

IV C 649/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny

w składzie: SSO Magdalena Kubczak

protokolant: Patrycja Chrustek

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2018r. w Warszawie

sprawy z powództwa T. i K. R.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od T. i K. R. solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 7217 ( siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem kosztów sądowych od T. i K. R. - kwotę 8498,89 ( osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem i 89/100) złotych.

IV C 649/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z 2 lipca 2013 r. T. i K. R. reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika procesowego wnieśli o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. odszkodowania w wysokości 100.000 złotych z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz 200.000 złotych z tytułu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku z ustawowymi odsetkami od 7 maja 2013r. do dnia zapłaty. ( pozew k 2).

Postanowieniem z 8 lipca 2013r. powodowie zostali zwolnieni od opłaty od pozwu ponad 3000 zł ( postanowienie k 150).

W odpowiedzi pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika procesowego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucił, iż wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 2011r. nie spowodowało nowych ograniczeń w stosunku do obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego przez Rozporz. Wojewody (...) nr (...) z 7 sierpnia 2007r. ( dalej jako: rozporz. nr (...)), na skutek którego nieruchomość powodów znalazła się w strefie M. Podniósł ponadto zarzut przekroczenia dwuletniego terminu dochodzenia roszczeń określonego w art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska (odpowiedź na pozew k 160).

W toku sprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska ( pismo powodów k 276, 308, pismo pozwanego k 291, 338).

Sąd ustalił:

T. i K. R. są właścicielami nieruchomości przy ulicy (...) w W., stanowiącej działki nr (...) (odpis z księgi wieczystej k 8a, 11, wypis z rejestru budynków k 10, 13, wypis z kartoteki budynków k 14).

Na nieruchomości znajdują się dwa budynki mieszkalne zbudowane w 1989r. i 1997r. oraz budynek gospodarczy przeznaczony na organizację imprez okolicznościowych ( projekt k 71-97, 117-149).

Sejmik Województwa (...) podjął 20 czerwca 2011 roku uchwałę w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z działalnością pozwanego, w której to uchwale w par. 4 zostały wyróżnione 2 podstrefy Z1 i Z2 o różnych sposobach ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości lub przeznaczenia nieruchomości ( uchwała k 178).

Nieruchomość powodów znajduje się w OOU w strefie Z1 ( bezsporne).

Poprzednio tego rodzaju akt prawa miejscowego został wydany przez Wojewodę (...) i było to rozporządzenie nr (...) z 7 sierpnia 2007 roku w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozporządzenie wprowadziło m.in. strefę M wokół lotniska z ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej. Ograniczenia w zabudowie, w tym mieszkaniowej w strefie M określa par. 4 ust. 1 rozporz. Nieruchomość powodów została zaliczona do strefy M ( rozporządzenie k 177).

Powodowie zlecieli wykonanie kosztorysu prac zabezpieczających budynek przed nadmiernym hałasem. Koszt prac w budynku mieszkalnym na działce nr (...) został oszacowany na 236.252, 04 zł ( kosztorys k 30). Koszt prac w drugim budynku mieszkalnym został oszacowany na 208.270,28 zł ( kosztorys k 98-117). Koszt prac w budynku gospodarczym na działce nr (...) został oszacowany na 410.641,45 zł. ( kosztorys k 49). Koszt założenia klimatyzacji został oszacowany na 70.640 zł (kosztorys k 48). Koszt założenia klimatyzacji w drugim budynku mieszkalnym został oszacowany na 48.530 zł ( oferta k 116).

Pismem z 18 kwietnia 2013r. doręczonym w dniu 22 kwietnia 2013r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania ( wezwanie k 68-70).

Wejście w życie Rozporz, nr (...) nie wprowadziło ograniczeń w sposobie korzystania lub przeznaczenia nieruchomości i nie skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości ( opinia biegłej J. B. k 565). Wejście w życie uchwały nr (...) nie skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości. Przeznaczenie podstawowe nieruchomości to funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Jeszcze przed wejściem w życie rozporz. nr (...) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków wynosiła 25 % powierzchni nieruchomości, uwzględniając dojścia, dojazdy i parkingi, zatem nieruchomość w maksymalny sposób wykorzystwała dopuszczalny parametr zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej. Rozbudowa na nieruchomości nie była możliwa. Na nieruchomości nie jest możliwe wznoszenie nowych budynków, ponieważ nieruchomość jest obecnie maksymalnie wykorzystana pod względem zabudowy. Ograniczenie w postaci zakazu nadbudowy budynku mieszkalnego nie wpływa na wartość nieruchomości, ponieważ główną funkcją nieruchomości jest funkcja usługowa (opinia J. B. k 565, uzupełniająca k 586).

Natężenie hałasu lotniczego LDWN powyżej izofony 44 dB ma wpływ na wartość domów mieszkalnych w wymiarze ok. -1,22% na każdy dodatkowy decybel hałasu, w niniejszej sprawie powoduje spadek wartości nieruchomości o ok. 20,87 % (opinia k 565, uzupełniająca k 586).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, uznając je za wiarygodne. Pozostałe wnioski dowodowe zostały oddalone, a pozostałe dowody z dokumentów oraz z przesłuchania powodów – pominięte, albowiem nie mają one znaczenia dla ustalenia istotnych okoliczności sprawy i dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd oparł się na opinii biegłego J. B. ( k 365, 586), uznając opinię za pełną rzetelną i wyczerpującą. Nie było podstaw do konstruowania zarzutu, iż biegła korzystała z innej opinii dla celów związanych z niniejszą opinią. Biegła wyjaśniła, iż w innym zespole rzeczoznawców opracowała analizę dotyczącą wpływu OOU na wartość nieruchomości zabudowanych domami

jednorodzinny dla całego obszaru, natomiast wnioski zawarte w opinii złożonej do niniejszej sprawy są jej własnymi wnioskami. Sąd nie znajduje podstaw do pominięcia opinii biegłej tylko z tej przyczyny, że biegła w niniejszej oparła się na badaniach prowadzonych w raz z innymi rzeczoznawcami przy wykonywaniu innej analizy-dla całego obszaru, na którym znajduje się opiniowana nieruchomość powodów.

Sąd pominął opinię biegłego A. G. ( k 376, 447, 514). Ta opinia ustala wartość nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które znajdują się poza obszarem ograniczonego użytkowania. Tymczasem w sprawie przesłanką odpowiedzialności pozwanego nie jest zaliczenie nieruchomości do OOU i w związku z tym ewentualny spadek wartości nieruchomości, ale spadek wartości na skutek ograniczenia w sposobie korzystania lub przeznaczenia nieruchomości. Nie chodzi zatem o porównanie wartości nieruchomości do nieruchomości podobnej, ale położonej poza tym obszarem, ale – o ustalenie zmian w wartości nieruchomości w czasie –od wejścia w życie rozporz. Nr (...), a następnie uchwały nr (...) i zbadanie, czy wprowadzone ograniczenia w sposobie korzystania lub przeznaczenia nieruchomości ( jeśli zostały wprowadzone) miały wpływ na wartość nieruchomości. Ponadto biegły ocenia wpływ emisji hałasu lotniczego na wartość ( spadek wartości ) nieruchomości, tymczasem nie jest to przesłanka roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ustawy.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii ustnych obu biegłych, wobec-jak twierdziła strona powodowa-rażąco odmiennych wniosków obu opinii, co miałyby prowadzić do konfrontacji biegłych. Wskazać należy, iż wnioski te nie są odmienne, albowiem biegły G. przy ocenie spadku wartości nieruchomości uwzględnił hałas jako przesłankę spadku wartości. Tymczasem opinia biegłej B. ograniczyła się- zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu dowodowym- do oceny spadku wartości nieruchomości ze względu na ograniczenia w korzystaniu lub przeznaczeniu nieruchomości, wprowadzone przez uchwałę Sejmiku. Z opinii tej biegłej wynika zresztą wyraźnie, że gdyby uwzględnić też hałas jako element wpływający na wartość nieruchomości, to należałoby przyjąć, iż doszło do spadku wartości nieruchomości. Nie było też podstaw – z tego samego powodu- do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, z uwagi na to, iż dwie dotychczasowe opinie nie zawierają sprzeczności wymagających ich usunięcia w drodze dodatkowej opinii. Sąd oddalił wniosek o odroczenie rozprawy w celu zapoznania się przez powodów z ustną uzupełniającą opinią biegłej. Termin rozprawy był wyznaczony z wyprzedzeniem, strony wiedziały, że na termin rozprawy została wezwana biegła celem złożenia ustnej opinii, zatem jeśli powodowie chcieli zapoznać się z opinią ustną, to mogli stawić się na rozprawę.

Sąd zważył:

Podstawą prawną żądania jest art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001r. -prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 1232 z 2013r.), który stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z tego przepisu wynika, że podstawa odpowiedzialności pozwanego ma charakter ustawowy i art. 129 ust. 2 ustawy jest wystarczającą podstawą tej odpowiedzialności w tym rozumieniu, iż nie wymaga odwoływania się do podstaw odpowiedzialności uregulowanych w kodeksie cywilnym.. To zapatrywanie zostało potwierdzone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, między innymi w wyroku z 25 maja 2012 roku sygn. I CSK 509/11, ponadto wyroku z 25 lutego 2009 sygn. II CSK 546/08. W wyrokach tych wskazano, iż art. 322 ustawy, która odsyła do przepisów kodeksu cywilnego, nie dotyczy odszkodowania w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Niemniej jednak należy zauważyć, iż przepis art. 129 znajduje się w rozdziale 1 zatytułowanym: „ przepisy ogólne” w dziale dotyczącym „ ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska”. Dział ten wprowadza różne formy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oraz sposoby dochodzenia odszkodowania lub innych roszczeń:

1. w związku z ochroną zasobów środowiska ( rozdz. 2 art. 130) na skutek aktu normatywnego wydanego przez organ wymieniony w art. 134;

2. w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ( rozdz. 3 art. 135) na skutek aktu prawnego organu wymienionego w art. 135 ust. 2 i 3 na rzecz podmiotu, którego działalność powoduje przekroczenie norm środowiska;

3. w związku z utworzeniem strefy przemysłowej ( rozdz. 4 art. 136a) na skutek aktu prawnego organu wskazanego w art. 136d i przy zastrzeżeniu wyłączenia roszczeń odszkodowawczych i o wykup nieruchomości w razie zgody władającego powierzchnią ziemi na utworzenie strefy.

W przypadku obszarów ograniczonego użytkowania tworzonych na skutek uchwały właściwego sejmiku województwa, sejmik określa też ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków i sposób korzystania z terenów ( art. 135 ust. 3a). Prowadzi to do wniosku, iż w wypadku, gdy roszczenie jest wywodzone z faktu ograniczenia sposobu korzystania nieruchomości przez wprowadzenie OOU, to podstawą odpowiedzialności pozwanego jest samodzielnie art. 129 ust. 2, zaś fakt ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu lub ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości musi wynikać z uchwały sejmiku województwa. Prowadzi to do wniosku, iż roszczenie jest powiązane z prawnymi ograniczeniami w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości lub przeznaczenia nieruchomości ( wskazanymi w akcie prawa miejscowego), a nie-z faktycznymi uciążliwościami, jakie powstają w związku z bliskością lotniska.

Z podstawy faktycznej wskazanej w uzasadnieniu pozwu wynika, że roszczenie jest wywodzone z faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania przez uchwałę nr (...) z 20 czerwca 2011r. Sejmiku Województwa (...), który objął nieruchomość powodów. Nie ma zatem wątpliwości, że podstawą żądania pozwu i ewentualnej odpowiedzialności strony pozwanej jest art. 129 ust. 2. Natomiast należy zważyć, że przepis ten stanowi ogólnie o tym, że właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym nie określa on rodzaju szkód. Jako przykładowo podaje się w tym przepisie, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, i orzecznictwo Sądu Najwyższego jak i sądów apelacyjnych, które rozstrzygały sprawy dotyczące „portów lotniczych”, to jest orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie i Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, skupia się na dwóch rodzajach szkód związanych z uszczerbkiem majątkowym w majątku właściciela: dotyczą one obniżenia wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej w związku z dostosowaniem budynków do wymogów przepisów dotyczących zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego ( art. 136 ust. 3). Natomiast z treści tego przepisu wynika, że może to być każda szkoda majątkowa, pod warunkiem wykazania związku przyczynowego między szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeń co do sposobu korzystania lub przeznaczenia nieruchomości.

Strona pozwana podniosła zarzut, że roszczenie zostało zgłoszone po upływie terminu. Zarzut należy uznać za zasadny z następujących powodów. Przepis art. 129 ust. 4 ustawy-prawo ochrony środowiska stanowi, że z roszczeniem odszkodowawczym można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub zmianę przeznaczenia nieruchomości. W orzecznictwie sądowym zostało przesądzone, że termin ten jest terminem zawitym, po upływie którego roszczenie wygasa. Natomiast sformułowanie, że należy „wystąpić w tym okresie”, dotyczy zarówno wystąpienia z pozwem do sądu jak i wystąpienia z - na przykład - z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, z wezwaniem do zapłaty na etapie przedsądowym. Każda z tych czynności powoduje przerwanie biegu terminu zawitego, a w przypadku gdyby tą czynnością było wezwanie do zapłaty i w wyniku tego wezwania do zapłaty PP (...) nie uczyniły zadość temu roszczeniu, to powodowi pozostaje termin 10 lat na wystąpienie z pozwem, licząc od daty wejścia w życie aktu prawa miejscowego. Dla roszczeń majątkowych zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia wynosi lat 10. Do rozpoczęcia biegu 10-letniego terminu przedawnienia wymagane jest jednak, żeby przynajmniej przez wezwanie do zapłaty powód doprowadził do przerwania wspomnianego 2-letniego terminu zawitego.

Co do kwestii początku biegu terminu zawitego należy stwierdzić, że termin ten biegnie nie od daty opublikowania uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 roku, ale od wejścia w życie poprzedniego rozporządzenia, na mocy którego nieruchomość powodów znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania, czyli rozporządzenia nr (...), które weszło

w życie z dniem 24 sierpnia 2007 roku- skutkiem tego 2-letni termin zawity do zgłoszenia roszczeń upłynął 24 sierpnia 2009 roku.

Po wejściu w życie tego rozporządzenia strona powodowa mogła w terminie 2-letnim wystąpić z odpowiednim roszczeniem, bądź bezpośrednio w trybie przedprocesowym, bądź przez wytoczenie powództwa przed sądem. Bezsportnym jest bowiem, iż na skutek wejścia w życie rozporz. nr (...) nieruchomości powodów została objęta obszarem ograniczonego użytkowania i znalazła się w podstrefie M.

W orzecznictwie sądowym pojawiła się wątpliwość co do tego, czy poprzednie rozporządzenie utraciło moc, albowiem nastąpiła zmiana przepisów dotyczących upoważnienia do wydawania aktu prawa wprowadzającego OOU. Poprzednio podstawą do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania było rozporządzenie wojewody, a po zmianie przepisów jest to akt prawa miejscowego innego organu- sejmiku województwa. W ocenie sądu, w orzecznictwie sądów powszechnych została przesądzona kwestia tego, że nie doszło do utraty mocy rozporządzenia nr (...) na skutek zmian stanu prawnego. Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę podziela tę linię orzecznictwa sądów apelacyjnych, która została zawarta w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 listopada 2010 r., VI ACa

1058/10, z wyroku tegoż Sądu z tej samej daty, ale o sygnaturze VI ACa 1156/10, z wyroku tegoż Sądu z 8 lipca 2011 r. VI ACa 140/11, także z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 14 września 2011 r. I ACa 677/11 i także z wyroku Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r., II CSK 254/12, w przypadku którego nie tyle w tezie, ale w uzasadnieniu tego wyroku akceptację uzyskało twierdzenie, że zmiana stanu prawnego nie spowodowała utraty mocy rozporządzenia nr (...). Przytoczyć należy też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 listopada 2010r., sygn. VI ACa 1058/10, w którym wskazano, że „zmiany stanu prawnego, w tym art. 135 ust. 2 ustawy (...) prawo ochrony środowiska, dokonane ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (...) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (...), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (...), nie wpłynęły na obowiązywanie rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (...) w zakresie ustanowionych nimi ograniczeń, zatem możliwe jest, co do zasady, dochodzenie roszczeń przez właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości położonych na terenie tego obszaru na podstawie art. 129 prawa ochrony środowiska”. Obszerny wywód dotyczący tego, dlaczego zmiana podmiotu, który jest upoważniony do wydawania aktu prawa miejscowego i zmiana art. 135 ust. 2 w międzyczasie, a więc po wydaniu rozporządzenia nr (...), nie spowodowały utraty mocy przez to rozporządzenie, znajduje się w przytoczonych przez Sąd wyrokach Sądu Apelacyjnego i Sądu Najwyższego i należy podzielić tę linię orzecznictwa. Jednocześnie Sąd nie podziela tej linii orzeczniczej, która się ukształtowała w orzecznictwie administracyjnym-postanowieniach Naczelnego Sądu Administracyjnego z 29 września 2009 r., sygn. II OSK 445/09 i Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 marca 2010r., sygn. II OSK 2032/09, w których Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że zmiana przepisu kompetencyjnego uprawniającego do wydania aktu prawa miejscowego spowodowała utratę mocy przez rozporządzenie nr (...).

W uchwale z 25 czerwca 2015r. III CZP 34/15 Sąd Najwyższy rozstrzygając pytanie prawne Sądu Okręgowego w Warszawie z 4 marca 2015r. przyjął, iż rozporządzenie nr (...) nie utraciło mocy z dniem 15 listopada 2008r. w związku z wejściem w życie ustawy z 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku... Ponadto w uchwale z 22 listopada 2016r. w sprawie III CZP 62/16 Sąd Najwyższy uznał, iż rozporz. Nr (...) obowiązywało do dnia wejścia w życie uchwały nr (...).

W konsekwencji przyjmując zasadę, że rozporządzenie nr (...) nie utraciło mocy, a następnie kolejnym aktem prawnym nadal utrzymano obszar ograniczonego użytkowania, należało przyjąć ciągłość istnienia OOU, a tym samym zasadny jest zarzut strony pozwanej, że żądanie z tytułu odszkodowania mogło być przez stronę powodową wniesione już w trakcie obowiązywania rozporządzenia nr (...). Termin 2-letni upływał do 24 sierpnia 2009 roku. Do tej daty powodowie nie wnieśli pozwu do sądu, ani też na etapie postępowania przedsądowego nie wzywali pozwanego do

zapłaty odszkodowania. Wezwanie do zapłaty zostało wystosowane dopiero w kwietniu 2013r. Tym samym powódowie nie przegrali biegu terminu zawitego.

Zarzut ten jednak jest zasadny tylko w odniesieniu do żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, jaka nastąpiła na skutek wejścia w życie rozporządzenia nr (...) oraz w odniesieniu do żądania kosztów rewitalizacji akustycznej, które mogło zaistnieć na gruncie tego rozporządzenia. Tymczasem –jak wynika z uzasadnienia pozwu- powodowie dochodzą odszkodowania w związku ze szkodą, jaka nastąpiła w wyniku wejścia w życie kolejnego aktu prawa dotyczącego OOU- uchwały Sejmiku nr (...). Ta uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w dzienniku urzędowym, co nastąpiło 4 sierpnia 2011r. dwuletni termin zawity biegł zatem do 4 sierpnia 2013r., pozew został wniesiony w dniu 20 lipca 2013r., poprzedzony był wspomnianym wezwaniem do zapłaty z kwietnia 2013r., a zatem w terminie zawitym liczonym od daty wejścia w życie tego aktu prawnego.

Należy mieć jednak na uwadze, iż zasadność roszczenia odszkodowawczego w takim wypadku wymaga wykazania, że późniejszy akt prawa miejscowego, czyli uchwała Sejmiku Województwa (...), spowodował dalsze ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości lub jej przeznaczeniu, skutkiem czego powstała dalsza szkoda, w tym- dalsze obniżenie wartości nieruchomości. Zatem wymaga to wykazania, iż szkoda powodów uległa zwiększeniu poprzez owo dalsze obniżenie wartości nieruchomości. W takiej sytuacji można uznać, iż w zakresie różnicy co do wartości nieruchomości powodowie mogliby wnieść żądanie dochowując terminu zawitego, który rozpoczynał bieg tylko dla roszczeń dodatkowych związanych ze zwiększeniem szkody, a nie w ogóle związanych z powstaniem szkody. I taką koncepcję- że tylko w takiej sytuacji można by przyjąć, że termin zawity co do zwiększonej szkody jest zachowany- przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z 1 grudnia 2010 r. sygn. I CSK 86/10, także Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 29 marca 2012r. sygn. I ACa 775/11 oraz Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 12 kwietnia 2013 r., sygn. IV CSK 608/12 i z 21 sierpnia 2013 r., sygn. II CSK 578/12. Ponadto tak też rozstrzygnął Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 17 lipca 2013r. sygn. I ACa 388/13 a dokładniej- w uzasadnieniu tego orzeczenia przywołano taką konstrukcję prawną. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela ten pogląd.

Zatem należy przyjąć, że w sytuacji, gdy został wprowadzony nowy akt prawny, który przewiduje dalsze istnienie OOU, to dla możliwości uznania, że powód może wystąpić z dalszym roszczeniem i mieści się w terminie zawitym- albowiem ten termin zawity wtedy rozpoczyna bieg od wejścia w życie kolejnego aktu prawa miejscowego, w niniejszej sprawie- uchwały Sejmiku Województwa (...)- to konieczne byłoby wykazanie, że szkoda uległa zwiększeniu w stosunku do tej szkody, która powstała na gruncie poprzedniego rozporządzenia i roszczenie musiałoby być ograniczone do tej różnicy. Bądź też koniecznym byłoby wykazanie, iż dopiero na skutek wejścia w życie kolejnego aktu prawnego i wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powstała szkoda w postaci spadku wartości nieruchomości lub konieczności dokonania rewitalizacji akustycznej budynku. Konkludując, w przypadku roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości musiałoby zostać ustalone, że na gruncie przepisów dotychczasowego rozporządzenia nr (...) wartość nieruchomości uległa obniżeniu i istnieje związek przyczynowy między obniżeniem tej wartości a wprowadzeniem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na skutek rozporządzenia, a następnie musiałoby zostać ustalone, że na skutek podjęcia przez Sejmik Województwa (...) uchwały, która zwiększa ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, wartość nieruchomości jeszcze dodatkowo zmalała. Ta różnica między pierwotnym spadkiem wartości nieruchomości a ostatecznym stanowiłaby wysokość „dodatkowej” szkody, której wyrównanie mogłoby być dochodzone przez wniesienie pozwu czy wezwania do zapłaty w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z czerwca 2011 roku i tylko w stosunku do tej części szkody można by uznać, że został zachowany termin zawity, ale nie co do całej szkody. Ta „pozostała” część szkody, która powstała jeszcze na gruncie obowiązywania rozporządzenia nr (...) mogła być dochodzona w 2-letnim terminie, a przynajmniej zgłoszona w 2--letnim terminie liczonym od wejścia w życie rozporządzenia nr (...). Analogicznie należy ocenić inne żądania w ramach roszczenia o odszkodowanie, np. kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej nieruchomości-tylko w wypadku zwiększenia wymogów w zakresie tej rewitalizacji przez postanowienia uchwały Sejmiku możliwym byłoby dochodzenie w terminie dwuletnim liczonym od daty wejścia w życie tej uchwały różnicy powstałej w wysokości kosztów rewitalizacji akustycznej.

Należy ocenić istnienie przesłanek roszczenia odszkodowawczego. Przesłankami tymi są: wejście w życie aktu prawnego ustanawiającego lub utrzymującego obszar ograniczonego użytkowania, ograniczenie sposobu korzystania lub przeznaczenia nieruchomości, która została objęta OOU, szkoda w postaci m.in. spadku wartości nieruchomości, związek przyczynowy między wprowadzonymi ograniczeniami a powstaniem szkody. Sam fakt wprowadzenia OOU przez akt prawa miejscowego nie jest wystarczający do realizacji roszczenia odszkodowawczego- musi zostać wykazane, że wprowadzono ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości bądź przeznaczenia nieruchomości i na skutek tych ograniczeń uległa obniżeniu wartość nieruchomości lub powstała szkoda majątkowa innego rodzaju.

Postanowienia Rozporz. nr (...) przewidywały następujące ograniczenia w związku z wprowadzeniem OOU dla strefy M: stosownie do § 4 ust. 1 i 2 Rozporz. nr (...), 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, oraz 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, oraz na cele mieszkaniowe– z zastrzeżeniem ust. 2;

3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym

pobytem dzieci i młodzieży, budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

§ 4 ust. 2 stanowił, iż w strefie M dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Prowadzi to do wniosku, iż w strefie M wyłączona była możliwość zabudowy mieszkaniowej co do zasady, chyba że inwestor uzyska decyzję o warunkach zabudowy.

Z kolei postanowienia uchwały nr (...) przewidują następujące ograniczenia w strefie Z1:

§ 5 pkt 1:

a) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- 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, 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, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Zatem z porównania zakazów wprowadzonych oboma aktami prawnymi wynika, iż w strefie Z1 dodatkowo zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz zmiany istniejących budynków na budynki o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Z ustaleń na podstawie opinii biegłej wynika, iż wejście w życie Rozporz. Nr (...) nie wprowadziło ograniczeń w sposobie korzystania lub przeznaczenia nieruchomości i nie skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości. Przed wejściem w życie tego aktu prawnego nieruchomość była zabudowana trzema budynkami, a powierzchnia zabudowy

w maksymalny sposób wykorzystana dopuszczalny parametr zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej, w konsekwencji nie jest możliwa rozbudowa na nieruchomości. Z ustaleń nie wynika też, że na terenie nieruchomości była planowana zmiana funkcji budynków na szpital, dom opieki lub stały lub wielogodzinny pobyt młodzieży. Wejście w życie uchwały Sejmiku z kolei ogranicza możliwość zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, ale taka zmiana nie spełniałaby warunków optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości, to jest dającego najwyższą wartość wycenianego mienia. W konsekwencji należało przyjąć za opinią J. B., że skoro dla tego terenu jest przewidziana funkcja-tereny usługowe, to zaliczenie nieruchomości pierwotnie do strefy M, a następnie do strefy Z1 nie wpłynęło na możliwość zagospodarowania jej na cele usługowe, w tym- na możliwość zabudowania jej na takie cele. Z ustaleń wynika, że wartość rynkowa nieruchomości wynika z optymalnego sposobu jej wykorzystania przez potencjalnych nabywców, a nie z indywidualnych zamierzeń poszczególnych inwestorów. Optymalny sposób wykorzystania nieruchomości wiąże się z przeznaczeniem jej na funkcję usługową, która jest cenniejsza niż funkcja mieszkaniowa. W konsekwencji należało uznać, iż nie doszło ani do spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu lub przeznaczeniu nieruchomości przez przepisy Rozporz. Nr (...), ani do dalszego spadku wartości nieruchomości („dalszej szkody”) w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku.

Zwrócić też należy uwagę, iż dla realizacji roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ustawy bez wpływu pozostają twierdzenia dotyczące uciążliwości hałasu. Należy mieć na uwadze, iż te uciążliwości związane z poziomem hałasu i ewentualny spadek wartości nieruchomości na skutek hałasu nie pozostają ani w związku przyczynowym, ani w związku czasowym z wprowadzeniem OOU, albowiem istniały one już w przeszłości, czyli przed wejściem w życie uchwały Sejmiku lub rozporządzenia Wojewody (...). Hałas związany ze startami lub lądowaniami samolotów istnieje na tym terenie od 1934 roku, czyli od momentu powstania lotniska, co najwyżej w pewnym okresie uległ zwiększeniu w związku rozwojem lotniska, a wobec tego niezależnie od tego, czy OOU powstał, czy go wcześniej nie było, to właściciel był zmuszony do znoszenia tegoż hałasu. Zważyć też należy, iż jeśli hałas jest emitowany od długiego czasu i miałyby on skutkować obniżeniem wartości nieruchomości położonych w pobliżu lotniska już w przeszłości, to z kolei każdorazowy nabywca nieruchomości, wiedząc o tych niedogodnościach z pewnością nabywał nieruchomość za cenę niższą, aniżeli cena nieruchomości, które nie są dotknięte tego rodzaju uciążliwościami. Podkreślić należy, iż tylko gdyby przyjmować, iż sam hałas może być przesłanką roszczenia odszkodowawczego, to wtedy zasadnym byłoby ewentualnie uwzględnienie powództwa w części. Zważyć jednak należy, iż podstawą wprowadzenia na danym terenie obszaru ograniczonego użytkowania jest brak możliwości dotrzymania norm jakości środowiska (w niniejszym wypadku norm w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu), natomiast przesłanką roszczenia odszkodowawczego nie jest przekroczenie tych norm, ale prawne ograniczenie sposobu korzystania lub przeznaczenia nieruchomości skutkujące powstaniem szkody majątkowej.

Sam hałas nie pozostaje w związku przyczynowym ze szkodą, która miałaby być wyrównana przez odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska. Istnienie hałasu lotniczego na terenie, na którym znajduje się nieruchomość powódki, ma takie znaczenie, iż w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu przez P.P. (...), dopuszczalne w świetle prawa było ustanowienie OOU nieruchomości i w konsekwencji „legalizacja hałasu” odnosi się do tego, iż P.P. (...) mogą przekraczać pewne normy hałasu w związku z prowadzoną przez siebie działalnością. Natomiast należy mieć na uwadze też i to, że prawo ochrony środowiska nie jest aktem prawa, które ma na celu ochronę własności. Jest akt o charakterze administracyjnym, zawierający normy publiczno-prawne. Jego celem jest ochrona środowiska i nakładanie na pewne podmioty pewnych obowiązków związanych z ochroną środowiska, których przestrzeganie może być wymuszone za pomocą kar administracyjnych (art. 298 ustawy). Niejako ubocznie ustawa reguluje też w art. 129 kwestię roszczenia właściciela nieruchomości, które ma w pewnym zakresie chronić własność, ale jest to wynikiem tego, że ustawodawca zauważa pewien konflikt interesów. Z jednej strony interesu indywidualnego – właściciela nieruchomości i ochronę własności, która nie jest nieograniczona, a z drugiej strony- konieczność istnienia pewnego rodzaju przedsiębiorstw, których działalność powoduje przekroczenie norm ochrony środowiska. Z przepisu art. 129 i 135 wynika, że OOU może być wprowadzony w związku z działalnością tylko pewnego rodzaju przedsiębiorstw (portów lotniczych, oczyszczalni ścieków, kompostowni itp.). Czyli takich podmiotów, które z jednej strony są przedsiębiorstwami nieodzownymi w gospodarce ze względu na charakter

działalności, z drugiej strony- przedsiębiorstwami, których działalność skutkuje emisją szkodliwych substancji do środowiska ( pyły, ścieki, hałas itp.), których ograniczenie może nastąpić dopiero w dłuższej perspektywie czasowej. Uwzględniając konflikt interesów dwóch grup podmiotów ustawodawca dopuszcza możliwość wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w którym przedsiębiorstwa te mogą działać z pewnymi przekroczeniami norm ochrony środowiska, z drugiej strony ustawodawca wprowadza pewne roszczenia dla właściciela, jeżeli dla właściciela nieruchomości powstanie szkoda o charakterze majątkowym. Inne rodzaje szkód nie są objęte normą art. 129 ustawy.

Z powyższych względów powództwo w zakresie żądania odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości podlega oddaleniu z uwagi na to, iż nie zaistniały przesłanki roszczenia odszkodowawczego.

Powództwo w zakresie żądania odszkodowania mieszczącego w sobie koszt rewitalizacji akustycznej nieruchomości także podlega oddaleniu z następujących przyczyn.

Przesłankami roszczenia odszkodowawczego w zakresie kosztów rewitalizacji akustycznej są: wejście w życie aktu prawnego ustanawiającego lub utrzymującego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda w postaci m.in. potrzeby wykonania rewitalizacji akustycznej nieruchomości, oraz związek przyczynowy między tymi elementami.

W zakresie izolacyjności akustycznej rozporz. nr (...) stanowiło w § 5, iż :

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;

2) 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-zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Z kolei postanowienia uchwały nr (...) przewidują w § 6 następujące wymagania w zakresie izolacyjności akustycznej:

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Z powyższego wynika, iż bez względu na to, do której ze stref w ramach OOU nieruchomość została zakwalifikowana, i bez względu na fakt obowiązywania R. nr (...), lub następnie uchwały nr (...), ustawodawca przewidział wymóg dostosowania istniejących budynków do wymagań izolacyjności akustycznej. Aktualne pozostają także i w przypadku tego żądania powyższe przytoczone uwagi odnoszące się do przekroczenia dwuletniego terminu na zgłoszenie roszczenia. Roszczenie to bowiem mogło być zgłoszone już w terminie 2-letnim, licząc od daty wejścia w życie R. Nr (...). Powodowie nie wykazali, aby z tym żądaniem zwrócili się do pozwanego w terminie 2-letnim, zatem powództwo w tej części podlega także oddaleniu, bez potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia wysokości kosztów rewitalizacji akustycznej.

Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji.

Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zbadania z zgodności z Konstytucją przepisów dotyczących terminu 2-letniego na zgłoszenie roszczenia, uznając, iż zawieszenie postępowania ponad miarę przedłużyłoby postępowanie w sprawie.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 kpc, zasądając od powodów na rzecz pozwanego koszty zastępstwa procesowego.

W pkt 3 przy zastosowaniu zasady z art. 98 par. 1 kpc w zw. z art. 113 ust. 2 uksc rozstrzygnięto o nieuiszczonych kosztach sądowych- wynagrodzeniu biegłych. Koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wyniosły 8498,89 złotych (postanowienia k 464, 477, 531, 582). Do rozliczenia pozostało wynagrodzenie biegłej za ustną uzupełniającą opinię.

z. 1. (...)

2. (...)

12.02.2018r.