

Sygn. akt *X Ga 365/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 7 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu X Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ewa Kaźmierczak

Sędziowie SSO Renata Norkiewicz

del. SSR Przemysław Nowacki

Protokolant prot. sąd. A. B.

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r., w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa G. K., M. S.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. z dnia 31 marca 2015 r. sygn. akt X GC 2428/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w P. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej.

SSO Renata Norkiewicz SSO Ewa Kaźmierczak del. SSR Przemysław Nowacki

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 31 marca 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. oddalił powództwo G. K. i M. S. o zapłatę 11.000zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu skierowane przeciwko pozwanemu (...) spółce z o.o. w P. oraz zasądził od powódek na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem (...). Przedmiotem działalności pozwanej jest m.in. transport lotniczy. Powódki są właścicielkami nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielką działki nr (...) jest powódka M. S. (wcześniej K.). Położenie nieruchomości w pobliżu lotniska wiąże się dla powódek z uciążliwościami. Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. znak: (...) 11.4230.1.2011.JS z 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 2011 r. decyzja z 28 lutego 2011 r. została częściowo zmieniona. Dla wyżej wskazanego przedsięwzięcia sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko. W wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją (...), uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. utworzono

obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. W treści powyższej uchwały wyodrębniono dwie strefy w obszarze ograniczonego użytkowania - strefę zewnętrzną oraz strefę wewnętrzną.

W § 9 powołanej uchwały wprowadzono następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1. w strefie zewnętrznej - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej,
2. w strefie wewnętrznej - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nieruchomość powódek znalazła się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem z 26 lutego 2014 r. pełnomocnik powódek wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 100.000 zł.

Pozwana prowadzi statystyki w zakresie operacji lotniczych prowadzonych w poszczególnych latach. Samoloty, które korzystają z (...) są oznaczone tabliczkami znamionowymi, które określają poziom emitowanego przez nie hałasu. Prowadzony jest również monitoring poziomu hałasu. Dane z pomiarów są przesłane do Marszałka Województwa (...).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dowodów z powołanych wyżej dokumentów, wydruków i kserokopii (art. 309 k.p.c). Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dokumenty prywatne i urzędowe, przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 244 i 245 k.p.c. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków B. G., Z. G. oraz powódki G. K., uznając je jako spójne i logiczne. Na rozprawie w dniu 31 marca 2015 r. sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego przeprowadzenie powyższego dowodu okazało się zbędne.

Dokonując rozważań prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że powódki opierały swoje roszczenie na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia (...) ograniczonego (...) Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30 stycznia 2012 r., doznały ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości. W związku z powyższym domagały się zasądzenia na ich rzecz odszkodowania w kwocie 11.000 zł. Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z 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.

W ocenie Sądu Rejonowego 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.

Do niezbędnych przesłanek omawianej odpowiedzialności należą:

1. wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
2. szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości,

3. normalny związek przyczynowy pomiędzy wspomnianą szkodą, a utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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.

W rozpatrywanej sprawie uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania ( (...)) 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 obszar ograniczonego użytkowania Sejmik Województwa (...) - w myśl art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska - 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.

Sąd Rejonowy wskazał, że w obszarze ograniczonego użytkowania 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).

I. 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 pobytom 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 przepisy uchwały wskazują jednoznacznie, iż strefa zewnętrzna (...) dla (...), w której znajduje się nieruchomość powódek, 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 (...).

W ocenie Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie nie doszło, zatem do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powódek na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...), gdyż nieruchomość ta należy do nieruchomości mieszkalnej i znajduje się w strefie zewnętrznej, a więc postanowienia uchwały o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał przy tym, iż oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, gdyż ustalenie wysokości ewentualnej szkody powstałej na nieruchomości powódek stało się zbędne, bowiem postanowienia uchwały o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, w zakresie zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie zewnętrznej nie określają żadnych ograniczeń w związku z przeznaczeniem terenu, sposobem jego zagospodarowania czy wymagań technicznych budynków mieszkalnych, w związku z czym biegły nie miałby czego oceniać ani wyliczać. Nie było w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie podstawowej przesłanki umożliwiającej dochodzenie odszkodowania na podstawie art. 129 cytowanej ustawy.

Apelację od powyższego wyroku wniosły powódki, w części odnoszącej się do spadku wartości nieruchomości, czyli co do kwoty 9.800 zł, nie zaskarżając wyroku w części odnoszącej się do roszczenia wynikającego z potrzeby rewitalizacji akustycznej nieruchomości powódek, domagając się w tym zakresie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódek kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciły:

- naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska poprzez przyjęcie, że skoro nieruchomość powódek jest nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym i znajduje się w strefie zewnętrznej to postanowienia uchwały o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości, tym samym nieuwzględnienie orzecznictwa sądowego precyzującego pojęcie ograniczonego użytkowania także jako zawężone prawo własności w związku z niemożnością dochodzenia roszczenia na podstawie art. 144 k.c.;
- nierozpoznanie roszczenia powódek opartego na podstawie art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. podanego z ostrożności procesowej w pozwie jako alternatywnej podstawy prawnej dla roszczenia opartego na art. 129 p.o.ś.;
- naruszenie art. 1 Protokołu Nr 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka o Podstawowych Wolności przez usankcjonowanie zaskarżonym wyrokiem naruszenia przez pozwaną prawa własności nieruchomości

powódki bez potrzeby kompensaty poniesionej szkody oraz art. 6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka o Podstawowych Wolnościach przez pozbawienie powódek prawa do rzetelnego procesu;

- naruszenie zasad prawa procesowego poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości powódek, na skutek umieszczenia nieruchomości powódek w strefie (...) zewnętrznej, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie, zasądzenie od powódek solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację powódek należało uznać za uzasadnioną i skutkującą koniecznością uchylecia wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. w części objętej zaskarżeniem oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 kpc, a to wobec nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, z uwagi na nie przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości.

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

Obszar ten został utworzony na podstawie art. 135 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu, 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. 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. Przepis ten ustanawia tym samym wyjątek od wynikającej z art. 144 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska zasady, zgodnie z którą eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, i która polega na tym, iż na obszarze takim przekraczanie takich standardów jest możliwe i dopuszczalne, przez co będzie musiało być znoszone. Nadto dostrzec należy płynącą z art. 144 ust. 3 przywołanej ustawy normę, 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, iż na terenie (...) eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Podkreślenia też wymaga, że stosownie do ust. 2 art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z 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, iż lotnisko, dla którego ustanowiono (...), może znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustawodawca przewidział dwa rodzaje roszczeń przysługujących w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a mianowicie 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, zaś drugie w związku z ustanowieniem

obszaru ograniczonego użytkowania. Rozstrzygając sprawę Sąd pierwszej instancji przyjął, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej 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 powódki domagały się zasądzenia (w części objętej apelacją) odszkodowania z uwagi na poniesioną przez nie szkodę, polegającą na utracie wartości ich nieruchomości (gruntu i wzniesionego na nim budynku mieszkalnego) w związku z objęciem ich nieruchomości strefą zewnętrzną (...). Zdaniem powódek obniżenie wartości ich nieruchomości nastąpiło w związku z wprowadzeniem (...), a także sąsiedztwem lotniska emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska. Sąd pierwszej instancji, mając na uwadze określone w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, a opisane wyżej przesłanki odpowiedzialności uznał, iż sam fakt zlokalizowania nieruchomości powódek na terenie objętym regulacją uchwały (w strefie zewnętrznej (...)), w sytuacji, gdy uchwała Sejmiku wprowadzająca (...) nie wprowadza regulacji, które dotyczą domów mieszkalnych, oznacza, że nieruchomość powódek nie jest w rzeczywistości objęta strefą, z czym w sposób oczywisty nie sposób się zgodzić, skoro w obszarze tym się znajduje, nie dając im wobec tego uprawnienia do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko pozwanej na podstawie powyższego przepisu.

Z tak zaprezentowanym przez Sąd pierwszej instancji stanowiskiem nie sposób było jednak się zgodzić. Mówiąc, bowiem o obszarze ograniczonego użytkowania trzeba mieć na uwadze zarówno określone, a związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, jak i opisane wyżej, a wynikające z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru. Ograniczenia te związane są bowiem z nieruchomością położoną na terenie, obszarze ograniczonego użytkowania i dotyczą każdego jej właściciela. Dopóki zatem 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. Należy też podkreślić, iż 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 – vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, Biul. SN 2009/7/11. Pogląd ten został potwierdzony i utrwalony w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego, a mianowicie w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, LEX nr 508805, wyroku z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, wyroku z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768, wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26 i postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, gdzie wskazano, że naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 1 – 3 ustawy Prawo ochrony środowiska podlega nie tylko szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost dla powódek 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, LEX nr 584036, wydając postanowienie z 9 kwietnia 2010 r. Dotyczyło ono co prawda innego (...) w rejonie P., lecz ograniczenia w tamtym (...) dla strefy, w jakiej znajdowała się nieruchomość tamtego powoda były identyczne, jak w niniejszej sprawie. 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 nadto zakazano w nim 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 sytuacji tej Sąd Najwyższy, identycznie zresztą jak w sprawie III CZP 128/09, co wynika z analizy uzasadnienia uznał, iż 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 kc w związku

z art. 144 kc, 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 ustawy Prawo ochrony środowiska, nie zaś z art. 435 kc w związku z art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska, ponieważ są to rozłączne reżimy odpowiedzialności, a za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zaprezentowany przez Sąd Najwyższy w wyżej opisanym przedmiocie pogląd należało w całości podzielić.

W związku z tym należało uznać, iż sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powołaną wyżej uchwałą o ustanowieniu tego obszaru dla lotniska Ł. może powodować dla powódek ścieśnienie granic ich władztwa nad rzeczą, bowiem przez samo ustanowienie tego obszaru będą musiały one znosić hałas i nie będą mogły domagać się np. zaniechania immisji, a to z tej choćby przyczyny, że ustawodawca, wprowadzając możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnisk, wyłączył stosowanie art. 144 kc i możliwość domagania się zaniechania immisji. 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 między innymi określonego w uchwale hałasu. W strefie (...) zostały zatem wyłączone ustawowo roszczenia z art. 222 § 2 kc w związku z art. 144 kc, co doprowadziło do zawężenia uprawnień właścicielskich. Tym niemniej jednak w zamian ustawodawca przyznał właścicielowi prawo domagania się wykupu nieruchomości albo odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Podkreślić nadto należy, iż „hałas przekraczający przeciętną miarę” nie oznacza jedynie i automatycznie przekroczenia norm administracyjnych ustanowionych w tym względzie. Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698, 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 kc. Mianowicie uznał, iż 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 kc, zwłaszcza, iż najczęściej przy ustalaniu dopuszczalnego poziomu zakłóceń uwzględniane są podobne czynniki. Po drugie zaś, że sam fakt, iż nie zostały przekroczone administracyjne normy zakłóceń, nie wyłącza możliwości oceny, dokonywanej na gruncie art. 144 kc, że zakłócenia zgodne z normami przekraczają „przeciętną miarę”. Natomiast po trzecie, iż 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 kc. Stąd też uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że roszczeń o zaniechanie takich „dopuszczalnych” wedle norm administracyjnych naruszeń, a narzuconych powódkom, uchwałą o powołaniu (...) powódek pozbawiła.

Reasumując trzeba było zatem uznać, iż szkodą w rozumieniu art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, o ile zmniejszenie to jest rzeczywiście wynikiem wprowadzenia (...), co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc, przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 powódek. 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 skutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności – art. 140 kc w związku z art. 144 kc, i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały 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 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 było zbadanie, czy nieruchomość powódek rzeczywiście utraciła na wartości. Okoliczność ta nie została zaś przez Sąd pierwszej instancji zbadana. Nie dokonano również żadnych w tym względzie ustaleń. Ponadto konieczne było stwierdzenie, czy utrata taka, o ile zostałaaby potwierdzona, spowodowana została uchwałą Sejmiku i wprowadzeniem (...) ze względu na użytkowe, gospodarcze i prawne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zwiężające granice własności, a nie stało się to z innych, niezależnych od wprowadzenia (...) przyczyn.

W tym stanie rzeczy, uwzględniając powyższe rozważania, wobec nieprzeprowadzenia przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego w całości w opisanym wyżej kierunku i w konsekwencji nierozpoznania istoty sprawy, wyrok w części, jakiej nie był prawomocny, czyli w części zaskarżonej, na podstawie art. 386 § 4 kpc należało uchylić i przekazać sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi, stosownie do art. 108 § 2 kpc, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w całości, w celu dokonania ustaleń odnośnie spornych okoliczności, czy w istocie w przypadku nieruchomości powódek nastąpił spadek jej wartości, a jeśli tak, to czy spadek ten spowodowany był położeniem jej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą z dnia 30 stycznia 2012 r., czy też nastąpił niezależnie od jego wprowadzenia. Następnie zaś po raz kolejny rozstrzygnąć o zasadności zgłoszonego przez powódki roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 9.800zł.

SSO Renata Norkiewicz SSO Ewa Kaźmierczak del. SSR Przemysław Nowacki