

***Sygn. akt I ACa 693/18***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 12 kwietnia 2019 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 września 2018 r., sygn. akt I C 1095/13

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

***a) w punkcie pierwszym oddala powództwo o zapłatę kwoty 44.222 (czterdzieści cztery tysiące dwieście dwadzieścia dwa) złote wraz z ustawowymi odsetkami,***

***b) w punkcie trzecim częściowo, ustalając, że powód S. W. ponosi 100% kosztów procesu,***

***II. zasądza od S. W. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwotę 4.912 (cztery tysiące dziewięćset dwanaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Anna Strączyńska Beata Kozłowska Katarzyna Polańska – Farion

Sygn. akt I ACa 693/18

## UZASADNIENIE

S. W. w pozwie z dnia 02 sierpnia 2013 r. wniósł o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. 79.000 zł

z odsetkami ustawowymi od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. Kwoty tej domagał się tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) - będącej jego własnością i koniecznością poniesienia kosztów prac remontowych obejmujących niezbędną izolację akustyczną lokalu w wyniku objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (OOU), a także zmniejszenia wartości

lokalu wynikającego ze zmniejszenia powierzchni na skutek ww. prac remontowych. Na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011r. nieruchomość znalazła się bowiem w granicach nowoutworzonego obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Powód wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu stanowiska pozwany wskazał, że powód nie udowodnił poniesienia szkody związanej z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...). 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 korzystanie w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W ocenie pozwanego powód nie wykazał również związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie uchwały.

**Wyrokiem z dnia 05 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 44.222 zł wraz z ustawowymi odsetkami (w tym za opóźnienie) od dnia 18 lutego 2015 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), ustalił, że powód poniesie 44 %, a pozwany 56 % kosztów procesu, których wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu (pkt III).**

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Własność lokalu nr (...) o powierzchni 75 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), powód nabył w 2007 r. na podstawie umowy sprzedaży.

Nieruchomość, na której posadowiony jest budynek z lokalem powoda - na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 04 sierpnia 2011 r., znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. poza strefami Z1 i Z2. Przed tą datą nieruchomość lokalowa należąca do powoda znajdowała się poza obszarem objętym strefą ograniczonego użytkowania.

Dla terenów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą nr (...), ale poza strefami Z1 i Z2, 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. Wartość dopuszczalnych poziomów hałasu dla obszaru, na którym położony jest lokal należący do powoda wynosi dla pory dziennej 60 decybeli, a dla pory nocnej 50 decybeli.

W lokalu powoda w dniu 20 sierpnia 2016 r. poziom miarodajny hałasu wynosił: dla pory dziennej 53,8 decybeli, a dla pory nocnej 47,1 decybeli, tym samym izolacyjność akustyczna fasady lokalu spełniała wymogi polskiej normy.

Na skutek objęcia nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym powyższą uchwałą Sejmiku, wartość rynkowa tej nieruchomości zmalała o 44.222 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zgodnych bądź niezaprzeczonych twierdzeń stron i dokumentów oraz ich kserokopii, których wiarygodność nie była kwestionowana, a także na podstawie opinii biegłych: ds. wyceny nieruchomości T. G., ds. akustyki M. Z., ds. spraw z zakresu prac budowlanych S. K. oraz dowodu z przesłuchania powoda S. W. w charakterze strony.

Na podstawie dowodu z opinii biegłego akustyka Sąd I instancji ustalił, że sporny lokal w zakresie izolacyjności akustycznej spełnia wymagania wynikające

z Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999, a na nieruchomości powoda nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu lotniczego wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W związku z tym również opinia specjalisty do spraw budowlanych została uznana za prawidłową, wobec uznania, że nie jest zasadne wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych dla zapewnienia prawidłowej izolacyjności.

Opinię biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości T. G. Sąd Okręgowy uznał za rzeczową i rzetelną i na jej podstawie ustalił wysokość szkody.

Przy takich ustaleniach i takiej ocenie dowodów, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo zasadne.

Następnie Sąd uznał, że powód zmieścił się w zawitym terminie dla zgłoszenia roszczenia, wobec czego ono nie wygasło. Dla skuteczności zgłoszenia

i zachowania tego terminu wystarczające jest bowiem, zdaniem Sądu, dojście żądania do świadomości adresata – lub wniesienie pozwu, a stało się tak na skutek doręczenia w dniu 29 lipca 2013 r. wezwania do zapłaty.

Sąd przypomniał także przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku 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.

Organ orzekający wskazał także, że 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 powoda 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 Okręgowego 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 r. (III CZP 128/09, LEX nr 578138). Ustalony spadek wartości rynkowej nieruchomości - stanowi szkodę powoda powstałą w związku z objęciem jego nieruchomości strefą OOU. 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. 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. Naprawienia tej właśnie szkody domagał się powód w niniejszej sprawie. Szkada ta skutkuje zmniejszeniem aktywów powoda jako właściciela nieruchomości 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).

Dla oceny zasadności roszczenia powoda istotna jest, zdaniem Sądu I instancji, data w jakiej nabył przedmiotową nieruchomość. Jak wynika z przedłożonych do akt sprawy dokumentów, powód nabył przedmiotową nieruchomość w drodze umowy sprzedaży przed wejściem w życie Obszaru Ograniczonego Użytkowania ustanowionego Uchwałą Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. Mając na uwadze powyższe, nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dacie nabycia nieruchomości przez powoda 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 S. W.. Z dowodu w postaci z opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości, Sąd wyliczył, że wartość nieruchomości powoda po ustanowieniu OOU spadła o 44.222 zł.

Sąd podkreślił także, 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 zwykle 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., II 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 powoda - przesądzało 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 OOU, 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 OOU. 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.

Ustalona w stanie faktycznym kwota 44.222 zł stanowi zatem uszczerbek w postaci niższej wartości należącej do powoda wynikający już nawet z tego, że nieruchomości 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 OOU.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a odniesioną przez powoda szkodą. Spadek wartości nieruchomości powoda o 44.222 zł jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. Wejście w życie uchwały stanowiło potwierdzenie istniejących na nieruchomości uciążliwości, co znacząco wpłynęło na sposób postrzegania jej na rynku przez potencjalnych nabywców. Sąd uznał zatem, że powód doznał szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości na kwotę 44.222 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 363 § 2 k.c. Sąd miał na uwadze funkcję odszkodowawczą odsetek i uznał, że należą się one od dnia upływającego po doręczeniu opinii stronie pozwanej.

Sąd Okręgowy wskazał też, że na uwzględnienie nie zasługiwało żądanie dotyczące zwrotu kosztów prac remontowych, obejmujących niezbędną izolację akustyczną lokalu powoda oraz zmniejszenie wartości tego lokalu wynikające ze zmniejszenia jego powierzchni na skutek prac remontowych. Z analizy opinii biegłego akustyka M. Z. wynikało, że lokal powoda ma zapewniony właściwy, zgodny z Polską Normą klimat akustyczny, więc nie wymaga w żadnym zakresie przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, czyli prac niezbędnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Powyższe zostało potwierdzone również opinią biegłego z zakresu prac budowlanych S. K.. Powód nie wykazał zatem szkody obejmującej koszty konieczne do poniesienia w celu zapewnienia w lokalu właściwego klimatu akustycznego.

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.

Z wydanym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona pozwana, która wywiodła apelację od punktów I i III i zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę opinii głównej oraz opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, polegającą na przyjęciu, że opinie stwierdzają, że wejście w życie uchwały Sejmiku nr 76/11 i utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wpłynęło na spadek wartości nieruchomości powoda, podczas, gdy biegły wskazał wprost, że wartość ta nie uległa zmianie,

- art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenia i oparcie wyroku o wybiórcze dane z opinii, podczas, gdy z kategoriycznych wniosków opinii wynika brak wpływu OOU na wartość nieruchomości,

- art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez ich błędne zastosowanie i zasądzenie odsetek od dnia 18 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda skoro wartość szkody została ustalona dopiero wyrokiem – to odsetki również należą się od dnia wydania wyroku.

Wskazując na te zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W obydwu przypadkach o stosowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja wywiedziona przez pozwanego jest zasadna.

Sąd Okręgowy słusznie wskazał, że roszczenie powoda znajduje materialnoprawne oparcie w art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm., dalej p.o.ś.). Zgodnie z brzmieniem wskazanego przepisu jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (ust. 2), przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Z powyższymi roszczeniami, stosownie do treści ust. 4 powołanego artykułu, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Podstawą domagania się wskazanych wyżej roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś., 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 ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 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 w szczególności hałasy. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest, m.in., poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (tak Sąd Najwyższy w: wyroku z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowieniu z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

Z treści art. 135 ust. 1 p.o.ś. wynika, że stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że 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 p.o.ś. Przepis ten zawiera delegację do określenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak również określa rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...), w którego granicach nie znalazła się nieruchomość, na której znajduje się lokal powoda. Skutek zmian w funkcjonowaniu lotniska i w konsekwencji konieczności rozszerzenia terenu objętego obszarem ograniczonego użytkowania Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 r., podjął uchwałę nr (...) (która weszła w życie w dniu 04 sierpnia 2011 r.) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nieruchomość, w której to znajduje się lokal powoda dopiero wówczas znalazła się w strefie ograniczonego użytkowania.

Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił też kwestię terminu, w jakim powód zażądał odszkodowania i wskazał na dwuletni termin zawity od dnia wejścia w życie regulacji powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro bowiem ustawodawca z jednej strony zakreślił krótki (2 – letni) termin do zgłoszenia żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1 – 3 ustawy, z drugiej zaś określił obowiązek ich zgłoszenia określonemu podmiotowi zobowiązanemu do ich realizacji, o których mowa w art. 136 ust. 2 p.o.ś., przed wystąpieniem z tymi roszczeniami na drogę sądową, to termin, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś., należy uznać za termin zawity do zgłoszenia tych żądań obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony, jeżeli uwzględni się, że ustawodawca nie określił terminu, w ciągu którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 tej ustawy, jest zobowiązany zająć stanowisko co do zasadności żądań zgłoszonych przez poszkodowanego. Taką interpretację charakteru terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. p.o.ś. wzmacnia także wykładnia językowa tego przepisu, w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1 – 3 p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2008 r. w sprawie II CSK 216/08, Lex 577165).

W rozpoznawanej sprawie powód zdążył w terminie do zgłaszania roszczeń skutecznie złożyć wezwanie do zapłaty, a zatem termin zawity został zachowany.

W sprawie bezsporne było, iż na podstawie uchwały nr 76/11 nieruchomość powoda została objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym dla (...) im. (...). Nie została ona jednak zaliczona do żadnej z dwóch szczególnych stref utworzonych w ogólnym obszarze ograniczonego użytkowania, czyli ani do strefy Z1, ani też do strefy Z2. W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do tej nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z niej. Ograniczenia te zostały bowiem wprowadzone jedynie wobec nieruchomości objętych strefą Z1 lub strefą Z2. Powód w toku postępowania nie wykazał w ocenie Sądu Apelacyjnego, aby konieczne było dokonanie jakichkolwiek modyfikacji lokalu, w tym w szczególności remontu ścian czy wymiany okien.

Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że możliwe jest dochodzenie odszkodowania za umieszczenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, jednak konieczne jest wykazanie wysokości szkody, jaka została poniesiona z tego tytułu.

Powód nie wykazał w toku procesu skutecznie, aby objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą obszaru ograniczonego użytkowania w ogóle spowodowało obniżenie wartości nieruchomości. O tym, czy ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. Natomiast o tym, czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje lokalny rynek nieruchomości. Ustalenie tego stanu

w odniesieniu do nieruchomości powoda wymagało wiedzy specjalnej z zakresu wyceny wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy dopuścił w sprawie dowód z opinii biegłego T. G., jednak faktycznie oparł się nie na wnioskach opinii, ale na wybiórczych zdaniach wyjętych z całości stanowiska przedstawionego przez biegłego w ekspertyzie.

Z opinii wynika, że fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania może spowodować dwa rodzaje spadku wartości nieruchomości:

- bezpośredni, wynikający z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez uchwałę,
- pośredni, przez reakcję rynku na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania w postaci spadku cen nieruchomości położonych w takiej strefie.

Biegły, ale również i Sąd Apelacyjny, nie mają wątpliwości, że brak jest bezpośredniego wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości, ponieważ zapisy uchwały nie ograniczyły możliwości korzystania z mieszkania, a właściciel ma takie same prawa i obowiązki, jakie miał i w taki sam sposób jak dotychczas korzysta ze swojego prawa. Tak samo jak powód znosił immisje do tej pory i wiedział o immisjach dotyczących hałasu z lotniska nabywając lokal, tak samo będzie musiał czynić to w przyszłości.

Zdaniem biegłego spadek wartości mógł więc wynikać jedynie z reakcji rynku na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, czyli ze skutku pośredniego. Po analizie cen lokali podobnych i zjawisk, które zachodziły na rynku w okresie od daty zakupu lokalu do daty wydawania opinii, biegły stwierdził, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynęło na zróżnicowanie cen mieszkań na obszarach w tej strefie i poza nią. Fakt lokalizacji lokalu w strefie lub poza nie jest więc cechą różnicującą wartość. Te same cechy były istotne dla nabywców lokali w obszarze ograniczonego użytkowania, jak i poza nim i żadną z tych cech nie było położenie w obszarze ograniczonego użytkowania. Jedynie na żądanie Sądu, biegły wyliczył hipotetyczne wartości lokalu takiego, jakim dysponuje powód, położonego poza strefą i hipotetyczną różnicę w wartości lokalu położonego w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim, jednak wnioski opinii są kategoryczne

i wskazują, że „wpływ powołania OOU na wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego szacuje się na o zł” (opinia k. 33, k. 318 akt sprawy). Taką konkluzję biegły powtarza w opinii uzupełniającej „wniosek płynący z opinii co do meritum nie uległby zmianie” (k. 4 opinii uzupełniającej, k. 502 akt sprawy). Co więcej, z opinii wynika także, że na datę jej sporządzenia lokal w strefie był warty więcej niż taki sam lokal położony poza obszarem ograniczonego użytkowania. Niemniej wartość lokalu powoda w latach 2011 – 2015 uległa obniżeniu po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania o 2,72 %. Natomiast spadek wartości, gdyby nieruchomość położona była poza obszarem ograniczonego użytkowania wyniósłby 9,17 %. Uzasadniony jest zatem wniosek biegłego, że obniżenie wartości jest spowodowane ogólnym spadkiem cen na rynku nieruchomości. Również w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy spadek wartości nieruchomości powoda mieści się

w granicach powszechnych wahań cen nieruchomości na terenie całego kraju w tym okresie, jak również terenu (...) W.. Istotnym jest też to, że dochodzone odszkodowanie nie jest związane z bliskim położeniem lotniska, ale z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Lotnisko nie powstało wraz z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i kupując nieruchomość powód wiedział o jego sąsiedztwie. Stąd hałas lotniczy także przed 04 sierpnia 2011 r. z całą pewnością był odczuwalny w otoczeniu nieruchomości powoda, również

w dacie zakupu przez niego przedmiotowego lokalu. Co więcej w dacie zakupu mieszkania częstotliwość hałasów była znacznie większa niż na datę wystosowania żądania, ale powód nie występował wcześniej z żądaniem zakazania immisji. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania oznacza tyle, że w przyszłości takie żądanie nie będzie mogło być wystosowane. Opinia biegłego wskazuje jednak, że brak możliwości wystąpienia z powództwem negatoryjnym czy odszkodowawczym z powodu immisji nie przekłada się na wartość lokalu i z twierdzeniem tym, Sąd Apelacyjny się zgadza.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny uznaje, że szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania występuje wtedy, gdy tego rodzaju „obniżka” ma charakter trwały i nieodwracalny,

a tak w sprawie nie jest. Już sama opinia wskazuje na to, że otrzymujemy inne wyniki w zależności od podstawienia różnych danych, różnice dotyczą m.in. czasu, bowiem badana była wartość nieruchomości na datę zakupu i datę wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak i usytuowania lokalu (w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim). Za każdym razem wynik jest inny, co pozwala na wyciągnięcie wniosku, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie doprowadziło do stałego i nieodwracalnego skutku w postaci utraty wartości nieruchomości. Wreszcie też wnioski opinii są kategoryczne i ostatecznie niepodważone przez powoda, reprezentowanego przez zawodowego pełnomocnika

i wskazują na brak związku pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i spadkiem wartości nieruchomości powoda.

Ponadto porównując żądanie pierwotne z pozwu z wydanym wyrokiem i uzasadnieniem, widać, że Sąd naruszył także przepis art. 321 k.p.c. S. W. żądał w pozwie zasądzenia kwoty 79.000 zł, na którą składała się kwota 15.000 zł z tytułu spadku wartości lokalu mieszkalnego powoda w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., 41.000 zł tytułem kosztu prac remontowych i 23.000 zł za zmniejszenie powierzchni w związku z wykonanymi pracami. Tymczasem Sąd zasądził kwotę 44.222 zł tytułem odszkodowania za usytuowanie nieruchomości powoda w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, a zatem orzekł ponad żądanie pozwu.

Mając na uwadze powyższe, uznając zarzuty apelacji za trafne, również co do odsetek, choć z racji oddalenia powództwa, zbędne było odnoszenie się do tej kwestii, Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

W związku ze zmianą wyroku, zmianie uległo też orzeczenie o kosztach postępowania, które oparte zostało o przepis art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., co powoduje, że powód jako przegrywający sprawę w obu instancjach poniesie koszty procesu zarówno w postępowaniu I-, jak i II-instancyjnym.

W wyroku I instancji zmianie uległ punkt trzeci częściowo – Sąd Apelacyjny ustalił zasadę, że powód poniesie 100 % kosztów procesu, a wyliczenie ich pozostawione zostało już przez Sąd Okręgowy referendarzowi sądowemu.

Natomiast na koszty postępowania apelacyjnego, zasądzone od powoda złożyła się opłata od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego strony pozwanej, ustalone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości obowiązujące w dacie wniesienia apelacji.

SSO (del) Anna Strączyńska SSA Beata Kozłowska SSA Katarzyna Polańska-Farion