



## **W Y R O K**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Bitner

Protokolant: protokolant sądowy Kamil Klimkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. w Warszawie na rozprawie sprawy  
z powództwa G.K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu PL z siedzibą w Warszawie  
o ochronę naturalnego środowiska człowieka

- I. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego PL w Warszawie na rzecz G.K.  
kwotę 108 000- (sto osiem tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1  
sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty;
- II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
- III. ustala, że pozwanego obciążają koszty postępowania w całości i pozostawia ich  
szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się  
wyroku.

**UZASADNIENIE**

**Powódka G.K.** w pozwie z dnia 03 sierpnia 2013 r., sprecyzowanym ostatecznie co do wysokości żądania w piśmie z dnia 25 listopada 2015 r. (k.330) – wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego PL z siedzibą w Warszawie kwoty 108 000,- zł z odsetkami ustawowymi od dnia 31 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Kwoty tej domagała się tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości będącej jej własnością w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (OOU). Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/2011 z dnia 20 czerwca 2011r. nieruchomość ta znalazła się bowiem w granicach nowoutworzonego obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

Powódka wskazała, że natężenie hałasu na tej posesji jest trudne do zniesienia i uniemożliwia normalne z niej korzystanie. Zdaniem powódki, w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do zawężenia granic prawa własności przysługującego do tej nieruchomości, a w konsekwencji do znacznego spadku wartości tej nieruchomości. Zdaniem powódki istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem specjalnego obszaru i ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości powódki wynikającymi z hałasu emitowanego przez lotnisko – a spadkiem wartości tej nieruchomości.

Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów postępowania.

**Pozwany - Przedsiębiorstwo Państwowe PL z siedzibą w Warszawie** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów. W uzasadnieniu wskazał, że 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 ani szkody, ani związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy

szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie przedmiotowej Uchwały.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielem nieruchomości, położonej przy ul. M w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr ..... Własność nieruchomości powódka nabyła ..... r.

*/niesporne; pozw. K. 2-6, odpis zwykły księgi wieczystej, k.10-12/*

Nieruchomość położona jest w obrębie nr ..... na działce nr .... o powierzchni 784 m<sup>2</sup>, zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym z garażem i piwnicą o powierzchni zabudowy 174 m<sup>2</sup>, a także budynkiem niemieszkalnym o powierzchni 9 m<sup>2</sup>.

*/niesporne; wypis z rejestru gruntów, k.13, wypis z kartoteki budynków, k.14  
opinia biegłego W.S. k.215-293 i n. uzupełniona ustnie na rozprawie dn. 25 listopada 2015 r., k. 333-335/*

Przedmiotowa nieruchomość, na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 20 czerwca 2011 r. (*Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego 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 Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie poza strefami Z1 i Z2. Przed tą datą nieruchomość należąca do powódki znajdowała się poza obszarem objętym strefą ograniczonego użytkowania.

*/bezsporne/*

Dla terenów położonych – tak jak przedmiotowa nieruchomość - w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą nr 76/11 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 w budynkach istniejących.

*/bezsporne/*

Na skutek tego objęcia spornej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym powyższą Uchwałą Sejmiku, wartość rynkowa nieruchomości zmalała o 108 000,- zł.

*/ opinia biegłego W.S. k.215-293 i n. uzupełniona ustnie na rozprawie dn. 25 listopada 2015 r., k. 333-335/*

G.K. zgłosiła pozwanemu roszczenie odszkodowawcze w dniu 30 lipca 2013 r. (data prezentaty pozwanego), zakreślając pozwanemu 1-dno dniowy termin na zapłatę odszkodowania.

*/bezsporne, wezwanie do zapłaty dołączone do pozwu, k.32/*

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 biegłego ds. wyceny nieruchomości W.S..

Ustalony stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami – z wyjątkiem tego, czy, a jeśli tak to o ile, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zmalała w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym Uchwałą Sejmiku. Te sporną okoliczność Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości W.S..

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 metody statystycznej analizy rynku – która jest oparta na wielkiej liczbie transakcji i uwzględnia trendy na rynku nieruchomości – dzięki czemu w niniejszej sprawie, przy tak a nie inaczej określonej w postanowieniu Sądu tezie dowodowej, metoda ta jest lepsza i bardziej adekwatna niż metody porównywania parami czy korygowania ceny średniej. Wyjaśnienia biegłego Sąd uznał za logiczne i przekonujące.

Biegły wyjaśnił, że już wcześniej, przed wejściem w życie przedmiotowej Uchwały Sejmiku, miał miejsce spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych na terenie objętym potem obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym Uchwałą Sejmiku. Spowodowane to było przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przez starty i lądowania samolotów oraz wynikający z tego powodu brak możliwości zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego w środowisku. Wprowadzenie OOU 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 OOU jedynie pod warunkiem zapłaty niższych cen, niż te, jakie gotowi byliby zapłacić za podobne nieruchomości nieobarczone takimi wadami.

Sąd polecił biegłemu oszacowanie spadku wartości przedmiotowej nieruchomości na dwie daty: na datę wejścia w życie Uchwały ustanawiającej OOU, i na datę sporządzenia opinii. O ile bowiem spadek wartości nieruchomości w ogóle nastąpił – to nie było wiadome, czy był to spadek jednorazowy, czy może w wyniku opóźnionej reakcji rynku nie następował on stopniowo w czasie. Z opinii biegłego

wynika, że spadek ten był jednorazowy i nastąpił bezpośrednio po wprowadzeniu OOU obejmującego tę nieruchomości. Utrata wartości w tym momencie okazuje się być bowiem większa, niż utrata tej wartości w dacie sporządzenia opinii. Ta druga kwota zresztą ze swej istoty uwzględnia również ogólny trend rynkowy w postaci generalnego spadku cen, który nie ma bezpośredniego związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Tymczasem odszkodowanie, wynikające z roszczenia nieterminowego, powinno być spełnione po wezwaniu do zapłaty wskazującego termin płatności – dlatego zdaniem Sądu istotne znaczenie ma to, jaki był ubytek wartości nieruchomości (wywołany objęciem jej OOU) w chwili, w której odszkodowanie to powinno być zapłacone, czyli – w dniu 1 sierpnia 2013 r., kiedy to upływał termin płatności z wezwania skierowanego przez powódkę do pozwanego. Dlatego istotny jest w niniejszej sprawie ubytek wartości oszacowany przez biegłego na dzień terminu płatności – co pokrywa się w zasadzie z terminem wejścia w życie przedmiotowej Uchwały (różnica kilku dni jest pomijalnie nieznaczająca – gdyż jest to, trzeba pamiętać, jedynie szacunek). Z opinii nie wynika, by ten ubytek wartości (spowodowany wprowadzeniem OOU) później się powiększył.

Z tych względów Sąd za podstawę oceny wysokości żądania przyjął kwotę 108.000,- zł.

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 opinii innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem okoliczność, na którą miał być on powołany, została już w sprawie dostatecznie wyjaśniona. Dowód z opinii biegłego ma niewątpliwie zasadnicze znaczenie w sytuacji, gdy w sprawie zachodzi potrzeba zasięgnięcia wiadomości specjalnych. Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż Sąd nie jest zobowiązany do dopuszczania takiego dowodu w każdym wypadku, gdy przedstawiona opinia jest niekorzystna dla danej strony (*por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 1974 r. II CR 817/73 LEX nr 7404*). W świetle art. 286 k.p.c. potrzeba powołania kolejnego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie jedynie z niezadowolenia strony z wniosków już sporządzonej opinii. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie nie zaszły takie okoliczności, które rodziłyby konieczność

powołania w sprawie dowodu z drugiej opinii biegłego, gdyż opinia stanowiąca podstawy dla rozstrzygnięcia jest spójna, logiczna, rzetelna, kompletna i nie budzi wątpliwości Sądu. Ponadto w opinii uzupełniającej biegły potwierdził swoje dotychczasowe twierdzenia oraz rzeczowo i przekonująco ustosunkował się do pytań i wątpliwości strony pozwanej.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki stanowił 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 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*”. Podobnie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. (*II CSK 578/12*) wskazano, że „*termin z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1 - 3 ustawy Prawo ochrony środowiska muszą zostać zgłoszone obowiązkanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem*” (*OSNC nr 4/2014, poz. 47*).

Jak ustalono, nieruchomości należące do powódki znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od daty wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. tj. od dnia 03 sierpnia 2011 r., i przed tą datą znajdowała się poza jakimkolwiek OOU. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust. 4 p.o.ś. mijał zatem 4 sierpnia 2013 r. Powódka zaś zgłosiła pozwanemu swoje roszczenie w dniu 30 lipca 2013 r.: w tej dacie zostało pozwanemu doręczone jej wezwanie do zapłaty. Przed upływem tego terminu powódka wniosła również pozew w niniejszej sprawie (3 sierpnia 2013 r., data nadania pisma).

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 powodu 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 r. (*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 9 kwietnia 2010 r., *III CZP 17/10*, 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 bezwzględnego. Istnieją 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 Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe PL w Warszawie działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie, 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 PL 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 przekroczyło na tym terenie dopuszczalne normy 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.

Związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko (*tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 r. 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 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 m.in. obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne 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 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 zakupiła przedmiotową nieruchomość. Jak wynika z przedłożonych do akt sprawy umów sprzedaży, powódka nabyła przedmiotową nieruchomość przed wejściem w życie Obszaru Ograniczonego Użytkowania ustanowionego Uchwałą Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. dotyczącej utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Mając na uwadze powyższe, nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dacie nabycia nieruchomości przez powódkę nieruchomości 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 powodów. Jak ustalono, nieruchomość powódki po ustanowieniu OOU objęta jest ograniczeniami w zakresie sposobu korzystania pod względem użytkowym, gospodarczym i prawnym, które to ograniczenia znacząco wpływają na spadek atrakcyjności tej nieruchomości zarówno z punktu widzenia właściciela, jak i potencjalnych nabywców. Wskutek lokalizacji w OOU Portu Lotniczego nastąpiło zmniejszenie wartości tej nieruchomości o 108.000,- 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. [Pozwany twierdził, że nie są – a Sąd tego nie badał, ponieważ jest to okoliczność bez znaczenia.] 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/GI 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 o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska. Nie ma zatem 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.

Prawidłowość tego rozumowania można zweryfikować na skrajnym przykładzie. Otóż, w OOU mogą być przewidziane wyższe niż zwykłe pułapy

dopuszczalnego hałasu. OOU 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, 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 OOU, 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 słuszością przyjętej koncepcji). Taka wykładnia jest oczywiście niedopuszczalna, umożliwiałaby bowiem bezpodstawne pozbawienie uprawnionych ich słusznym roszczeń.

Podobnie żadnego znaczenia nie ma, czy OOU przewiduje dla danej nieruchomości jakiejkolwiek podwyższenia – w stosunku do zwykłych norm – dopuszczalnego poziomu hałasu, czy też – jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości – tego nie przewiduje. Jak ustalono, dla nieruchomości powódki OOU 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. 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, 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 OOU – zwłaszcza, gdy jest to nieruchomość mieszkalna zabudowana.

Ustalona w stanie faktycznym kwota 108 tys. zł stanowi uszczerbek w postaci niższej wartości należącej do powódki wynikający tylko z tego, że nieruchomość ta została objęta obszarem ograniczonego użytkowania.

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 108 tys. zł jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. 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 108.000,- zł. Szkodę tę pozwany powinien powódce wyrównać – o czym orzeczono w pkt I. wyroku.

O odsetkach 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 30 lipca 2013 r. Wyznaczony tam jednodniowy termin minął nieskutecznie 31 lipca 2013 r., a zatem pozwany znajdował się w zwłoce ze spełnieniem żądania powódki od dnia następnego, tj. od 1 sierpnia 2013 r. Od tej też daty – aż do dnia zapłaty - należą się powódce odsetki ustawowe.

Sąd uważa, że nie byłoby słuszne ustalenie innego terminu płatności ani innej daty dla ustalenia początku biegu odsetek. W szczególności Sąd nie znajduje podstaw, by za taką cezurę uznać datę doręczenia pozwanemu opinii biegłego. Zdaniem Sądu, sprawa niniejsza niczym pod tym względem nie odbiega od innych spraw, w których dochodzone powództwo nie jest uznawane, ale jest sporne co do wysokości. Jeżeli pozwany miał wątpliwości co do wysokości żądanej przez powódkę kwoty, to mógł z łatwością uniknąć naliczania odsetek – poprzez złożenie świadczenia do depozytu sądowego albo nawet zapłatę żądanej kwoty z zastrzeżeniem zwrotu. Nie uczynił tego – choć miał na to środki, ponieważ, jak wiadomo, pobiera stosowną opłatę na ten właśnie cel (tzn. na zapłatę odszkodowań w związku z wprowadzeniem OOU) od każdego przyjmowanego na lotnisko samolotu (opłaty hałasowe), a wypłat odszkodowań dokonał do tej pory – jak wiadomo powszechnie choćby z medialnych wypowiedzi przedstawicieli pozwanego – bardzo niewiele w stosunku do liczby wszystkich nieruchomości objętych OOU, ustanowionym przecież w interesie pozwanego.

Powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych od daty 31 lipca 2013 r., zasadność tego żądania – z powyżej opisanych względów – Sąd ustalił na datę 1

sierpnia 2013 r. Powodowało to konieczność oddalenia powództwa w tej części, co znalazło wyraz w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności finansowej za wynik sporu. Powódka dochodziła bowiem ostatecznie odszkodowania w wysokości 108 tys. zł, co oznacza, że w zakresie żądania głównego wygrała sprawę niemal w całości (uległa jedynie co do żądania odsetkowego za 1 dzień). Z tych względów orzeczono jak w punkcie III sentencji wyroku, a zasądzone na rzecz powódki koszty procesu zostaną wyliczone szczegółowo przez Referendarza Sądowego po uprawomocnieniu wyroku (art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).