66. 867 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania na skutek zmniejszenia się wartości nieruchomości.

Analiza całokształtu okoliczności faktycznych oraz obowiązujących norm prawnych doprowadziła Sąd do wniosku, iż roszczenie powodów oparte na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska jest roszczeniem zgłoszonym w terminie ustawowym.

Jednakże powodowie nie wykazali, aby na skutek zachowania się strony pozwanej ponieśli szkodę. Stosownie do treści art. 6 kc obowiązek taki spoczywał na powodach jako na podmiotach wywodzących skutki prawne z przedstawionych twierdzeń.

W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego opartego na twierdzeniu, iż w następstwie objęcia nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania doszło do zmniejszenia się jej wartości rynkowej, należy podnieść, iż powodowie nie doznali w rzeczywistości szkody majątkowej, albowiem wprawdzie wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek objęcia jej w/w strefą, ale w dniu 30 marca 2015 r. powodowie dokonali sprzedaży nieruchomości za kwotę prezentującą wartość wyższą niż wartość nieruchomości, jaką ta nieruchomość posiadałaby gdyby nie była w ogóle usytuowana w strefie ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu roszczenie powodów nie znajduje także podstawy w przepisie art. 435 k.c., albowiem powodowie nie wykazali i nie udowodnili, aby funkcjonowanie przedsiębiorstwa strony pozwanej wywoływało dla nieruchomości powodów jakikolwiek inne ujemne następstwa niż te, które stały się podstawą utworzenia przedmiotowego obszaru ograniczonego użytkowania.

Jest w sprawie bezsporne, iż nieruchomość powodów nie została objęta poprzednim aktem prawa miejscowego, czyli rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku. W rezultacie uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku wprowadziła po raz pierwszy na nieruchomości powodów obszar ograniczonego użytkowania. Mając na uwadze datę wejścia w życie tej uchwały należało uznać, iż powodowie zachowali dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony na dochodzenie odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Wymaga zaznaczenia, iż termin z art. 129 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem ( zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 roku, II CSK 578/12).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nieruchomość powodów została objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...). W tym miejscu należy podnieść, iż nie została jednak zaliczona do żadnej z dwóch szczególnych stref utworzonych w ogólnym obszarze ograniczonego użytkowania, czyli ani do strefy Z 1, ani też do strefy Z 2. W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do nieruchomości powodów żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Ograniczenia te zostały bowiem wprowadzone jedynie wobec nieruchomości objętych strefą Z 1 lub strefą Z 2. Skoro nieruchomość powodów nie została zakwalifikowana przez prawodawcę do żadnej z tych dwóch stref to w rezultacie takie szczególne ograniczenia nie istnieją w stosunku do nieruchomości powodów i w rezultacie powodowie nie mogą powoływać się na nie. Brak jest zatem podstaw do uznania, iż powodowie ponieśli szkodę na skutek wprowadzenia szczególnych ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości, skoro takich ograniczeń akt prawa miejscowego nie wprowadził. Przedstawione w sprawie przez powodów twierdzenie, iż brak zakwalifikowania ich nieruchomości do strefy Z 1 stanowi błąd uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nie może

odnieść skutku oczekiwanego przez powodów. Przede wszystkim należy podnieść, iż w/w uchwał stanowi akt prawa miejscowego i Sąd rozpoznający niniejszy spór jest związany jej treścią, w żadnym wypadku nie jest uprawniony do zmiany treści tego aktu prawnego. Ponadto powodowie nie udowodnili, aby ich nieruchomości spełniała przesłanki pozwalające na zakwalifikowanie ich nieruchomości do strefy Z 1.

W konsekwencji należało uznać, iż objęcie nieruchomości powodów ogólnym obszarem ograniczonego użytkowania stanowi jedynie potwierdzenie dokonane przez prawodawcę, iż nieruchomości powodów znajduje się na obszarze, na którym występuje ponadnormatywny poziom dźwięków spowodowany funkcjonowaniem (...) im. (...) w W.. Skala tego ponadnormatywnego dźwięku wyznaczona jest określonymi w decybelach granicami wskazanymi z jednej strony w § 3 ust. 1 przedmiotowej uchwały nr 76/11 i z drugiej strony w § 4 tej uchwały. W tym zakresie strona powodowa nie jest zobowiązana do wykazywania tego rodzaju okoliczności, ponieważ wynika ona z treści samego aktu prawa miejscowego. Wprowadzenie ogólnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało zatem w odniesieniu do nieruchomości powodów taki stan rzeczy, iż muszą oni - tak jak każdorazowy przyszły właściciel tej nieruchomości - znieść sytuację, w której co do zasady szczególnym aktem prawa miejscowego uznano za zgodne z prawem zachowanie pozwanego polegające na immisji ponadnormatywnych dźwięków, które to zachowanie co do zasady w świetle ogólnych zasad prawa cywilnego jest zachowaniem bezprawnym. Takie immisje z natury rzeczy stanowią ingerencję w zakresie sposobu korzystania przez powodów ze środowiska naturalnego w miejscu usytuowania nieruchomości i jako takie mogą stanowić podstawę do domagania się od pozwanego przedsiębiorstwa na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska odszkodowania za zmniejszenie się wartości nieruchomości na skutek w/w ograniczeń środowiskowych.

Otóż zgodnie z treścią art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska 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 to właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub odszkodowania za poniesioną szkodę, szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Podstawą do domagania się powyższych roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Według art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy prawo ochrony środowiska ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest bowiem także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 maja 2010 roku, II CSK 602/09). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się przy tym pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w związku 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art.129 ust. 4 tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 roku, II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 roku, IIICZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 roku, I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

Z przepisu art. 135 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska wynika, że stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

albo z analizy porealizacyjnej wyniku, iż mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie określa się na zasadach wskazanych w art. 135 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska. Przepis ten zawiera delegację do określenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak również określa rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

O tym czy takie w/w ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. O tym czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje wolny lokalny rynek nieruchomości. W związku z powyższym istotnym w sprawie było ustalenie tego stanu w odniesieniu do nieruchomości powodów przy wykorzystaniu specjalistycznej wiedzy z zakresu wyceny wartości nieruchomości. Jak już zostało to uprzednio przedstawione w ramach poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych z przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego wynika, iż wartość rynkowa nieruchomości powodów w związku z jej usytuowaniem w ogólnej strefie ograniczonego użytkowania wynosi kwotę 1.034.017 zł, a gdyby nieruchomość ta nie znajdowała się w tej strefie to wartość ta wynosiłaby kwotę 1.100.884 zł (k. 549 – opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości A. G.).

Zdaniem Sądu istotną okolicznością faktyczną w sprawie jest to, iż powodowie w dniu 30 marca 2015 r. dokonali sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę wynoszącą kwotę 1.131.000 zł (k. 586 – str. 5 umowy). Istotność tej okoliczności polega na tym, iż zdarzenie to w sposób obiektywny pozwala na ustalenie czy powodowie ponieśli szkodę, przenosi rozważania w przedmiocie szkody z płaszczyzny hipotetycznej na płaszczyznę rzeczywistą. Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 232 kpc dopuścił dowód z umowy sprzedaży z dnia 30.03.2015 r. z urzędu kierując się zasadą prawdy materialnej.

Zestawienie wartości nieruchomości wskazanych przez biegłego sądowego A. G. z ceną za jaką powodowie faktycznie zbyli nieruchomość prowadzi do wniosku, iż powodowie nie doznali w rzeczywistości szkody majątkowej, albowiem wprowadzenie wartości nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek objęcia jej w/w strefą (różnica pomiędzy kwotą 1.100.884 zł a kwotą 1.034.017 zł), ale w dniu 30 marca 2015 r. powodowie dokonali sprzedaży nieruchomości za kwotę 1.131.000 zł, czyli za kwotę prezentującą wartość wyższą niż wartość nieruchomości, jaką ta nieruchomość posiadałaby gdyby nie była w ogóle usytuowana w strefie ograniczonego użytkowania (porównanie kwot 1.131.000 zł i 1.100.884 zł).

Należy podnieść, iż bez znaczenia jest okoliczność, iż powodowie zbyli nieruchomość w toku procesu, albowiem zgodnie z przepisem art. 316 kpc Sąd bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze poczynione powyżej rozważania, Sąd oddalił powództwo, uznając iż przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia powodów kosztem pozwanego. Jako chybioną należało potraktować argumentację strony powodowej, która zmierzała do podważenia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 marca 2015 r. (k. 593). Otóż powodowie podnieśli w ogólnikowy sposób, iż transakcja ta nie spełnia kryteriów ustawowych. Zdaniem Sądu zarzut ten jest pozbawiony jakichkolwiek podstaw. W tym zakresie istotne jest jedynie, iż przedmiotowa umowa zawiera wszystkie elementy przedmiotowo istotne dla umowy sprzedaży. Odnosnie twierdzenia powodów, iż dokonali sprzedaży nieruchomości w sytuacji przymusowej na rzecz sąsiada Sąd uznał w pierwszym rzędzie, iż powodowie nie wykazali i nie udowodnili takiego stanu rzeczy. Ponadto nawet gdyby uznać, iż powyższe twierdzenie powodów jest zgodne z prawdą, to i tak nie miałyby to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wynika to z podstawowych zasad logiki, albowiem skoro miałyby być tak, iż powodowie sprzedali nieruchomość pod przymusem to i tak uczynili to za kwotę wyższą niż wartość rynkowa nieruchomości wskazana przez biegłego sądowego A. G..

Zdaniem Sądu roszczenie powodów nie znajduje także podstawy w przepisie art. 435 k.c., albowiem powodowie nie wykazali i nie udowodnili, aby funkcjonowanie przedsiębiorstwa strony pozwanej wywoływało dla nieruchomości powodów jakikolwiek inne ujemne następstwa niż te, które stały się podstawą utworzenia przedmiotowego obszaru graniczonego użytkowania.

Dokonując oceny w tym zakresie w pierwszym rzędzie należy zgodzić się z poglądem, iż lotniczy port cywilny stanowi przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 435 kc (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 25.05.2012 r., I CSK 509/11, Lex nr 1271642). Z tego też względu nie można wykluczyć co do zasady na tej podstawie prawnej odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej podmiotu tej kategorii co strona pozwana.

Zdaniem Sądu przeprowadzone postępowanie nie wykazało, iż funkcjonowanie przedsiębiorstwa pozwanego spowodowało jakiegokolwiek inne ujemne zjawiska niż te które pozostawały w związku z treścią ograniczeń wprowadzonych aktem prawa miejscowego w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) z 2011 roku. Powodom mogłoby potencjalnie przysługiwać odszkodowanie na podstawie art. 435 kc, ale tylko wówczas gdyby powodowie udowodnili, iż prowadzenie przedsiębiorstwa strony pozwanej negatywnie oddziałuje na środowisko i miejsce położenia danej nieruchomości i zarazem, że jest to negatywne oddziaływanie ponad ograniczenia w możliwości korzystania z nieruchomości wprowadzone w/w aktami prawa miejscowego, czyli bez związku z treścią tych ograniczeń (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6.05.2010 r., II CSK 602/09, Lex nr 585768 oraz w wyroku z dnia 25.02.2009 r., II CSK 565/08, Lex nr 528219, w postanowieniu z dnia 09.04.2010 r., III CZP 17/10, Lex nr 584036). Przyczyną ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości wprowadzonych przedmiotowymi aktami prawa miejscowego (utworzenie strefy ograniczonego użytkowania) był ruch statków powietrznych i związany z tym hałas przekraczający dopuszczalne w środowisku normy. Na te same okoliczności powołuje się w sprawie sama strona powodowa występując z roszczeniami opartymi na podstawie ustawy prawo ochrony środowiska. Wynika to także zeznań powodów (k. 196 – 197). Ponadto z opinii biegłego sądowego A. G. wynika, iż ustalony przez niego spadek wartości nieruchomości powodów w następstwie sąsiedztwa portu lotniczego jest spowodowany właśnie emisją hałasu na skutek startów i lądowań samolotów (k. 529 i nast.). Tym samym brak jest podstaw do uznania, iż prowadzenie przedsiębiorstwa strony pozwanej negatywnie oddziałuje na środowisko i miejsce położenia nieruchomości powodów ponad ograniczenia w możliwości korzystania z nieruchomości wprowadzone w/w aktem prawa miejscowego. Powyższe prowadzi do wniosku, iż roszczenie powodów oparte także na podstawie art. 435 kc nie może zostać uznane za uzasadnione.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu, w tym o kosztach zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz na podstawie § 2, § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu. Rozstrzygnięcie to zgodne jest z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który powodowie przegrali w całości. Pozwany poniósł następujące koszty: 3.600 zł – wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego. Sąd uznał powodów za stronę przegrywającą spór w znaczeniu procesowym także w zakresie w jakim powodowie dokonali cofnięcia pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania przepisu art. 102 kpc tj. do nieobciążania powodów kosztami procesu. W ocenie Sądu w sprawie nie zachodzą żadne szczególnie uzasadnione wypadki, które pozwalałyby na odstąpienie od podstawowej zasady odpowiedzialności za wynik postępowania.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.