

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Matlak
Protokolant:	sekretarz sądowy Magdalena Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i Z. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. Zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz Z. K. i M. K. solidarnie kwotę 343 924 (trzysta czterdzieści trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia cztery) złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 września 2015 r. do dnia zapłaty;
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. Ustala, iż Z. K. i M. K. ponoszą solidarnie koszty procesu w 22%, a Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. w 78%, przy czym szczegółowe rozliczenie kosztów nastąpi w odrębnym postanowieniu.

**III C 1183/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 marca 2013 r. wniesionym w Elektronicznym Postępowaniu Upominawczym przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachów w Lublinie, E. K. i M. K. wystąpili przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu „(...)” z siedzibą w W. o zapłatę solidarnie na ich rzecz odszkodowania w wysokości 300.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2012 r. oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, że na zasadzie współwłasności majątkowej małżeńskiej są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. (...) w W. o powierzchni 649 m<sup>(2)</sup>, położonej w obrębie (...), nr ewid. działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Przedmiotowa nieruchomość ma być położona w strefie ograniczonego użytkowania Z1, zgodnie z uchwałą 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., znowelizowanej uchwałą nr 153/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 24 października 2011 r., zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Na roszczenie powodów – 300.000 zł mają składać się następujące kwoty: 260.000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z objęciem nieruchomości ww. strefą, oraz kwota 40.000 zł jako odszkodowanie tytułem wykonania właściwej izolacji akustycznej budynku. Jako podstawę prawną powodowie wskazali art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, alternatywnie - art. 435 § 1 k.c. w związku z art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska. /k.2 - pozew/

W dniu 24 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, nakazując pozwanemu zapłacić solidarnie na rzecz powodów kwotę żadaną kwotę 300.000 zł oraz kwotę 11.091 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. /k.16 – nakaz zapłaty/

W dniu 21 maja 2013 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) wniosło sprzeciw od ww. nakaz zapłaty, w którym zażądało oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, że upłynął określony w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska dwuletni termin zawity, w czasie którego powodowie mogli występować z roszczeniami przedstawionymi w pozwie. Termin ten zdaniem pozwanego rozpoczął swój bieg wraz z wejściem rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a zatem upłynąć miał w dniu 24 sierpnia 2009 r., bowiem zdaniem pozwanego, uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nie wprowadziła w stosunku do nieruchomości powodów nowych ograniczeń. Jedyna różnica, jaka miała się pojawić wraz z wejściem w życie ww. uchwały to brak możliwości zmiany funkcji budynków lub lokalizowania budynków mieszkalnych jako towarzyszącym innym funkcjom, co miało pozostać bez wpływu na nieruchomości powodów, wobec przeznaczenia ich budynku na cele mieszkalne i brak przeszkód, aby były one wykonywane w dalszym ciągu. Ponadto zdaniem pozwanego powodowie w żaden sposób nie uprawdopodobnili swojego roszczenia.

Odnosząc się do alternatywnej podstawy prawnej wskazanej przez powodów, pozwany wskazał, że art. 435 k.c. nie może stanowić podstawy roszczeń dotyczących wykupu, spadku wartości nieruchomości lub innych szkód związanych z oddziaływaniem hałasu lotniczego po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na m.in. fakt, iż przedsiębiorstwo pozwanego nie jest przedsiębiorstwem poruszającym za pomocą sił przyrody w rozumieniu art. 435 k.c. /k.17 – sprzeciw od nakazu zapłaty/

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód stwierdził skuteczne wniesienie sprzeciwu i utratę mocy nakazu zapłaty w całości i przekazał rozpoznanie sprawy do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Ostatecznie powodowie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że wniesli o zapłatę kwoty 442.456 zł wraz z odsetkami od kwoty 260.000 zł od dnia 24 lutego 2012 r. oraz od kwoty 83.924 zł od dnia 31 października 2015 r. oraz od kwoty 98.532 zł od dnia 1 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia wartości nieruchomości. Pozwany zaś podtrzymał dotychczasowe stanowisko. /k. 502 – protokół rozprawy z dnia 2 września 2016 r./

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Z. i M. małż. K. są właścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w W. przy (...), stanowiącej działkę o nr (...), obręb nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). /okoliczności bezsporne, k. 88 i n. – wydruk z księgi wieczystej nieruchomości, k. 97 i n. – wypis z rejestru gruntów/

Przedmiotowa nieruchomość, na mocy rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., znalazła się w całości w strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej zwanej strefą M. Rozporządzenie powyższe weszło w życie 25 sierpnia 2007 r.

Zgodnie z § 4.1 ww. rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej „OOU”) zabrania się przeznaczenia nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową, zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M także na cele mieszkaniowe z zastrzeżeniem ust. 2, budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Rozporządzenie w §4.2 dopuszczało w strefie M zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z § 5 tego rozporządzenia w OOU wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków. W nowoprojektowanych budynkach należało zgodnie z nim zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, a w istniejących budynkach należało zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach. /bezsporne, k. 138 – rozporządzenie Wojewody (...)/

W dniu 12 marca 2008 r. małż. K. złożyli wniosek o przyznanie odszkodowania nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w W. w kwocie 980.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 55.000 zł z tytułem odszkodowania za wykonanie zabezpieczeń przed hałasem – dodatkowe wygłuszenie ścian, dachu, zamontowanie dźwiękoszczelnych okien. /k.255 – wniosek o przyznanie odszkodowania/

Pismem Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z dnia 7 kwietnia 2008 r. stwierdzono brak przesłanek do pozytywnego załatwienia ww. wniosku. W uzasadnieniu wskazano, że odszkodowanie przysługuje tylko osobom, którym przez wydane Rozporządzenie Wojewody, ograniczono w całości lub w części dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem sposób korzystania z nieruchomości. Ponadto podniesiono, że odszkodowanie należy się za koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych. Stwierdzono także, że nie wykazano związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a ww. szkodą. /k.256 – pismo PP (...)/

Na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (następnie znowelizowanego Uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r.) nieruchomość powodów znalazła się w całości w OOU w strefie Z1 dla (...) im. (...) w W.. Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. uchwały w OOU w strefie Z1 wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów, w tym zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, w stosunku do poprzedniej regulacji usunięto możliwość zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku ww. planu.

W §6 określono zaś, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zaś w istniejących budynkach zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach, zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Obszar strefy M z rozporządzenia Wojewody (...)

odpowiada strefom Z1 i Z2 z Uchwały Sejmiku Województwa. Uchwała weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2011 r. / okoliczności bezsporne/

W dniu 24 lutego 2012 r. małż. K. złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w sprawie o zapłatę 400.000 zł na rzecz wnioskodawców za obniżenie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., kwoty 200.000 zł z tytułu konieczności zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku posadowionym na ww. nieruchomości (kwota zwaloryzowana na dzień składania wniosku oraz koszty, które należy ponieść w przyszłości). W toku postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie pod sygn. II Co 532/12 strony nie zawarły ugody. /k.83 – wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, okoliczności bezsporne/

W związku z wprowadzeniem strefy Z1 OOU także na nieruchomości powodów, straciła ona na wartości. Spadek wartości wynikał z nowych ograniczeń narzuconych przez uchwałę Rady Sejmiku Województwa (...), ale także z braku możliwości zachowania na tym obszarze odpowiedniego komfortu akustycznego warunkującego spełnianie przez nieruchomości o charakterze mieszkaniowym funkcji, do których są przeznaczone (miejsce wypoczynku, relaksu, nauki). Uchwała wprowadzająca strefę Z1 w OOU stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowanie uczestników rynku nieruchomości na OOU, uświadamiając im przyczynę utworzenia, jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co zaś skutkuje spadkiem cen nieruchomości położonych w obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen i dynamiki zmian cen nieruchomości położonych poza tym obszarem. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek wartości nieruchomości jest powszechna świadomość osób planujących zakup nieruchomości dot. niekorzystnego wpływu hałasu na zdrowie.

Na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. A. G., Sąd ustalił, że szkoda majątkowa powodów wyniosła 343.924 zł. Kwota ta stanowi różnicę między wartością nieruchomości przed wprowadzeniem strefy Z1 OOU, ustalona na podstawie transakcji sprzedaży z rynku równoległego tj. z udziałem nieruchomości położonych poza OOU – 1.216.635 zł, a aktualną wartością nieruchomości – 872.712 zł. Stanowi to spadek o 28% wartości nieruchomości. / k.338 – opinia biegłego mgr inż. A. G., k.427 – opinia uzupełniająca biegłego mgr inż. A. G., zeznania powoda/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony postępowania, których wiarygodności ani autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł przyczyn by czynić to z urzędu oraz zeznań powoda. Ponadto Sąd ustalił zmianę wartości nieruchomości na podstawie opinii biegłego A. G. z dnia 14 września 2015 r. oraz opinii uzupełniającej biegłego z dnia 7 grudnia 2015 r. Wnioski będące wynikiem analizy biegłego mają charakter kategoriyczny i nie budzą w ocenie Sądu wątpliwości, a wywód do nich prowadzący jest spójny i logiczny, a przy tym znajdują oparcie w materiale dowodowym niniejszej sprawy.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem okoliczność, na którą miał być on powołany została już w sprawie udowodniona. Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż sąd nie jest zobowiązany do dopuszczania takiego dowodu w każdym wypadku, gdy przedstawiona opinia jest niekorzystna dla 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 bowiem 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. Ponadto w opinii uzupełniającej biegły potwierdził swoje dotychczasowe twierdzenia oraz rzeczowo i przekonująco ustosunkował się do pytań i wątpliwości stron postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stosownie do art. 129 ust. 1-4 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalszej „PrOchrŚrod”), 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 m.in. odszkodowania za poniesioną szkodę, która to szkoda obejmuje również

zmniejszenie wartości nieruchomości. Z przedmiotowym roszczeniem można wystąpić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W orzecznictwie wskazuje się, co znalazło swój wyraz m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r., sygn. II CSK 720/14, iż termin ten nie stanowi terminu przedawnienia, a termin zawity do zgłoszenia roszczeń. Przepis ten stanowi samodzielną podstawę odszkodowawczą. Zgodnie zaś z art. 136 PrOchrŚrod, do wypłaty odszkodowania, o którym mowa w art. 129 PrOchrŚrod, obowiązany jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest fakt, iż powodowie są właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., która to nieruchomość na mocy rozporządzenia Wojewody (...) z 2007 r. oraz Uchwały Sejmiku Województwa (...) z 2011 r. znalazła się w strefie OOU. Swoje roszczenie po wprowadzeniu ww. rozporządzenia powodowie zgłosili w dniu 24 lutego 2012 r. składając wniosek do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o zawiązanie do próby ugodowej pozwanego, a następnie wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 29 marca 2013 r.

W przedmiotowej sprawie, wobec charakteru 2-letniego terminu na zgłoszenie roszczeń (termin zawity) najistotniejszym było ustalenie, czy bieg terminu do zgłoszenia roszczeń przez powodów rozpoczął się w 2007 r. wraz z objęciem nieruchomości powodów OOU w związku z wydaniem rozporządzenia przez Wojewodę (...) czy dopiero w chwili wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) w 2011 r. Jak wskazano już w stanie faktycznym, utworzenie obszaru uchwałą z 2011 r. spowodowało nowe ograniczenia w stosunku do tych wprowadzonych w 2007 r. Zniknęła bowiem możliwość zmiany użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku ww. planu. Nie można bowiem wykluczyć, że powodom ograniczona została możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości na inne niż obecnie wykorzystywane cele, a w następnym powrotu do pierwotnego przeznaczenia – celów mieszkalnych.

Ponadto wprowadzenie nowego aktu prawnego, stanowiło czynnik, przez który potencjalni nabywcy w mniejszym stopniu byli zainteresowani zakupem nieruchomości w OOU, a jeśli już decydowali się na zakup, to po dużo niższej cenie.

Wskazać należy za ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, że zastąpienie jednego aktu prawa miejscowego wprowadzającego określone ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, innym aktem prawa miejscowego, wprowadzającym podobne ograniczenia, otwiera bieg terminu do zgłoszenia roszczeń wyłącznie w takim zakresie, w jakim te ograniczenia są dalej idące niż wynikały z pierwotnie obowiązującego aktu i w jakim powodują one powstanie dodatkowej lub powiększenie istniejącej szkody. Wejście w życie nowego aktu prawa miejscowego nie powoduje w tej sytuacji rozpoczęcia biegu nowego terminu na dochodzenie wszystkich roszczeń. Tutejszy Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 608/12, zgodnie z którym, szkoda podlegająca naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod przyznającym odszkodowanie za szkodę spowodowaną wejściem w życie aktu prawnego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, nie powstaje, gdy kolejny akt prawa miejscowego utrzymuje dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 21 listopada 2013 r., VI ACa 682/13). Stanowisko takie zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z 1 grudnia 2010 r., I CSK 86/10, w którym stwierdził, że nie każda zmiana ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska rozpoczyna bieg nowego terminu do wystąpienia z roszczeniami uregulowanymi w art. 129 ust. 1-3 PrOchrŚrod, lecz jedynie taka nowelizacja lub zmiana, która dotyczy danej nieruchomości. Powyższa zasada dotyczy w tym samym stopniu zmiany polegającej na nowelizacji danego aktu prawnego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, jak i wejścia w życie nowego aktu prawnego zastępującego jeden obszar ograniczonego użytkowania innym. Przyjęcie, iż każda zmiana obszaru ograniczonego użytkowania, czy to materialna, czy też formalna (np. zmiana organu, zmiana formy aktu prawnego), rozpoczyna bieg terminu od nowa, niweczyłoby niewątpliwie cel ustawodawcy przyświecający mu przy wprowadzeniu art. 129 ust. 4 PrOchrŚrod. Powyższy przepis z jednej strony stanowi bowiem ułatwienie dla osób występujących z roszczeniami związanymi z ograniczeniem sposobu

korzystania z nieruchomości, z drugiej zaś określenie 2-letniego terminu zawitego na ich dochodzenie, pozwala na stosunkowo szybkie wywiązanie obowiązanego z zobowiązań związanych z ograniczeniami oraz zagwarantowanie, iż roszczenia nie będą się pojawiać w przyszłości, co umożliwi prowadzenie przewidywalnej polityki finansowej. Należy zatem przyjąć, że bieg terminu do występowania z roszczeniami na podstawie art. 129 rozpoczyna się od nowa wyłącznie dla osób, dla których zmiana obszaru powoduje skutki negatywne i tylko w zakresie tych skutków (por. też wyroki SN z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12 i z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08). Z powołanych orzeczeń jednoznacznie wynika, że szkoda może powstać wyłącznie wówczas, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe, zwiększa lub przedłuża dotychczasowe ograniczenia oraz, że szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, tzn. na poziomie poprzednio obowiązującego aktu prawnego lub zmniejsza te ograniczenia.

Jak wskazano już powyżej uchwała Sejmiku Województwa (...) z 2011 r. wprowadziła nowe ograniczenia dla strefy Z1 w OOU, w której zasięgu znalazła się nieruchomość powodów, a zatem dwuletni termin do zgłoszenia roszczenia z art. 129 ust. 1- 4 PrOchrŚrod rozpoczął swój bieg w dniu wejścia w życie ww. aktu prawnego, tj. w dniu 3 sierpnia 2011 r. Mając na uwadze powyższe, termin ów upłynął w dniu 3 sierpnia 2013 r., a zatem roszczenie powodów zostało zgłoszone w ustawowym terminie.

Przesłankami odpowiedzialności wynikającym z art. 129 ust. 1- 4 PrOchrŚrod są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodujące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Na mocy Uchwały, nieruchomość powodów w całości znalazła się w OOU. Obszar ów ustanowiono na podstawie art. 135 ust. 1 PrOchrŚrod, zgodnie z którym, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, 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. W przepisach prawa brak jest legalnej definicji obszaru ograniczonego użytkowania, jednak nie ulega wątpliwości, że są to obszary charakteryzujące się ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości położonych w jego obrębie dotyczące przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dla budynków, oraz sposobie korzystania z terenów z uwagi na wystąpienie szkodliwego oddziaływania wywołanego przekroczeniem norm immisyjnych. Owo przekroczenie norm stanowi przyczynę wprowadzenia takiej strefy. W przedmiotowej sprawie, wprowadzenie OOU uzasadnione było przekroczeniem norm hałasu, jaki generowany był przez lotnisko.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. III CZP 128/09, związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie przepisów dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ograniczenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Właściciel, który przez wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, zostaje w wyniku ustanowienia OOU możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znieść dopuszczalną na tym obszarze immisję.

Zważając na powyższe rozważania, wskazać należy, że szkoda opisana przez Sąd Najwyższy w ww. orzeczeniu występuje także w przedmiotowej sprawie. Z treści Uchwały wprowadzającej strefę Z1 w OOU na nieruchomości należącej do powodów wynikały zarówno okoliczności, które bezpośrednio ograniczyły sposób korzystania z

nieruchomości powodom – brak możliwości zmiany przeznaczenia nieruchomości (vide: stan faktyczny). Podnieść jednak należy za Sądem Najwyższym, że sam fakt, iż powodowie narażeni będą na immisje w postaci hałasu generowanego przez lotnisko i nie będą mogli się temu sprzeciwić, stanowi pewien rodzaj ograniczenia ich uprawnień właścicielskich.

W związku z brakiem szczególnych regulacji dotyczących wysokości odszkodowania z art. 129 PrOchrŚrod., na mocy dyspozycji z art. 322 PrOchrŚrod. do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a dokładnie art. 361 § 2 k.c., który wskazuje pełną odpowiedzialność zobowiązanego za wprowadzenie ograniczeń i zaistniałą w ten sposób szkodę. Na potrzeby zatem dokonania stosownego oszacowania szkody, konieczne jest wystąpienie uszczerbku w dobrach lub interesach prawnie chronionych, których powód doznał wbrew swojej woli. Szkodę rozumieć zatem należy również jako zmniejszenie aktywów, a pogorszenie nieruchomości prowadzi do zmniejszenia jednego z aktywów, jakim jest nieruchomość. Obniżenie wartości nieruchomości należy w takim przypadku rozumieć jako 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. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego z art. 129 PrOchrŚrod nie jest zatem zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Celem rozstrzygnięcia wątpliwości, czy zmniejszenie władztwa powodów nad nieruchomością spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powoda, konieczne było skorzystanie z wiadomości specjalnych, wobec czego Sąd oparł swoje ustalenia na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Ze sporządzonej przez niego opinii jednoznacznie wynika, że nieruchomość powodów po ustanowieniu OOU straciła na wartości. W opinii biegłego spadek wartości nieruchomości ze względu na wprowadzenie strefy Z1 w OOU wyniósł ok 343.924 zł, co oznacza, że nieruchomość straciła ok. 28 % wartości w stosunku do czasu sprzed wejścia w życie uchwały.

Bezsprzecznym jest, że potencjalny nabywca nie będzie zainteresowany zakupem nieruchomości położonej w strefie, w której jego władztwo nad zmianą przeznaczenia nieruchomości jest ograniczone, a ponadto występują uciążliwe immisje, za taką samą cenę, jak za porównywalną nieruchomość, której problemy te nie dotyczą. Zważyć należy, iż nieruchomość powodów leży na terenach mieszkaniowych, które z założenia powinny stanowić enklawę, miejsce spokojne, przeznaczone do odpoczynku, wobec czego hałas na owej nieruchomości jest szczególnie dolegliwy. Dla spadku cen nie ma znaczenia zakres przekroczenia dopuszczalnych norm, gdyż hipotetyczny nabywca dokona jedynie oceny usytuowania danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, której założeniem jest akceptacja występujących immisji.

Zważając na powyższe rozważania Sąd uznał, że pomiędzy wejściem w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 3 sierpnia 2011 r., a szkodą poniesioną przez powodów istnieje związek przyczynowy, a tym samym spełnione zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustalając wysokość odszkodowania należnego powodom w związku z powyższym, Sąd oparł swe ustalenia na przytoczonej już wcześniej opinii biegłego, w której to biegły oszacował utratę wartości na kwotę 343.924 zł. Sąd oddalił żądanie powodów w zakresie, w jakim przekraczało on ww. kwotę.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., uwzględniając w szczególności, że wyrok zasądający odszkodowanie ma charakter deklaracyjny, wobec czego powodom należne są odsetki za opóźnienie, gdyż w terminie nie naprawiono wyrządzonej im szkody, bez względu na to, czy ponieśli szkodę w związku z owym opóźnieniem i w jakiej wysokości. Odszkodowanie należne powodom ustalone zostało na dzień 14 września 2015 r. – dzień sporządzenia opinii przez biegłego, a więc od tego dnia winny być naliczane odsetki. Taki pogląd znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (Wyrok z dnia 10 lutego 2000 r., II CKN 725/98, Wyrok z dnia 28 września 2005 r., I CK 113/05), który staje na stanowisku, że w sytuacjach, gdy określenie rozmiaru szkody wymaga opinii biegłego, ceny „z daty ustalenia odszkodowania” są w istocie cenami z dnia opinii biegłego, a nie z dnia wyrokowania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zważywszy, że powodowie żądali ostatecznie kwoty 442.456 zł, a Sąd zasądził na ich rzecz kwotę 343.924 zł, koszty należało rozdzielić w ten sposób, że pozwany zobowiązany jest do pokrycia kosztów postępowania w 78%, w jakich postępowanie przegrał ( $343.924 \text{ zł} / 442.456 \text{ zł} * 100\%$ ), a powodowie w pozostałym zakresie – 22%.