

Sygn. akt X Ga 431/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu X Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO E. K.

Sędziowie SSO R. T.

SSO Renata Norkiewicz

P. A. B.

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r., w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. z dnia 11 lutego 2015 r. sygn. akt IX GC 1621/14/7.

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Poznań - Stare Miasto w P. pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

SSO Ryszard Trzebny SSO Ewa Kaźmierczak SSO Renata Norkiewicz

## UZASADNIENIE

Powód Z. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód od 2004r. jest właścicielem nieruchomości mieszkalnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wcześniej przysługiwało mu prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku posadowionego, a wszystko to nabył w drodze spadkobrania. Następnie powód wskazał, iż nieruchomość stanowiąca jego własność została objęta obszarem ograniczonego użytkowania ( (...)) utworzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 30 stycznia 2012r. dla (...) w P., która weszła w życie 28 lutego 2012r. Wyodrębniono w nim dwie strefy: zewnętrzną i wewnętrzną, a nieruchomość powoda znalazła się w strefie zewnętrznej. Powód podniósł, że bezpośrednio w związku z wprowadzeniem (...) nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości i spowodowało spadek atrakcyjności, a co za tym idzie wartości rynkowej nieruchomości. W związku z tym powód doznała szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości z art. 129 ust.2 Prawa ochrony środowiska (poś). Zdaniem powoda, fakt wprowadzenia rzeczony

strefy oraz sąsiedztwo lotniska emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska jest stratą pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem (...) i obniżającą aktywa powoda, które ten wyszacował na 20.000zł. Zgodnie z art. 136 ust.2 poś obowiązany do naprawienia tej szkody jest pozwany, jak zarządca lotniska. Wg powoda fakt wprowadzenia (...) powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jego granicach, a także potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie użytkowania. Według powoda szkoda wynika z wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz emitowania przez lotnisko hałasu nie pozwalającego dotrzymać standardów jakości środowiska. Mając na uwadze powyższe okoliczności powód wezwał pozwanego pismem z dnia 21 lutego 2014 r. do zapłaty, które to jednak pismo okazało się bezskuteczne. Powód wniósł jednocześnie o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia czy, a jeżeli tak to o ile obniżyła się wartość nieruchomości strony powodowej po dniu 28 lutego 2012r., tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...), a w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości, co było tego przyczyną, w szczególności, czy i jaki wpływ na to miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z uchwały, emisja hałasu związana z funkcjonowaniem lotniska, tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości w (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazywał, iż strefa zewnętrzna (...) dla (...) została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych; strefa ta nie obejmuje natomiast zabudowy mieszkalnej. Podkreślił, iż regulacja dotycząca strefy zewnętrznej (...), zarówno co do poziomu hałasu, jak i ograniczeń, odnosi się jedynie do budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych tj. szpitali, domów opieki społecznej. Pozwany zaznaczył, iż nieuzasadnione jest stanowisko strony powodowej, iż wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do znacznego uszczuplenia prawa własności powoda. Uchwała nie wprowadza bowiem żadnych ograniczeń dla nieruchomości mieszkalnej stanowiącej własność strony powodowej. W dalszej kolejności pozwany podawał, iż poziom hałasu w strefie zewnętrznej jest identyczny z poziomem hałasu obowiązującym dla zabudowy mieszkaniowej na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących i powód nie musi znosić immisji w stopniu wyższym, niż przed wprowadzeniem (...), a zatem nie doszło do uszczuplenia prawa własności powoda. Przy braku immisji nie sposób z kolei mówić o powstaniu szkody. W przypadku zaś odszkodowania z art. 129 poś jest to odszkodowanie za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości i jeśli zostanie wykazany związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem a szkodą. Strona powodowa nie wykazała zaś ani szkody ani związku jej z utworzeniem (...). Pozwany wywodzi, że podjął szereg działań mających na celu i skutkujących ograniczeniem poziomu hałasu. Pozwany zaznaczył, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa aniżeli po wprowadzeniu obszaru, a nadto, iż wzrost ruchu lotniczego był rezultatem prac rozpoczętych na przełomie lat 90 - tych XX wieku i początku XXI wieku. Zatem rozbudowa portu nie mogła być żadną nowością dla powoda ani zaskoczeniem. Pozwany wnosil o oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego danego przez powoda, ale z ostrożności wnioskował, o ile zostanie powołany na okoliczności opisane na k. 49v-50. Pozwany zakwestionował także żądanie co do kosztów i odsetek.

Wyrokiem z 11 lutego 2015r., Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., IX Wydział Gospodarczy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji.

Pozwany jest przedsiębiorcą, którego przedmiotem działalności jest m.in. transport lotniczy. Powód jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. znak: (...)11.4230.1.2011.JS z dnia 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pt.: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W. położonego w P. przy ul. (...)” nałożono obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Decyzją Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 7 grudnia

2011r. utrzymano w mocy powyżej wskazaną decyzję administracyjną z 28 lutego 2011r. Dla wyżej wskazanego przedsięwzięcia sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko.

W wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją (...), uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Uchwała weszła w życie 28 lutego 2012r.

W treści powyższej uchwały wyodrębniono dwie strefy w obszarze ograniczonego użytkowania - strefę zewnętrzną oraz strefę wewnętrzną (§4 uchwały). (...) zewnętrzna została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych (szpitali, domów opieki społecznej itp.) (...) ta nie obejmuje zabudowy mieszkaniowej. (...) wewnętrzna została utworzona zarówno dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych, jak i dla zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym, w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono konkretne wymagania techniczne dotyczące budynków w niej się znajdujących, rozgraniczając przy tym, iż w strefie zewnętrznej stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dotyczy jedynie budynków szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży (§7-9 uchwały).

Nieruchomość powoda znalazła się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem z 21 lutego 2014r. powód zgłosił pozwanemu roszczenie o naprawienie szkody spowodowanej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Sąd ujawnił, że uznał za zbędny dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy dla ustalenia stanu faktycznego oraz rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bowiem w sprawie tej Sąd w ogóle nie badał spadku wartości nieruchomości powoda, a to z uwagi na jej położenie w strefie zewnętrznej (...).

Oceniając tak ustalony stan faktyczny w sprawie, Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Rejonowy wywodził, że w przedmiotowej sprawie, powód opierał swoje roszczenie na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z 30 stycznia 2012 r., doznał ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości. W związku z powyższym domagał się zasądzenia odszkodowania w wysokości 20.000 zł.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2011 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 j.t. ze zm.), 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. Stosownie natomiast do treści art. 129 ust. 2 ww. ustawy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, iż z treści powyższych przepisów wynika, że jeżeli zastosowanie się do rygorów ochronnych obowiązujących na obszarze ograniczonego użytkowania spowoduje ograniczenie korzystania z nieruchomości (jej części), wówczas właściciel (użytkownik wieczysty, osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości) może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę od podmiotu, którego działalność spowodowała konieczność ustanowienia tego obszaru. Jednakże, aby rzeczona odpowiedzialność zaistniała, spełnione winny być łącznie następujące przesłanki: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, normalny związek przyczynowy pomiędzy wspomnianą szkodą, a utworzeniem (...). Inaczej mówiąc, szkoda musi stanowić normalne następstwo wejścia w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. A contrario odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli między wejściem w życie aktu prawa miejscowego tworzącego omawiany obszar, a powstałą szkodą nie zachodzi normalny związek przyczynowy. Sąd Rejonowy uznał, że przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza nie dotyczy samego ograniczenia, jak również każdego ograniczenia sposobu korzystania z danej nieruchomości. Szkoda

więc mogłaby powstać przede wszystkim, gdyby wydany akt prawa miejscowego, którym w niniejszym przypadku jest uchwała nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r., wprowadzał nowe lub też zwiększał dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości powoda, bądź też przedłużał na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Przy czym, szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawa miejscowego utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie - jak poprzednio obowiązujący (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, Lex nr 1228596 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 388/13, L.). Dopiero więc uszczuplenie dotychczasowego zakresu i sposobu korzystania z nieruchomości, jako też zmuszenie właściciela do zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości stanowi przesłankę zastosowania art. 129 ust. 2 p.o.ś. (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08-niepubl.).

Sąd Rejonowy podkreślił, że uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. utworzono (...) dla lotniska P. - Ł. w P.. Pod pojęciem (...) należy rozumieć obszar objęty ograniczeniem w sposobie korzystania z nieruchomości, wprowadzonym w drodze przepisów prawa miejscowego ze względu na wymagania ochrony zasobów środowiska. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Tworząc (...) użytkownika Sejmik Województwa (...) - w myśl art. 135 ust. 3a poś określił granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikający z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Analizując treść powyższej uchwały Sejmiku Województwa (...) Sąd Rejonowy zauważył, iż w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: wewnętrzną i zewnętrzną. Z ustalonego stanu faktycznego wynika natomiast, iż nieruchomość powoda znajduje się w strefie zewnętrznej (...). W obszarze (...) określono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów:

I. W zakresie przeznaczenia terenu zabroniono przeznaczenia nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk.

II. W zakresie sposobów korzystania z terenów:

- W strefie zewnętrznej: Zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (na podstawie tabeli 8.1. aneksu). Zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk (na podstawie tabeli 8.1. aneksu).

-W strefie wewnętrznej: Zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (na podstawie tabeli 8.1. aneksu). Dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (na podstawie tabeli 8.1. aneksu). Zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk (na podstawie tabeli 8.1. aneksu). Dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej (na podstawie str. 224 raportu i tabeli 8.1. aneksu).

III. W zakresie wymagań technicznych dotyczących budynków:

- W strefie zewnętrznej - wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (na podstawie str. 223 raportu i tabeli 8.1. aneksu).

- W strefie wewnętrznej - wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej na podstawie str. 223, 224 raportu i tabeli 8.1. aneksu).

W ocenie Sądu Rejonowego, z powyższego wynikało, że przepisy uchwały wskazują jednoznacznie, iż strefa zewnętrzna (...) dla (...), w której znajduje się nieruchomość powoda, została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych (szpitali, domów opieki społecznej itp.). (...) zewnętrzna nie obejmuje natomiast w ogóle zabudowy mieszkalnej. Zakres normowania przedmiotowej uchwały dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej. Regulacja dotycząca strefy zewnętrznej (...), zarówno co do poziomu hałasu, jak i ograniczeń, odnosi się bowiem jedynie co do budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych, a nie do budynków mieszkalnych. W niniejszej uchwale nie wprowadzono żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu korzystania z terenu, a także wymagań technicznych dotyczących zabudowy mieszkalnej usytuowanej w strefie zewnętrznej (...). Nie ulega zarazem wątpliwości, że dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości powoda było wykorzystanie jej w celach mieszkalnych. Nadto, Sąd Rejonowy wskazał, że w piśmiennictwie podnosi się, że w praktyce w uchwale o utworzeniu obszaru wydziela się czasem poszczególne strefy, w których wprowadza się zróżnicowane ograniczenia i wymagania (np. w zależności od odległości od obiektu powodującego przekroczenie standardów jakości środowiska wprowadzane ograniczenia i wymagania odnośnie budynków są łagodzone). Wprowadzenie takich stref nie jest przez ustawę wymagane, ale jest jak najbardziej dopuszczalne (Prawo ochrony środowiska, Komentarz do art. 135, prof. dr hab. Marek Górski, dr Marcin Pchałek, prof. dr hab. Wojciech Radecki, dr Jan Jerzmański, Magdalena Bar, dr Sergiusz Urban, dr Jerzy Jendroška, rok wydania: 2014, wydanie: 2). Sąd Rejonowy, podniósł nadto, że zgodnie z treścią wyroku Wojewódzkiego Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 czerwca 2013 r. granice obszaru ograniczonego użytkowania powinny być bardzo precyzyjne. Powinny być one wytyczone na podstawie poświadczony przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej. W związku z tym, że na obszarze ograniczonego użytkowania negatywne oddziaływania nie w każdym miejscu są tak samo intensywne, za dopuszczalne należy uznać określenie pewnych podstref, w których warunki korzystania z nieruchomości będą różne. Zatem na terenie jednego obszaru mogą występować zróżnicowane ograniczenia odpowiadające występującemu stanowi faktycznemu (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19.06.2013 r., (...) SA/PO 131/13, L.). Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy, Sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie nie doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...). Wejście w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości („ścieśnienie” prawa własności wobec nieruchomości) stanowi jedną z przesłanek, której wystąpienie umożliwia domaganie się odszkodowania w oparciu o art. 129 poś. Zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób przy tym uznać, że już sam fakt zlokalizowania nieruchomości powoda na terenie objętym regulacją uchwały oznacza uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko pozwanemu. W szczególności, że wprowadzenie rzeczony strefy nie spowodowało jakiegokolwiek uszczerbienia dotychczasowego zakresu i sposobu korzystania przez powoda z nieruchomości. Brak zaistnienia podstawowej przesłanki umożliwiającej dochodzenie odszkodowania na podstawie art. 129 poś skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, gdyż ustalenie wysokości ewentualnej szkody powstałej na nieruchomości powoda stało się zbędne w niniejszym postępowaniu. Z uwagi na to, że jako jedyny fakt uzasadniający roszczenie powód przywoływał ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, brak podstaw do rozważania odpowiedzialności pozwanego z tytułu prowadzonych faktycznie operacji, gdyż stanowiłoby to wyjście ponad żądanie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód, zaskarżając go w całości, zaskarżonemu wyrokowi zarzucając:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, iż wejście w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nie skutkowało powstaniem ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości powoda oraz zmniejszeniem jej wartości, podczas gdy prawidłowa interpretacja powyższego przepisu powinna prowadzić

do wniosku, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania istotnie wpłynęło na sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez co doszło do spadku jej wartości.

2. obrazę przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia czy, a jeżeli tak to o ile, obniżyła się wartość nieruchomości powoda w związku z wprowadzeniem (...), podczas gdy przedmiotem tego dowodu były okoliczności mające istotne znaczenie dla oceny zasadności wytoczenia powództwa, a ponadto wymagające wiadomości specjalnych.

3. obrazę przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 231 kpc przez uznanie za ustalony fakt istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. brak szkody w nieruchomości powoda polegającej na spadku jej wartości, ze względu na to, iż regulacja dotycząca strefy zewnętrznej (...) nie dotyczy budynków mieszkalnych, chociaż wnioski takie jest sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz badaniami biegłych sądowych rzeczoznawców majątkowych przeprowadzonych w podobnych sprawach dotyczących obszarów ograniczonego użytkowania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji, oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację powoda należało uznać za uzasadnioną i skutkującą koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386§4kpc wobec nie rozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy i nie przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, przy pozostawieniu kosztów postępowania odwoławczego do rozstrzygnięcia stosownie do wyniku sporu przez Sąd Rejonowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie na podstawie art. 108§2kpc.

Dla porządku wskazać należy, że przy rozpoznawaniu apelacji nie stwierdzono, kwestię tę badając z urzędu, nieważności przeprowadzonego postępowania.

Stan faktyczny w sprawie, jaki ustalił dotąd i opisał w uzasadnieniu Sąd Rejonowy, w a mianowicie co do prawa własności powoda, położenia jego nieruchomości, statusu pozwanego, faktu wprowadzenia (...) i treści uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r., wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. był bezsporny.

Powód żądanie swe zapłaty odszkodowania wywodził podnosząc twierdzenie, że z powodu ustanowienia (...) nieruchomość jego położona w obrębie (...), w strefie zewnętrznej, tak jak i inne nieruchomości w obszarze tym się znajdujące straciła na wartości, wg szacunku powoda o 20.000zł. Pozwany z kolei wywodził, i stanowisko pozwanego Sąd Rejonowy podzielił, że powód nie został niczym ograniczony w uprawnieniach właścicielskich poprzez ustanowienie (...). Pozwany podniósł nawet zarzut, że mimo pozostawiania nieruchomości powoda w obrębie strefy opisanej w uchwale – strefa nie obejmuje w rzeczywistości nieruchomości powoda, bowiem nie ustanawia ograniczeń dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany postawił też tezę, że w związku z wprowadzeniem (...) wokół lotniska nieruchomości tam posadowione są z uwagi na bliskość lotniska bardziej atrakcyjne, czym zaprzeczył, by nieruchomość powoda straciła na wartości. Okoliczności te były więc sporne.

Bez wątplenia nie było sporne w sprawie, że nieruchomość powoda znajduje się w obszarze objętym (...), ustanowionym uchwałą z 30 stycznia 2012r., nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...), którą to utworzył obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a którego zarządcą jest pozwany. Obszar ten został utworzony na podstawie art. 135 ust. 1 i 2 ustawy prawo ochrony środowiska (dalej poś). Zgodnie z tym przepisem (ust.1),

jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania 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 lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania (art. 135 ust.1 poś). Obszar ograniczonego użytkowania jest zatem wyznaczany i tworzony dla obszaru, na którym mimo zastosowania dotychczasowych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem instalacji, w niniejszej sprawie lotniska. Ustanawia on tym samym wyjątek od zasady wynikającej z art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, a polega na tym, że na obszarze takim przekraczanie takich standardów jest możliwe i dopuszczalne, przez co będzie musiało być znoszone. Nadto dostrzec też należy normę z art. 144 ust. 3 poś, z której wynika, że jeżeli w związku z funkcjonowaniem instalacji utworzono obszar ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza tym obszarem, wobec czego już z tego tylko względu należy wnioskować, że na terenie (...) eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

Podkreślenia wymaga, iż zgodnie z ust.2 art. 135 poś obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znaczaco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. W rozpoznawanej sprawie uchwałę podjął sejmik województwa, stąd wniosek, że lotnisko, dla którego ustanowiono (...), może znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustawodawca przewidział dwa rodzaje roszczeń przysługujących w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, to jest żądanie wykupu nieruchomości lub jej części oraz żądanie odszkodowania, pierwsze z nich powstaje w przypadku, gdy korzystanie z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, w przypadku żądania o zapłatę odszkodowania powstaje ono w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyjął, że przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i normalny związek przyczynowy między szkodą a utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia odszkodowania w uwagi na poniesioną przez niego, jak twierdzi, szkodę polegającą na utracie wartości nieruchomości powoda (gruntu i wzniesionego na nim domu mieszkalnego) w związku z objęciem nieruchomości powoda strefą zewnętrzną (...). Zdaniem powoda zmniejszenie wartości nieruchomości nastąpiło w związku z wprowadzeniem (...), a także sąsiedztwem lotniska emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska. Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę przesłanki odpowiedzialności określone w art. 129 poś, a opisane powyżej przyjął, że sam fakt zlokalizowania nieruchomości powoda na terenie objętym regulacją uchwały (w strefie zewnętrznej (...)), w sytuacji, gdy uchwała Sejmiku wprowadzająca (...) nie wprowadza regulacji, które dotyczą domów mieszkalnych, a co za tym idzie powoda, oznacza po pierwsze, że nieruchomość powoda nie jest w rzeczywistości objęta strefą, z czym w sposób oczywisty nie sposób się zgodzić, skoro w obszarze tym się znajduje. Po drugie, w ocenie Sądu Rejonowego nie oznacza uprawnienia do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko pozwanemu na podstawie art. 129 poś. Sąd odwoławczy w składzie orzekającym w sprawie wyraża jednak pogląd przeciwny wykładni zaprezentowanej przez Sąd pierwszej instancji w ślad za stanowiskiem pozwanego.

Mówiąc bowiem o obszarze ograniczonego użytkowania trzeba mieć na uwadze tak określone, a związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, ale także przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru opisane wyżej, a wynikające z art. 135poś. Ograniczenia są związane z nieruchomością położoną na terenie, obszarze ograniczonego użytkowania i dotyczą każdego jej właściciela. Dopóki bowiem będzie istniał obszar ograniczonego użytkowania, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Trzeba podkreślić, że ograniczenia te są podyktowane niemożnością dotrzymania - mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych - standardów jakości środowiska. Niemożność dotrzymania tych standardów jest z kolei spowodowana funkcjonowaniem lotniska, a więc działalnością podmiotu korzystającego ze środowiska (tak w wyroku z 25 lutego 2009 r., w sprawie II CSK 546/08 wypowiedział się Sąd Najwyższy). Pogląd ten został potwierdzony i utrwalony w innych orzeczeniach tegoż Sądu (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2008r., II CSK 367/08, Lex 508805, z 21 sierpnia 2013r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47 i Biul.SN 2013/12/18, orzeczenia Sądu Najwyższego z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, i z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11 oraz z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09), zgodnie z którymi naprawieniu na podstawie art. 129 ust 1-3 poś podlega nie tylko szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost dla powoda w uchwale Sejmiku o utworzeniu (...), lecz także wynikająca ze zmniejszenia jej wartości spowodowanego koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania emisji przekraczających standardy jakości środowiska.

Takim samym tropem podążał też, oceniając niemal identyczny stan faktyczny Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 17/10 i wydając postanowienie z 9 kwietnia 2010 r. Dotyczyło ono co prawda innego (...) w rejonie P., niemniej jednak ograniczenia w tamtejszym (...) dla strefy, w jakiej znajdowała się nieruchomość tamtejszego powoda były identyczne, jak w sprawie tu rozpoznawanej. A mianowicie obie nieruchomości położone były w obszarze, w jakim wprowadzono zakaz budowy szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, a ponadto zakazano tworzenia obszarów ochrony uzdrowiskowej. Nakazano też zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w istniejących budynkach szpitali, domów opieki społecznej oraz domów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży. Nie wprowadzono natomiast żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z budynków mieszkalnych. W takiej sytuacji Sąd Najwyższy, identycznie zresztą jak w sprawie III CZP 128/09, co wynika z analizy uzasadnienia uznał, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia 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. Wobec tego roszczenie o odszkodowanie za to zawężenie granic władztwa przysługuje z art. 129 poś, nie zaś z art. 435 k.c. w związku z art. 322 poś. W ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej tamże są to rozłączne reżimy odpowiedzialności, jak też za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Pogląd powyższy tutejszy sąd aprobuje, jako właściwy.

Sam więc fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powołaną wyżej uchwałą o ustanowieniu tego obszaru dla lotniska Ł. może powodować dla powoda ścieśnienie granic jego władztwa nad rzeczą, bowiem przez samo ustanowienie obszaru będzie musiał znosić hałas i nie będzie mógł się on domagać np. zaniechania emisji. A to z tej choćby przyczyny, że ustawodawca wprowadzając możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnisk, wyłączył stosowanie art. 144 k.c. i możliwość domagania się zaniechania emisji. Zgodnie bowiem z tym przepisem właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Tymczasem istotą tworzenia (...) jest zmuszenie do znoszenia m.in. określonego w uchwale hałasu. W strefie (...) wyłączone ustawowo zostały zatem roszczenia z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c. zawężając uprawnienia właścicielskie, ale w zamian ustawodawca przyznał właścicielowi prawo domagania się wykupu nieruchomości albo odszkodowania na podstawie art. 129



ust. 1 i 2 poś. Podkreślić jednocześnie należy, że „hałas przekraczający przeciętną miarę” nie oznacza jedynie i automatycznie przekroczenia norm administracyjnych ustanowionych w tym względzie. Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lipca 2003r., I CKN 497/01 przyjął bowiem, że zawarte w przepisach administracyjnych normy dopuszczalnych oddziaływań nie wywołują wprost skutków w dziedzinie prawa cywilnego i nie zastępują kryteriów "przeciętnej miary zakłóceń" ustalanych autonomicznie i bezpośrednio na podstawie art. 144 k.c. Po pierwsze, przy respektowaniu odrębnego charakteru mierników, akcentuje się w literaturze przedmiotu, że normy administracyjne stanowią pewien dodatkowy, uzupełniający element oceny stopnia zakłóceń, i nie pozostają całkowicie bez znaczenia dla oceny, czy zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, o której mowa w art. 144 k.c., zwłaszcza że najczęściej przy ustalaniu dopuszczalnego poziomu zakłóceń uwzględniane są podobne czynniki. Po drugie, sam fakt, iż nie zostały przekroczone administracyjne normy zakłóceń, nie wyłącza możliwości oceny, dokonywanej na gruncie art. 144 k.c., że zakłócenia zgodne z normami przekraczają "przeciętną miarę". Po trzecie przyjmuje się, że zasada ta nie działa w sytuacji odwrotnej, bowiem z reguły udowodnienie przekroczenia dopuszczalnych norm administracyjnych będzie także dowodem przekroczenia "przeciętnej miary" w ujęciu cywilistycznym (art. 144 k.c.) - vide Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lipca 2003r., I CKN 497/01. Roszczeń o zaniechanie takich „dopuszczalnych” wedle norm administracyjnie, a narzuconych powodowi uchwałą o powołaniu (...) powoda pozbawiła.

Podsumowując szkodą w rozumieniu art. 129 poś jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, o ile to zmniejszenie jest rzeczywiście wynikiem wprowadzenia (...), co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) "w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości", przy czym ograniczeniem takim jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania i objęcie nim nieruchomości powoda. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska albo „przeciętnej miary”, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). W tej sytuacji, przy szerokim rozumieniu szkody podlegającej naprawieniu na tej podstawie konieczne jest zbadanie czy nieruchomość powoda rzeczywiście utraciła na wartości, a nie jak twierdził pozwany nawet zyskała jako położona w korzystnej lokalizacji. Okoliczność ta nie została zbadana w sprawie i nie dokonano w tym względzie żadnych ustaleń. Następnie konieczne jest ustalenie, czy utrata taka, o ile zostanie potwierdzona, spowodowana jest uchwałą sejmiku i wprowadzeniem (...) ze względu na użytkowe, gospodarcze i prawne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zwięzające granice własności, a nie stało się to z innych, niezależnych od wprowadzenia (...) przyczyn. Powód twierdzi, że objęcie nieruchomości strefą (...) wpływa na obniżenie wartości nieruchomości, albowiem w sferze tej uchwała sejmiku wyłączyła możliwość budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wpływając na obniżenie użyteczności i komfortu mieszkania w nieruchomości oraz na spadek zainteresowania nieruchomością potencjalnych nabywców, powodując, że nieruchomości objęte strefą (...) postrzegane są jako mniej atrakcyjne, albowiem panuje tam hałas i ograniczony jest rozwój dzielnicy, i jej okolic. Okoliczności te były kwestionowane przez pozwanego i jako sporne wymagały dowodów, w szczególności opinii biegłego, których przeprowadzenia Sąd Rejonowy zaniechał.

Reasumując, uzasadnione okazały się wszystkie z postawionych w apelacji zarzutów i dlatego wobec stwierdzenia naruszenia art. 129 ust.2 ustawy Prawo ochrony środowiska przez błędną wykładnię, a w konsekwencji nie

przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości w tym kierunku, konieczne było wydanie na podstawie art. 386§ 4 kpc wyroku uchylającego zaskarżony wyrok i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w całości, w celu dokonania ustaleń odnośnie opisanych wyżej spornych okoliczności, a mianowicie, czy w istocie w przypadku nieruchomości powoda nastąpił spadek wartości, a jeśli tak, to czy spadek ten spowodowany był położeniem jej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą z 30 stycznia 2012r., czy też nastąpił niezależnie od wprowadzenia obszaru.

SSO Ryszard Trzebny SSO Ewa Kaźmierczak SSO Renata Norkiewicz