

Sygn. akt I C 1285/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 września 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2019 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę,

1) oddała powództwo w całości;

2) zasądza od powoda M. P. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 5.417 zł ( pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

## UZASADNIENIE

Powód M. P. pozwem z dnia 1 października 2018 r. przeciwko pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 76.000 zł tytułem częściowego odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lutego 2018 r. do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości nieruchomości powoda w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i działalności pozwanego (uciążliwego sąsiedztwa), a także zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wyjaśniał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w R. gm. Ż., przy ul. (...), w skład których wchodzi działki nr (...) i (...) oraz nr (...), obręb R., przy czym jego roszczenie obejmuje wyłącznie działki (...) i (...). Wskazywał, że obie znajdują się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) wokół (...) im. (...) w G., a odbywający się w sąsiedztwie ruch lotniczy powoduje zwiększony i uciążliwy poziom hałasu, przekraczający normy środowiskowe. Z powyższego wywodził roszczenie o odszkodowanie związane ze spadkiem wartości należących do niego nieruchomości, opierając je przede wszystkim na art. 129 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, ale także na art. 435 k.c. Powstałą szkodę wycenił na 76.000 zł, zastrzegając jednocześnie prawo do rozszerzenia powództwa. Powód podkreślał, że w następstwie rozwoju lotniska zwiększa się uciążliwość dla właścicieli nieruchomości położonych w strefie oddziaływania i uciążliwość ta nie ulegnie nigdy zmniejszeniu, a jedynie może się powiększyć w wyniku rozbudowy portu i zwiększenia ruchu samolotów. Dalej powód wywodził, że w konsekwencji ustanowienia OOU zakres jego uprawnień właścicielskich uległ zawężeniu, gdyż nigdy nie będzie mógł żądać zaprzestania bądź ograniczenia uciążliwej działalności pozwanego na podstawie czy to przepisów kodeksu cywilnego czy też prawa ochrony środowiska. Podkreślał, że wprowadzenie OOU spowodowało po jego stronie powstanie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraża się w konieczności znoszenia oddziaływania działalności pozwanego, a nadto zakazie przeznaczenia terenu położonego w strefie B OOU pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży (szkoły, przedszkola internaty, żłobki itp.) jak też tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska oraz zakazie zmiany

funkcji budynków istniejących na budynki o powyższych funkcjach. Wywodził, że na terenie, na którym znajduje się nieruchomości powoda, nie powstanie żaden żłobek, przedszkole, szkoła czy szpital, a istniejące mogą zostać przeniesione poza obszar ograniczonego użytkowania z powodu negatywnego oddziaływania hałasu. Infrastruktura nie będzie się więc rozwijać, co odbije się na atrakcyjności i cenie nieruchomości. Nie ma natomiast znaczenia fakt, że w strefie B OOU ustanowiono brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę. Powód wskazywał też, że na jego nieruchomości praktycznie niemożliwe stało się zaspokojenie potrzeby odpoczynku czy rekreacji z uwagi na nieustający hałas samolotów. Pozwany nie jest w stanie spełnić obowiązku z art. 6 ust. 1 ustawy, tj. zapobiec negatywnemu oddziaływaniu na środowisko własnego przedsiębiorstwa, dlatego na podstawie art. 136 ust. 1 winien wynagrodzić powodowi ograniczenie w korzystaniu ze środowiska.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Sp. z o. o. w G. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował roszczenie co od zasady, podobnie jak i co do wysokości. Wskazywał, że przesłankami odpowiedzialności wywiedzionej z art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska jest powstanie szkody w związku z ograniczeniami, jakich doznają właściciele nieruchomości wskutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Tymczasem powództwo niniejsze wywiedzione zostało wyłącznie z nieuzasadnionego przekonania, iż ponadnormatywny hałas na nieruchomości powoda spowodował utratę jej wartości. Podkreślano, że dopuszczalny poziom hałasu w środowisku pochodzący od operacji lotniczych nie zmienił się w związku z wejściem w życie uchwały i pozostaje na poziomie niższym niż wskazują powszechnie obowiązujące normy w tym zakresie. Jak wyjaśniano, w okresie poprzedzającym utworzenie OOU za terenach objętych strefą B nie stwierdzono naruszenia jakichkolwiek standardów ochrony środowiska wskutek operacji lotniczych realizowanych w oparciu o instalację zarządzaną przez pozwaną, w tym norm dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków na terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym, usługowym, rekreacyjnym czy przemysłowym, nie zezwolono też na dokonanie tych naruszeń w przyszłości. Pozwany wywodził, że wejście w życie uchwały i utworzenie OOU nie powodują jakiegokolwiek zmiany w zakresie wykonywania praw własności przez właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowej położonych w strefie B, a ewentualne ograniczenia mogłyby być zbadane wyłącznie pod kątem ograniczenia wprowadzonego w § 5 ust. 1 pkt c uchwały, jednakże z uwzględnieniem ekonomicznej opłacalności i prawnej dopuszczalności zmiany funkcji budynku np. na przedszkole przy uwzględnieniu przeznaczenia i przepisów prawa budowlanego. Także potencjalny i perspektywiczny poziom dźwięku nie stanowi przeszkody w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości, albowiem potencjalne, oczekiwane i zakładane zagrożenie hałasem jest na poziomie na tyle niskim, że może być wyeliminowane poprzez odwołanie się do powszechnie dostępnych środków technicznych, służących zapewnieniu odpowiedniej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych tj. ścian, okien, drzwi i dachów. Zaznaczano, że uchwała zarówno w odniesieniu do strefy A jak i B nie zakazuje kontynuowania jakiegokolwiek dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Odwołując się do przesłanek z art. 129 prawa ochrony środowiska pozwany zarzucał, że powód nie powołał jakiegokolwiek dowodu ma okoliczność zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek objęcia jej OOU i niewystarczające jest samo przeświadczenie strony o stygmatyzacji nieruchomości. Pozwany podkreślał przy tym, że w związku z tym, że akt prawa miejscowego w żadnym stopniu nie wpłynął na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości powoda, a poziom hałasu w środowisku pozostaje niezmienny i na poziomie dopuszczonym uchwałą, rynek nieruchomości nie odnotował jakichkolwiek negatywnych skutków w odniesieniu do cen nieruchomości położonych w jego obrębie. Zaznaczano też, że ewentualna szkoda może być oceniana jedynie pod kątem wpływu ograniczeń wynikających z uchwały na wartość nieruchomości, nie zaś w związku z działalnością pozwanego i wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z ostrożności procesowej zakwestionowano powództwo także co do wysokości.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód M. P. jest właścicielem nieruchomości położonych w R., gmina Ż. przy ul. (...), oznaczonych ewidencyjnie jako działki (...) i (...) oraz nr (...), obręb (...) R., dla których Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) dla działek (...) i (...) oraz nr KW (...) dla działki nr (...).

Nieruchomości stanowią gospodarstwo rolne. Powierzchnia nieruchomości obejmującej działki nr (...), stanowiącej nieużytki i nr (...), będącej wg zapisu w księdze wieczystej gruntami ornymi, wynosi 6,19 ha, natomiast powierzchnia działki nr (...), niezabudowanej, stanowiącej wg księgi również grunty orne - 2,4 ha.

Działka nr (...) o powierzchni 3,64 ha zabudowana jest kompleksem gospodarskim, w tym domem mieszkalnym jednorodzinny, murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, wybudowanym w 1954 r. Dach domu pokryty jest blachodachówką, budynek jest ogrzewany piecem na węgiel i drzewo. Stan wykończenia jest zróżnicowany: parter w stanie technicznym typowym, wymagającym odświeżenia, poddasze w stanie wysokim – nowoczesne wykończenie po remoncie.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast stosownie do uchwały nr (...) Rady Miejskiej w Ż. z dnia 27 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ż., działki nr (...) i nr (...) objęte są strefami: obszarem przyrodniczo – krajobrazowym – niezależnym od podziału na strefy oraz obszarem dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego.

[dowód: odpis księgi wieczystej (...) k. 20-21, odpis księgi wieczystej (...) k. 22-23, opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości M. B. (1) z dnia 6.05.2019 r. k. 228-247 wraz z załącznikiem k. 248]

W sąsiedztwie nieruchomości powoda, należącej wcześniej do jego rodziny, wybudowano (...) im. (...).

W 2016 r. nieruchomości M. P., oznaczone jako działki (...) i (...) znalazły się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., utworzonego na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r., która weszła w życie 31 marca 2016 r.

[okoliczno ść bezsporna, nadto zeznania powoda M. P. – utrwalone na nośniku danych k. 308 w zw. z k. 220),]

Obszar ograniczonego użytkowania został wyodrębniony na terenie, gdzie pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem lotniska. Standardy, których naruszenie stwierdzono, to normy określające dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, w porze nocnej i porze dziennej. W ramach obszaru wyznaczono granicę strefy wewnętrznej określoną przez standardy dla terenów zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę hałas powodowany przez starty, lądowania, loty po okręgu i kołowania użytkowanych w (...) statków powietrznych. W związku z powyższym ustalono, że granicą obszaru ograniczonego użytkowania będzie obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej hałasu operacji lotniczych. Tak utworzony obszar podzielono na dwie strefy, ze względu na rodzaju chronionego terenu: strefa B (zewnętrzna), ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania - obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych - oraz od wewnątrz - obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej, wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz strefa A (wewnętrzna), ograniczona od zewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej oraz – od wewnątrz – granicą terenu lotniska.

W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania z podziałem na strefy A i B wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz ograniczenia i zmiany w sposobach korzystania z terenów. Ze względu na obowiązujące dopuszczalne wartości hałasu dla poszczególnych rodzajów terenu, wskazane w uchwale ograniczenia i wymagania w strefie B dotyczą tylko terenów o podwyższonych wymaganiach akustycznych. Wymagania dla zabudowy mieszkaniowej dotyczą tylko strefy A.

[dowód: analiza porealizacyjna k. 80-113 załączniki k. 114-156, uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 29.02.2016 r. k. 24-24v, 157-159, uzasadnienie k. 160-162,]

Nieruchomości powoda leżą w strefie zewnętrznej oznaczonej jako B.

Stosownie do § (...) ust. (...) uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania w tej strefie wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

- a. zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska;
- b. zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- c. zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynku o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d. brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
- e. dopuszcza się lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

[dowód: uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 29.02.2016 r. k. 24-24v, 157-159, uzasadnienie k. 160-162, wydruk map poglądowych k. 25, k. 167, k. 170, opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości M. B. (1) z dnia 6.05.2019 r. k. 228-247 wraz z załącznikiem k. 248]

Wprowadzenie strefy OOU wprowadziło następujące uciążliwości dla nieruchomości:

- hałas pochodzący od przelatujących nad obszarem samolotów – istniał również przed wprowadzeniem OOU, ale jest coraz bardziej uciążliwy w związku z rosnącą częstotliwością lotów, co było również powodem utworzenia OOU. Usankcjonowanie hałasu w obszarze OOU.

- ograniczenia planistyczne – wykluczenie możliwości przeznaczenia części nieruchomości na działalność związaną z czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czyli np. tworzenia klubów przedszkolaka, punktów przedszkolnych i świetlic – brak możliwości tworzenia takich placówek w sąsiedztwie (w strefie OOU), mniejszy dostęp do nich przez właścicieli nieruchomości położonych w strefie OOU.

[dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości M. B. (1) z dnia 6.05.2019 r. k. 228-247 wraz z załącznikiem k. 248, ustna opinia uzupełniająca z dnia 19.07.2019 r. k. 280-281 (utrwalone na nośniku danych k. 284),]

W wyniku objęcia nieruchomości strefą OOU nie nastąpiła degradacja jej funkcji, jaką jest funkcja rolnicza.

Uwzględniając aktualny stan prawny nieruchomości, uwarunkowania planistyczne oraz zachowania rynku, wprowadzenie OOU nie spowodowało ograniczeń w korzystaniu z działek powoda i nie miało wpływu na ich wartość.

[dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości M. B. (1) z dnia 6.05.2019 r. k. 228-247 wraz z załącznikiem k. 248, ustna opinia uzupełniająca z dnia 19.07.2019 r. k. 280-281 (utrwalone na nośniku danych k. 284) ],

Analiza rynku wykazała przy tym, że nie ma spadku wartości takich nieruchomości o walorach przyrodniczych i o charakterze rolnym w strefie B.

[dowód: ustna opinia uzupełniająca z dnia 19.07.2019 r. k. 280-281 (utrwalone na nośniku danych k. 284) ]

Powód wystąpił do pozwanego (...) Sp. z o. o. w G. o wypłatę odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku ze spadkiem jej atrakcyjności, co wynika z poziomu negatywnego oddziaływania na nieruchomość przez port lotniczy, jak również roszczenie właściciela dotyczące zwrotu nakładów dotychczas nieponiesionych, a koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości – w odniesieniu do działki nr (...) w kwocie 58.000 zł (pismo z dnia 24.01.2018 r. ), zaś w odniesieniu do działki nr (...) – w kwocie 187.000 zł (pismo z dnia 15.12.2017 r.).

[dowód: pismo z dnia 24.01.2018 r. k. 43, pismo powoda z dnia 15.12.2017 r. k. 44, kopia potwierdzenia nadania przesyłki k. 45]

### **Sąd zważył, co następuje:**

Okoliczności stanu faktycznego w sprawie niniejszej Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach. Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez obie strony, w szczególności zaś uwzględnił treść złożonych wydruków ksiąg wieczystych, uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 29.02.2016 r., map, jak również „(...)”, których autentyczności żadna ze stron nie podważała. Dokumenty te stanowiły również podstawę do pracy biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego M. B. (1), która opracowała na zlecenie Sądu opinię na okoliczność wyceny nieruchomości stanowiących własność powoda tj. działek nr (...) i (...), biorąc pod uwagę czynniki faktyczne związane z położeniem nieruchomości w strefie ochronnej B przylegającej do (...) im. (...) w G., a także ograniczenia korzystania z nieruchomości, wymienione w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 29.02.2016 r. Nadto biegła ustalić miała, czy wskazane czynniki faktyczne i prawne spowodowały spadek wartości obu nieruchomości powoda, a jeżeli tak, to jakiej wielkości jest to spadek, a także ile byłyby warte nieruchomości powoda, gdyby nie wskazane sąsiedztwo (...) i ograniczenia prawne wynikające ze wspomnianej uchwały.

Opinię pisemną z dnia 6 maja 2019 r. Sąd uznał za opinię wiarygodną i rzetelną, mając na uwadze z jednej strony profesjonalizm i doświadczenie biegłej, z drugiej zaś logiczność i spójność jej wyводу i formułowanych wniosków. W szczególności zrozumiałe były rozważania biegłej, w których wskazywała ona na brak wpływu na nieruchomość powoda i możliwość korzystania z niej faktu objęcia działek obszarem ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G..

Sąd miał przy tym na uwadze, że biegła nie odpowiedziała na wszystkie pytania postawione w tezie dowodowej, nie przedstawiła bowiem żadnych wyliczeń co do ewentualnego spadku wartości nieruchomości powoda w związku z objęciem jej strefą OOU czy też ograniczeniami w korzystaniu w związku z ustanowieniem tejże strefy. Sąd przyjął jednak za uzasadnione wyjaśnienia biegłej, iż w jej ocenie niemożliwym jest oszacowanie różnicy w wartości nieruchomości w związku z położeniem w strefie OOU z uwagi na brak transakcji nieruchomościami stanowiącymi gospodarstwo rolne położone w OOU, podobnie jak domami jednorodzinnymi posadowionymi na działce o powierzchni przekraczającej 5000 m<sup>(2)</sup>. Biegła poddała analizie cały obszar gminy Ż. i także nie odnotowała transakcji gospodarstwami rolnymi. Poszerzyła wreszcie analizę na cały powiat (...), w którym odnotowała kilka transakcji nieruchomościami stanowiącymi gospodarstwa rolne, ale słusznym był jej wywód, że wycena przedmiotowych nieruchomości powoda na ich podstawie nie doprowadziłaby do uzyskania wyniku szacowania zgodnie z tezą dowodową, gdyż wynik wskazywałby na wartość rynkową nieruchomości bez uwzględnienia faktu położenia częściowo w strefie OOU. Dodatkowo biegła uzasadniała, że dla przedmiotowych nieruchomości wprowadzenie OOU nie spowodowało degradacji funkcji, więc brak jest podstaw do przeprowadzenia wyliczeń przy zastosowaniu empirycznego współczynnika ubytku obu wartości. Swoje wywody zawarte w opinii pisemnej biegła podtrzymała też w opinii ustnej z 19 lipca 2019 r., odpowiadając na zgłoszone przez stronę powodową zarzuty i wyjaśniając szczegółowo, dlaczego nie jest możliwe wykonanie opinii innymi metodami wskazywanymi przez tę stronę. Zaznaczała, że wynika to z postawionego przed biegłą celu wyceny i konieczności oceny wpływu objęcia nieruchomości powoda strefą B OOU na jej cenę.

Wobec takich wyjaśnień Sąd uznał ostatecznie, że sporządzona przez biegłą opinia jest wiarygodna, profesjonalna i rzetelna, a przy tym wyczerpująca na tyle, na ile jest to możliwe w okolicznościach sprawy. W związku z tym uznał również, że brak jest podstaw do zlecenia biegłemu wyceny przy zastosowaniu metod wskazanych przez stronę powodową. Z jednej strony bowiem wyjaśnienia biegłej były pełne i wyczerpujące, z drugiej zaś polecenie takie stanowiłoby zbędną ingerencję w wyliczenia biegłego jako specjalisty, który uzasadniał, z jakich względów nie ma podstaw do ich zastosowania. Z tego również względu Sąd oddalił wniosek o dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego na okoliczności jak w tezie dowodowej dla biegłej M. B. (1), o czym orzekł postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2019 r.

Odnosząc się wreszcie do dowodu z przesłuchania powoda M. P. w charakterze strony Sąd uznał, że jego zeznania mogą stanowić podstawę ustaleń tylko w takim zakresie, w jakim są one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym. Oczywistym jest bowiem, że składając je, powód dążył do uzasadnienia swoich roszczeń i uzyskania korzystnego dla siebie wyniku procesu. Nie może być więc uznany za osobę obiektywną. Tym bardziej, że jego słowa o nadmiernym hałasie i utrudnieniach z tym związanych czy o spadku wartości nieruchomości nie znalazły potwierdzenia. Sąd uznał je więc w tej sytuacji za wyraz subiektywnej oceny strony, która jednak nie może stanowić podstawy do wiarygodnych ustaleń faktycznych.

W ocenie Sądu roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Mając na uwadze okoliczności wskazywane na uzasadnienie powództwa przez stronę powodową, Sąd za podstawę swych rozważań przyjął art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (obecnie t. jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396) w szczególności zaś jego ust. 2, zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powód M. P. wywodził bowiem swoje roszczenie, wskazując na obniżenie wartości stanowiących jego własność nieruchomości, do którego doszło na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. uchwałą Sejmiku Województwa (...) i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, a także uszczuplenia jego uprawnień właścicielskich. Tymczasem do roszczeń odszkodowawczych wywodzonych z faktu wprowadzenia ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska, w tym także z uwagi na ustanowienie zgodnie z regulacją art. 135 Prawa ochrony środowiska obszarów ograniczonego użytkowania odnosi się właśnie przywołany wyżej art. 129. Przepis ten samodzielnie normuje określone w nim roszczenia, stanowiąc *lex specialis* do przepisów m. in. kodeksu cywilnego, który stosuje się wyłącznie wówczas, gdy ustawa – Prawo ochrony środowiska nie stanowi inaczej (art. 322 Prawa ochrony środowiska). Oznacza to, że odpowiedzialność przedsiębiorstwa lotniczego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu np. o art. 435 k.c. nie jest wyłączona – jednakże w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (vide wyrok Sądu Najwyższego z 21.03.2017 r. I CSK 440/15, Lex nr 2305911). Chodzi w tym wypadku o roszczenia odszkodowawcze za szkody związane z oddziaływaniem przedsiębiorstwa lotniczego ponad zakres ograniczeń ustanowionych wprost w aktach prawa miejscowego i wynikających z przyjętych w aktach prawa miejscowego parametrów oddziaływania na środowisko, a także o roszczenia obejmujące inne uciążliwości związane z działalnością lotniczą, wywołujące szkody, a które nie są efektem postanowień zawartych w aktach prawa miejscowego, wprowadzających obszar ograniczonego użytkowania. (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22.05.2019 r. sygn. akt V ACa 123/2018 Lex nr 2691191). W związku więc z tym, że powód odwoływał się wyraźnie do ograniczeń wprowadzonych w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, przyjmując należało, że podstawą prawną jego rozważań jest art. 129 prawa ochrony środowiska, zaś nieuzasadnionym jest odwoływanie się również do art. 435 k.c., który w tej sytuacji nie może mieć zastosowania.

Przesłankami roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska jest po pierwsze wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodujące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (także jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

W sprawie bezspornym jest, że uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r., która weszła w życie 31 marca 2016 r., doszło do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. oraz że w jej obrębie, w części B, znalazły się nieruchomości stanowiące własność powoda M. P. – tj. działki nr (...) oraz nr (...) obręb (...) R., dla których Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) dla pierwszej z działek oraz nr KW (...) dla drugiej. Sporne między stronami pozostawały już jednak kolejne przesłanki ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej, przede wszystkim zaś sama szkoda. Pozwany bowiem wywodził, że w istocie na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania po stronie powoda żadna szkoda nie powstała, albowiem nie doszło do wprowadzenia żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z tej nieruchomości, podobnie jak nie usankcjonowano przekroczenia żadnych norm środowiskowych, w tym w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu. Tym samym nie może być mowy o jakimkolwiek spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wprowadzenia OOU, do czego odwoływał się M. P. uzasadniając żądanie pozwu.

Szkodą w rozumieniu przywołanej wyżej regulacji jest takie zmniejszenie wartości nieruchomości, do którego dojdzie w efekcie uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości z uwagi na wprowadzenie ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania stosownie do regulacji prawa ochrony środowiska. Obowiązuje w tym zakresie zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń (art. 361 § 2 k.c.). 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.

Należy też zaznaczyć, że odpowiedzialność odszkodowawczą przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem Sądu przysługuje ono bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24.04.2017 r. I ACa 1424/14).

Przekładając powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej Sąd uznał, że w przypadku powoda w ogóle nie może być mowy o poniesieniu jakiegokolwiek szkody. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., nieruchomość powoda nie doznała żadnych ograniczeń w zakresie dotychczasowego sposobu korzystania. Istotnym jest bowiem, że działki powoda objęte wskazanym obszarem, stanowiły część nieruchomości rolnej – siedliska, na którym powód prowadził taką właśnie działalność i gdzie zamieszkuje. Tymczasem nałożone uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz ograniczenia i zmiany w sposobach korzystania z terenów dla nieruchomości położonych w strefie B, w żaden sposób nie dotyczyły tego rodzaju nieruchomości i działalności, a odnosiły się wyłącznie do terenów o podwyższonych wymaganiach akustycznych. Tymi zaś są: tereny stref ochronnych „A” uzdrowisk, tereny szpitali, domów opieki społecznej oraz tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (w przypadku niewykorzystania tych terenów zgodnie z ich funkcją w porze nocnej, wymagania odnosi się tylko do pory dziennej). Co oczywiste, nieruchomość powoda do powyższych się nie zalicza, stanowiąc tym samym teren o standardowych wymaganiach akustycznych. Ewentualne wymagania dla zabudowy mieszkaniowej wprowadzone uchwałą dotyczą z kolei tylko nieruchomości położonych w strefie A.

Należy też podkreślić, że nie wykazano, by wprowadzając obszar ograniczonego użytkowania dla nieruchomości ze strefy B usankcjonowano podwyższony poziom hałasu dla nieruchomości o standardowych wymaganiach akustycznych. Stosownie bowiem do załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), Tabela nr 2, norma prawna w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych obowiązujących na terenach o przeznaczeniu innym niż tereny o podwyższonych wymaganiach akustycznych, w tym m. in. na terenach zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, wyznaczają odpowiednio wskaźniki :  $L_{aeqD} = 60$  dB oraz  $L_{aeqN} = 50$  dB. Zestawiając powyższe ze wskaźnikami poziomu dźwięku przewidzianymi w uchwale z 29.02.2016 r. jako wskaźnikami granic samego obszaru

oraz stref A i B stwierdzić należy, że w strefie B zagrożonym naruszeniem standardem jest wyłącznie dopuszczalny poziom hałasu lotniczego dla nieruchomości o podwyższonych wymaganiach akustycznych i to w porze nocnej. Natomiast dla zabudowy mieszkaniowej standard przewidziany prawem nie jest naruszony i nie została dopuszczona możliwość jego przekroczenia. Tym samym wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie spowodowało powstania szkody w znaczeniu konieczności znoszenia uciążliwego hałasu przekraczającego dopuszczone prawem normy.

Słusznie też argumentuje pozwany, że analiza § (...) ust. (...) uchwały z dnia 29.02.2016 r. wskazuje, iż w odniesieniu do nieruchomości powoda przewidziane tym paragrafem ograniczenia i zakazy w istocie nie mogą mieć zastosowania – poza tym przewidzianym punktem (...). Hipoteza normy zakazuje bowiem właścicielowi zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, co czysto teoretycznie mogłoby mieć miejsce. W istocie więc jedynie w tym zakresie prawo własności powoda doznało ewentualnego ograniczenia. Jest to jednak ograniczenie, które w realiach sprawy niniejszej ma znaczenie marginalne i w ocenie Sądu nie spowodowało powstania szkody wyrażającej się w obniżeniu wartości nieruchomości powoda z tej właśnie przyczyny. Sąd stoi zaś na stanowisku, że nie można czynić hipotetycznych założeń co do innego przeznaczenia nieruchomości w przyszłości. Sąd ocenia bowiem konkretną sytuację i nie ma podstaw, by wskazywać na ewentualne możliwości zmiany tego stanu w bliżej nieokreślonej przyszłości. Jednocześnie w § (...) jednoznacznie wskazano, że brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną (niż wymieniona wyżej) zabudowę, w tym także zabudowę mieszkaniową i lokalizowania tej zabudowy w strefie B.

Zauważyć wreszcie należy, że dla budynków innych niż szpitale, domy opieki społecznej i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nie wprowadzono jakichkolwiek wymagań technicznych. Nie może być więc mowy o ponoszeniu żadnych kosztów ewentualnego dostosowania do nich nieruchomości powoda.

Reasumując powyższe Sąd uznał, że wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29.02.2016 r. i utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie spowodowało żadnych zmian w zakresie wykonywania praw własności przez właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, położonych w strefie B, w tym również przez powoda, którego nieruchomości leżą na skraju wyznaczonego obszaru. Nie wprowadziło żadnych ograniczeń w korzystaniu z nich i nie ograniczyło możliwości dotychczasowego jej zagospodarowania i użytkowania, zarówno na cele mieszkaniowe jak i dla działalności rolnej, a ewentualne zakazy dotyczą potencjalnych możliwości przeznaczenia nieruchomości w przyszłości na cele związane z działalnością określonego typu (szpitale, żłobki itd.) A skoro tak, to nie sposób mówić o jakiegokolwiek różnicy między aktualnym stanem majątkowym w zakresie praw majątkowych powoda a stanem, jaki istniałby, gdyby nie wprowadzono obszaru ograniczonego użytkowania – ani w zakresie zwiększonych pasywów ani utraconych czy zmniejszonych aktywów.

Sąd miał na uwadze wywody biegłej, iż mając na uwadze wartość, jaką może uzyskać nieruchomość na wolnym rynku, wszelkie ograniczenia stanowią czynnik potencjalnie obniżający cenę, jaką sprzedawca mógłby uzyskać w drodze sprzedaży. Ograniczeniem takim jest wprowadzenie OOU, gdyż nawet jeśli w chwili aktualnej samo ustanowienie strefy B nie zwiększyło uciążliwości dla obecnych właścicieli, to zakładając wystawienie przedmiotowej nieruchomości na sprzedaż na wolnym rynku, ograniczenia wynikające ze strefy B mogą mieć wpływ na decyzje potencjalnych nabywców. Biegła zaznaczała, że odzwierciedleniem preferencji nabywców jest rynek nieruchomości, jednakże dla przedmiotowych nieruchomości rynek nie odnotowuje transakcji. Biegła dodatkowo podkreślała, że linia graniczna strefy B przebiega po południowej części budynku mieszkalnego posadowionego na działce (...), a obszar strefy obejmuje część tej działki, który prawie w całości pokrywa się z obszarem przyrodniczo – krajobrazowym określonym w studium. Jedynie część działki nr (...) obejmuje obszar dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego, ale z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniając aktualne wykorzystanie nieruchomości, działka stanowi teren rolniczy, co determinuje charakter transakcji, które należałoby przyjąć do porównań dla wyceny ewentualnego spadku wartości nieruchomości. Jedynie zakładając, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu określiliby ten obszar pod zabudowę mieszkaniową, wówczas obliczenia należałoby wykonać jak dla dziełek budowlanych i jest prawdopodobne, że wyniki obliczeń wskazywałyby na różnice wartości nieruchomości położonych w strefie i poza OOU. Słusznie



jednak biegła podkreślała, że uwzględniając aktualny stan prawny nieruchomości, uwarunkowania planistyczne oraz zachowania rynku, wprowadzenie OOU nie spowodowało ograniczeń w korzystaniu z działek powoda i nie wprowadziło też żadnego ograniczenia korzystania z obecnego przeznaczenia tj. funkcji rolniczej, a tym samym nie miało wpływu na ich wartość. W dacie zaś, kiedy OOU powstała, nie przystąpiono jeszcze do uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonana zresztą przez biegłą analiza rynku wykazała, że nie odnotowano spadku wartości takich nieruchomości o walorach przyrodniczych i o charakterze rolnym w strefie B, o czym biegła mówiła w swojej opinii ustnej. Gdyby natomiast odnieść się do hipotetycznej przyszłości nieruchomości, za biegłą należałoby zwrócić uwagę także na to, że część działki powoda objęta jest zakresem przyrodniczego parku krajobrazowego i nawet jeśli w przyszłości będzie ustanowiony na przedmiotowym terenie zakaz jakiegokolwiek zabudowy, to będzie tak przede wszystkim z tego właśnie powodu, nie zaś z uwagi na objęcie nieruchomości strefą B OOU.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd uznał, że roszczenie powoda wywiedzione z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie zasługuje na uwzględnienie, wobec czego oddalił powództwo w całości, o czym orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W punkcie 2 wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania, opierając się na art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tego względu zasądził od przegrywającego proces powoda M. P. na rzecz pozwanego (...) Sp. z o. o. w G. kwotę 5.417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość tych kosztów Sąd określił na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) – na kwotę 5.400 zł i powiększył ją o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł.

/Sędzia Mariusz Bartnik/