

Sygn. akt **IC 1118/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Alicja Fronczyk

Protokolant: Monika Śpionek

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B.**

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

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki A. B. kwotę 30 999,53 zł. (trzydzieści tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. W pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. Ustala, że powódka A. B. ponosi 60%, a pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. 40% kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt 1118/13

UZASADNIENIE

Powódka A. B. w pozwie z dnia 02 sierpnia 2013 roku wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 76 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 01 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty. Kwoty tej domagała się tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości w postaci prawa własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) - będącej jej własnością (38 000 zł.) i koniecznością poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej (38 000 zł.) w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (...). Na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011r. nieruchomość ta znalazła się bowiem w granicach nowoutworzonego obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (k. 2-8). Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów postępowania (k. 3).

W odpowiedzi na pozew złożonej dnia 08 listopada 2013 roku pozwany - Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 28-37).

W uzasadnieniu takiego stanowiska procesowego pozwany wskazał, że powódka nie udowodniła poniesienia szkody związanej z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku. Zdaniem pozwanego przypisanie odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, a ograniczenia te muszą

powodować, że to korzystanie w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W ocenie pozwanego powódka nie wykazała również związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie przedmiotowej uchwały.

W piśmie procesowym z dnia 27 października 2015 roku powódka A. B. wskazała, że w skład należnego jej odszkodowania wchodzi kwota 7 359,53 zł. poniesiona przez nią na zakup stolarki okiennej oraz kwota 3 440 zł. poniesiona na zainstalowanie w lokalu klimatyzacji (k. 416).

Pozwany konsekwentnie wnosił o oddalenie powództwa (k. 648).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Własność lokalu nr (...) o powierzchni 64,33m² położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), powódka nabyła w 2010 roku na podstawie dziedziczenia (**dowód:** odpis z księgi wieczystej k. 16-18).

Nieruchomość, na którym posadowiony jest budynek z lokalem powódki - na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., nr 128, poz. 4086 wraz z załącznikiem nr 6 - dalej zwana: „uchwałą”), która weszła w życie 04 sierpnia 2011 r., znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. poza strefami (...). Przed tą datą nieruchomość lokalowa należąca do powódki znajdowała się poza obszarem objętym strefą ograniczonego użytkowania (okoliczność niesporna).

Dla terenów położonych – tak jak przedmiotowa nieruchomość - w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą nr 76/11, ale poza strefami (...), nie wprowadza się żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu. Określono jedynie wymagania techniczne dotyczące budynków polegające na konieczności zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w obiektach nowoprojektowanych oraz zastosowaniu zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach w budynkach istniejących (okoliczność niesporna).

Wartość dopuszczalnych poziomów hałasu dla obszaru, na którym położony jest lokal należący do powódki A. B. wynosi dla pory dziennej 60 decybeli, a dla pory nocnej 50 decybeli. W lokalu powódki w okresie od 01 maja 2013 roku do 31 lipca 2013 roku poziom miarodajny hałasu wynosił: dla pory dziennej 62,6 decybeli, a dla pory nocnej 58,5 decybeli, natomiast w dniu 18 sierpnia 2014 roku izolacyjność akustyczna fasady lokalu spełniała normy Polskiej normy (**dowód:** pisemna opinia biegłego akustyka M. T. k. 384-392). Powódka w listopadzie 2011 roku dokonała wymiany stolarki okiennej w lokalu, za co zapłaciła 7 359,53 zł., a ponadto zainstalowała w lokalu klimatyzację za kwotę 3 440 zł. (**dowód:** faktury k. 423-428, przesłuchanie powódki A. B. w charakterze strony k. 647-648).

Na skutek objęcia nieruchomości lokalowej powódki obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym powyższą uchwałą Sejmiku, wartość rynkowa tej nieruchomości zmalała o 20 200 zł. (**dowód:** opinia biegłego specjalisty ds. (...) k. 532-569, pisemna opinia uzupełniająca tego biegłego k. 605-609, ustne wyjaśnienia pisemnych opinii złożone na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2016 roku przez tego biegłego k. 645-646).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgodnych bądź niezaprzeczonych twierdzeń stron oraz wskazanych wyżej znajdujących się w aktach dokumentów i ich kserokopii - których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a także na podstawie opinii biegłych: ds. akustyki M. T. oraz ds. (...) oraz dowodu z przesłuchania powódki A. B. w charakterze strony.

Ustalony stan faktyczny w zakresie przysługiwania powódce prawa do lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz objęcia go obszarem ograniczonego użytkowania i położenia go poza strefami (...) nie był sporny pomiędzy stronami. Spór w sprawie ogniskował się wokół ustalenia, czy powódka poniosła i w jakiej postaci szkodę w związku z objęciem jej nieruchomości (...), i czy ewentualna szkoda pozostaje normalnym, typowym następstwem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wynikających z wprowadzenia (...).

Na podstawie dowodu z opinii biegłego akustyka M. T. Sąd ustalił, że sporny lokal w zakresie izolacyjności akustycznej spełnia wymagania wynikające z Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999, a przekroczenia norm hałasu ustalone dla tego rejonu na podstawie stacji monitoringowej nr (...) (...) należącej do pozwanego występowały w okresie od maja do lipca 2013 roku, natomiast w sierpniu 2014 roku wyniki pomiarów izolacyjności akustycznej elementów budowlanych wskazują na nieprzekroczenie norm hałasu (k. 389-391v). W ocenie Sądu opinię tego biegłego uznać należy za posiadającą moc dowodową oraz walor wiarygodności z uwagi na kompetencje biegłego, jego doświadczenie zawodowe oraz jasny i logiczny wywód opinii. Biegły zauważył, że zapewnienie właściwej izolacyjności akustycznej pomieszczeń lokalu stanowiącego własność A. B. wynikać może z dokonanej w 2011 roku wymiany stolarki okiennej (k. 391v).

Dowód z opinii biegłego specjalisty ds. (...) Sąd przeprowadził w celu ustalenia, czy, a jeśli tak, to o ile wartość rynkowa nieruchomości lokalowej należącej do powódki zmalała w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą nr 76/11 Sejmiku.

Oceniając przedmiotową opinię Sąd miał na uwadze to, że biegły podał zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne sporządzonej ekspertyzy. Biegły dokonał szczegółowych ustaleń co do stanu nieruchomości na podstawie oględzin nieruchomości, udokumentowanych załączonym do opinii protokołem oględzin wraz z dokumentacją zdjęciową.

Zdaniem Sądu opinia biegłego została wykonana w sposób rzeczowy i rzetelny, w oparciu o fachową wiedzę biegłego - specjalisty, posiadającego odpowiednie wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Wnioski będące wynikiem tej analizy nie budzą w ocenie Sądu wątpliwości, a wywód do nich prowadzący jest spójny i logiczny. Biegły przekonująco uzasadnił zastosowanie w opinii podejścia porównawczego i metodę korygowania ceny średniej, co Sąd uznał za logiczne i przekonujące.

Biegły wyjaśnił, że już wcześniej, przed wejściem w życie przedmiotowej Uchwały Sejmiku, bo w latach 2007-2013 miał miejsce spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych na terenie objętym potem ustanowionym tą Uchwałą obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (k. 551). Spowodowane to było przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przez starty i lądowania samolotów oraz wynikający z tego tytułu brak możliwości zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego w środowisku. Wprowadzenie (...) w świadomości uczestników rynku utwierdziło pewność o złym stanie akustycznym środowiska oraz definitywny charakter ograniczeń wynikających z przepisów prawa w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków i sposobu korzystania z terenów zlokalizowanych na tym obszarze.

Ta świadomość uczestników rynku nieruchomości oraz powszechnie wiadoma szkodliwość hałasu, a także ograniczenia, jakie narzuca Uchwała - sprawiają, że uczestnicy rynku, świadomi tych zagrożeń i ograniczeń, decydują się na zakup nieruchomości położonych w (...) jedynie pod warunkiem zapłaty niższych cen, niż te, jakie gotowi byliby zapłacić za podobne nieruchomości nieobciążone takimi wadami. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że nie sposób ustalić, czy obniżenie ceny rynkowej lokalu wynika z przekroczenia norm hałasu, czy z samego objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, chociaż pierwszorzędne znaczenie ma to, czy na daną nieruchomość oddziałuje ponadnormatywny hałas, czy tylko takie ryzyko istnieje (k. 645). J. S. podkreślił, że wartość lokalu jest niższa przy założeniu, że na lokal oddziałuje hałas przekraczający normy (k. 645).

Mając to wszystko na uwadze, a nadto uznając, że samo niezadowolenie strony z wniosków opinii nie stanowi dostatecznego powodu do powołania kolejnego biegłego - Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego M. T. w celu ustalenia, czy na lokal powódki oddziałuje hałas taki, jak dla punktu Onkologia i jaki był miarodajny poziom dźwięku A na podstawie wyników pomiaru w tym punkcie w 2015 roku, albowiem okoliczność, na którą została została już w sprawie dostatecznie wyjaśniona w opinii podstawowej (k. 625-626; 646).

Z uwagi na nieuiszczenie przez powódkę zaliczki na poczet uzupełniającej opinii biegłego ds. akustyki w terminie zakreślonym w postanowieniu z dnia 17 listopada 2014 roku (k. 442) na rozprawie w dniu 10 czerwca 2015 roku Sądna podstawie art. 130⁴ § 5 k.p.c. uchylił swe postanowienie dowodowe i oddalił wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a także oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii Centrum (...) na okoliczności związane z wartością nieruchomości uznając, że w tej mierze jedynym dowodem może być opinia biegłego jako osoby posiadającej wiadomości specjalne (k. 524).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki A. B. stanowi przepis art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 1 cyt. przepisu i art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm. – dalej p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 136 ust. 2 p.o.ś. roszczenie o wykup bądź o odszkodowanie kieruje się w stosunku do tego podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustawodawca ograniczył czasowo dochodzenie roszczeń, o których mowa w powyższym przepisie, albowiem zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Charakter tego terminu był przedmiotem analizy w orzecznictwie. W wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r. (sygn. akt II CSK 216/08, LEX nr 577165), wyjaśniono i szeroko umotywowano stanowisko, akceptowane także przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia”.

Jak ustalono, nieruchomość należąca do powódki znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od daty wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 roku, tj. od dnia 03 sierpnia 2011 roku i przed tą datą znajdowała się poza tą strefą. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust. 4 p.o.ś. mijał 4 sierpnia 2013 r. Powódka zgłosiła pozwanemu swoje roszczenie w dniu 31 lipca 2013 r.: w tej dacie zostało pozwanemu doręczony jej wezwanie do zapłaty. Przed upływem tego terminu powódka wniosła również pozew w niniejszej sprawie (02 sierpnia 2013 r.).

Powyższe okoliczności świadczą o zachowaniu przez powódkę dwuletniego terminu zawitego dla zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Dla skuteczności ich zgłoszenia i zachowania tego terminu wystarczające jest bowiem, zdaniem Sądu, dojsię żądania do świadomości adresata – lub wniesienie pozwu.

Przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. samodzielnie reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie są:

- wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego czy innych podmiotów mających prawa do nieruchomości,
- oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą.

Co istotne, odpowiedzialność pozwanego z tytułu utraty wartości nieruchomości nie może mieć źródła w art. 435 k.c., albowiem art. 129 p.o.ś. przewiduje reżim odpowiedzialności odrębny od regulowanego tym przepisem k.c. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (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. Sąd orzekający podziela stanowisko

Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 09 kwietnia 2010 roku (III CZP 17/10, LEX nr 584036) podkreślił, że: „przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne” (tak samo: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, oraz w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Wskazać też trzeba, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanego prowadziłyby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłyby 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.

Stosownie do art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek ochrony środowiska ma charakter powszechny, co między innymi oznacza nakaz respektowania standardów jego jakości. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Istnieją dwa instrumenty prawne, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Jednym z nich jest od 1 stycznia 1998 r. obszar ograniczonego użytkowania. Tworzy się go na podstawie art. 135 p.o.ś., jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.) albo z analizy porealizacyjnej wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Utworzenie dla (...) im. (...) w W. obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska im. F. C. w W., nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku. Oddziaływanie akustyczne lotniska na środowisko nadal bowiem znacznie wykraczało poza teren, do którego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) posiadało tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu lotniczego dla lotniska został obliczony w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie lotniska, punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

W związku z powyższym, wejście w życie uchwały Sejmiku, dotyczącej ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości należącej do powódki, per se świadczy o tym, iż pozwane przedsiębiorstwo przewidziało przekroczenie na tym terenie dopuszczalnych norm immisji hałasu, co miało związek z funkcjonowaniem pozwanego przedsiębiorstwa. Immisje te, jako czynniki ingerujące we własność nieruchomości położonych w specjalnie utworzonej strefie, stanowią niewątpliwie przesłankę, którą kierowano się, ustanawiając obszar ograniczonego użytkowania terenu.

Według Sądu związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko tak, jak to przedstawił przekonująco Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138). Ustalony spadek wartości rynkowej należącej do powódki nieruchomości - stanowi szkodę powódki powstałą w związku z objęciem jej nieruchomości strefą (...). Obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar, ale wynika również z faktu, iż na skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, a właściciel, który przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania mógł żądać zaniechania immisji (tu: hałasu) przekraczającej standardy ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania takiej możliwości pozbawiony.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania – jak wskazano powyżej - było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który

w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) wskazał, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Za właściwą zatem podstawę prawną uzyskania przez powódkę ochrony w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska pozwanego, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli obszar ten obowiązuje, uznać należy art. 129 ust. 2 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że powódka – właścicielka - będzie musiała znosić dopuszczalne wskutek wprowadzenia (...) na tym obszarze immisje (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11, LEX nr 1271642).

Naprawienia tej właśnie szkody domagała się – zasadnie – powódka w niniejszej sprawie.

Szkoda ta skutkuje niewątpliwie zmniejszeniem aktywów powódki jako właściciela nieruchomości lokalowej i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. (tak też: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 30 września 2009 r. I ACa 484/09, LEX nr 756606). Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, Nr 5, poz. 57). Co oczywiste, obniżenie wartości rynkowej nieruchomości „konsumuje”, zawiera w sobie, obniżenie jej wartości użytkowej.

Dla oceny zasadności roszczenia powódki istotna jest data, w jakiej nabyła przedmiotową nieruchomość. Jak wynika z przedłożonych do akt sprawy dokumentów, powódka nabyła przedmiotową nieruchomość w drodze dziedziczenia przed wejściem w życie (...) Ograniczonego (...) ustanowionego Uchwałą Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. Mając na uwadze powyższe, nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dacie nabycia nieruchomości przez powódkę lokalu nie znajdowała się ona jeszcze na terenie objętym strefą ograniczonego użytkowania.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było zatem ustalenie, czy wejście w życie tej uchwały spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do A. B.. Jak ustalono na podstawie dowodu z opinii biegłego specjalisty ds. (...), wartość nieruchomości powódki po ustanowieniu (...) spadła o 20 200 zł.

Kategorycznie należy podkreślić, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma żadnego znaczenia to, jakie aktualnie natężenie hałasu na przedmiotowej nieruchomości powoduje ruch lotniczy, w szczególności – czy aktualnie na terenie strefy ograniczonego użytkowania faktycznie zwykłe normy hałasu są w ogóle przekraczane. Taki wniosek wynika z następującego rozumowania.

Po pierwsze, stosownie do art. 135 ust. 3a p.o.ś. akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania powinien określać jego granice, wprowadzony w jego obrębie reżim ochronny (ograniczenia w zakresie wykorzystywania nieruchomości, wymagania techniczne dotyczące budynków) oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Wedle tych przepisów, wyznaczając przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania organ stanowiący kieruje się tym, gdzie są, a gdzie nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, rzecz jasna, o ile daje się to precyzyjnie ustalić (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 20 marca 2008 r., (...) SA/Gl 348/07, LEX nr 487250: „obszar ograniczonego użytkowania w zasadzie jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm”). Dlatego

już samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powódki - przesądza w ocenie Sądu o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska. Nie ma zatem nawet potrzeby potwierdzania tego w postępowaniu o odszkodowanie.

Przede wszystkim jednak, odszkodowanie, o którym mowa w art. 129 p.o.ś., ma wyrównać szkodę powstałą wskutek objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Znaczy to tyle, że odszkodowanie to ma wyrównać uszczerbek wyrządzony w majątku uprawnionego przez samo objęcie jego nieruchomości (...), a nie przez faktycznie dokonywane immisje. Źródłem roszczenia odszkodowawczego wedle tego przepisu nie jest - w przeciwieństwie do regulowanych kodeksem cywilnym roszczeń z art. 445 czy innych roszczeń z tytułu immisji - faktyczne wystąpienie immisji, ale ustanowienie obszaru, na którym w razie zajścia immisji właściciel będzie musiał ją znosić - do wskazanego w Uchwale poziomu. Źródłem roszczenia jest tu zatem wejście w życie prawa miejscowego, które ogranicza prawa właścicielskie w obrębie (...). I tak, jak prawo własności ma swoją wartość rynkową, tak też jego ograniczenia znajdują odzwierciedlenie w spadku tej rynkowej wartości. I ten właśnie spadek ma zostać wyrównany odszkodowaniem przewidzianym we wskazanym art. 129 p.o.ś.

Prawidłowość tego rozumowania można zweryfikować na skrajnym przykładzie. Otóż, w (...) mogą być przewidziane wyższe niż zwykle pułapy dopuszczalnego hałasu. (...) tworzony jest jednorazowo, na dłuższy czas, a pułapy dopuszczalnego hałasu mogą być - i z reguły są - nie tylko odzwierciedleniem poziomu hałasu aktualnego w dacie tworzenia obszaru, ale uwzględniają także rosnący ruch lotniczy czy nawet planowane nowe inwestycje portu lotniczego (np. budowę nowych pasów). Gdyby wysokość odszkodowania zależała od tego, jaki jest aktualny faktyczny hałas na posesji, to - pomijając trudności dowodowe w ustaleniu tego hałasu w miarodajnym okresie czasu, co wynika nawet z opinii biegłego M. T. - z łatwością można sobie wyobrazić, że port lotniczy mógłby wstrzymać na okres dwóch lat uruchomienie nowego pasa, albo nawet przejściowo ograniczyć ruch samolotów na danym obszarze do poziomu nie przekraczającego zwykłych norm. Właściciele posesji nie otrzymaliby wtedy żadnego odszkodowania - bo hałas na ich posesjach nie byłby nadmierny. A po 2-ach latach od wprowadzenia (...), gdy port uruchomiłby już nowe pasy albo zwiększył ruch generujący większy hałas - właściciele nie mieliby już prawa do odszkodowania, bo upłynąłby termin zawity do zgłoszenia ich roszczeń. Termin ten biegnie wszak, zgodnie z przepisem, nie od daty przekroczenia norm hałasu, ale od daty objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (co także przemawia za słusznością przyjętej koncepcji). Taka wykładnia jest oczywiście niedopuszczalna, umożliwiłaby bowiem bezpodstawne pozbawienie uprawnionych ich słusznych roszczeń.

Podobnie żadnego znaczenia nie ma, czy (...) przewiduje dla danej nieruchomości jakiegokolwiek podwyższenia - w stosunku do zwykłych norm - dopuszczalnego poziomu hałasu, czy też - jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości - tego nie przewiduje. Jak ustalono, dla nieruchomości powódki (...) nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu - określono jedynie opisane w stanie faktycznym wymagania techniczne dotyczące budynków. A mimo to już samo objęcie tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania zmniejszyło - jak ustalono - jej wartość rynkową. Dzieje się tak dlatego, że nieruchomości położone w graniach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, niepubl.). Jest naturalne, że ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie potencjalnym zakupem nieruchomości w tym rejonie, zwłaszcza na cele mieszkalne. Dla nabywców nie ma przy tym znaczenia ewentualny zakres przekroczeń dopuszczalnych norm, gdyż kluczowe znaczenie ma usytuowanie danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie „normatywnie” przewidziany został obowiązek znoszenia uciążliwości większych, niż poza strefą (por. „Dochodzenie roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego”, Robert Dobrzyński, *Nieruchomości*/2013/10; podobnie E. Stawicka, *Czy art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów?*, *Palestra* 2012, z. 11 - 12, s. 203 i n.). Jak pokazała opinia biegłego J. S., ma to dla potencjalnych znaczenie nawet

wtedy, gdy owe uciążliwości sprowadzają się jedynie do konieczności mocniejszego wygłuszenia budynków. I już sama ta konieczność powoduje spadek wartości rynkowej nieruchomości objętej (...).

Ustalona w stanie faktycznym kwota 20 200 zł stanowi zatem uszczerbek w postaci niższej wartości należącej do powódki wynikający już nawet z tego, że nieruchomość ta została objęta obszarem ograniczonego użytkowania, gdyż, jak wyjaśnił biegły – nie sposób ustalić, czy ten spadek wynika z przekroczenia norm hałasu, czy z samego objęcia nieruchomości (...).

Mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a odniesioną przez powódkę szkodą. Spadek wartości nieruchomości powódki o 20 200 zł jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 roku. Wejście w życie tej uchwały stanowiło potwierdzenie istniejących na tej nieruchomości uciążliwości, co znacząco wpłynęło na sposób postrzegania tej nieruchomości na rynku przez potencjalnych nabywców. Sąd uznał zatem, że powódka doznała szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości na kwotę 20 200 zł. Szkodę tę pozwany powinien powódcie wyrównać – o czym orzeczono w pkt I wyroku.

W ocenie Sądu szkodą powódki podlegającą naprawieniu w tym procesie na wskazanych wyżej podstawach prawnych jest również szkoda polegająca na wydatkowaniu środków pieniężnych na wymianę stolarki okiennej (kwota 7 359,53 zł.) oraz nabycie systemu klimatyzacji (kwota 3 440 zł.). W przekonaniu Sądu będącym wynikiem analizy dowodów zgromadzonych w toku procesu w postaci faktur, przesłuchania powódki w charakterze strony oraz dowodu z opinii biegłego J. S. wymiana stolarki okiennej znacząco poprawiła klimat akustyczny lokalu stanowiącego własność A. B., a klimatyzacja pozwala na cyrkulację powietrza pomimo zamkniętych okien, co również pozostaje w związku przyczynowym z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Sąd uznał, że to powódka poniosła wskazane koszty, ponieważ przekonująco wyjaśniła, że zostały poniesione ze środków pochodzących z majątku wspólnego z małżonkiem.

Z powyższych względów orzeczono jak w pkt I sentencji. Na zasądzoną tam sumę składa się kwota 20 200 zł. stanowiąca kwotę, o którą zmniejszyła się wartość rynkowa lokalu, kwota 7 359,53 zł. poniesiona na wymianę stolarki okiennej oraz kwota 3 440 zł. na nabycie systemu klimatyzacji (łącznie 30 999,53 zł.).

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem powódka może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniosła żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które pozwany odpowiedzialności nie ponosi. Jeśli zaś strony nie ustaliły umownie wysokości odsetek, należą się odsetki w wysokości ustawowej (481 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie wezwanie do zapłaty pozwany odebrał, jak ustalono, w dniu 31 lipca 2013 r. Wyznaczony tam jednodniowy termin w ocenie Sądu jest jednak zbyt krótki, aby pozwany mógł w sposób prawidłowy przeanalizować zgłoszone roszczenie. Stąd w ocenie Sądu właściwym terminem wymagalności roszczenia winien być dwutygodniowy termin od doręczenia odpisu pozwu pozwanemu (art. 455 k.c.). Odpis pozwu doręczono pozwanemu w dniu 09 października 2013 roku (z.p.o. k. 27). Dwutygodniowy termin minął bezskutecznie w dniu 25 października 2013 r., a zatem pozwany popadł w opóźnienie ze spełnieniem żądania powódki od dnia następnego, tj. od 26 października 2013 r. Od tej też daty – aż do dnia zapłaty - należą się powódcie odsetki ustawowe, przy czym z uwagi na zmianę przepisu art. 481 k.c., od dnia 26 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku należało zasądzić odsetki ustawowe, a od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty - ustawowe odsetki za opóźnienie.

Dalej idące powództwo jako bezzasadne oddalono w pkt II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności finansowej za wynik sporu. Powódka dochodziła bowiem odszkodowania w wysokości 76 000 zł, a należne jej odszkodowanie wynosi 30 999,53 zł., co oznacza, że wygrała proces w 40 %, więc winna ponieść 60% kosztów procesu, a pozwany 40%. Koszty te zostaną wyliczone szczegółowo przez referendarza sądowego po uprawomocnieniu wyroku na podstawie art. 108 §1 zd. 2 k.p.c.).

Sąd nie znalazł podstaw do nieobciążenia powódki kosztami procesu uznając, że nie zachodzi w sprawie żadna szczególna okoliczność.