

Sygnatura akt XII C 8/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty W. F.

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa K. R. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez(...)

### ***o zapłatę kwoty 60.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości***

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 39.112 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy sto dwanaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo co do odsetek od kwoty 39.112 zł od dnia 10 lutego 2014 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
3. w pozostałym zakresie postępowanie umarza.

/-/ Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

Powódka K. R. (1) pozwem wniesionym w dniu 30 grudnia 2013 r. wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa – (...)kwoty 85.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do dnia zapłaty, w tym 60.000 zł tytułem odszkodowania kompensującego spadek wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) w P. w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego P. - K. i 25.000 zł tytułem wyrównania szkody wynikającej z konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego powódki. Nadto wniosła o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając zgłoszone roszczenie powódka podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P., zabudowanej domem szeregowym, przy

ul. (...), działka nr (...), obręb D., arkusz mapy (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Prawo własności nieruchomości powódki powstało z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego ustanowionego dla nieruchomości stanowiącej własność Miasta P. – decyzją Prezydenta Miasta z dnia

5 sierpnia 2011 r. Z kolei prawo użytkowania wieczystego do całości powyższej nieruchomości powódka nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 22 października 2010 r. od współużytkowników wieczystych W. R., E. R., D. R. i K. R. (2). Wyjaśniła również, że współużytkowanie wieczyste powstało na skutek postanowienia o stwierdzeniu praw do spadku po Z. R. (1) z dnia 14 czerwca 1993 r., który był dysponentem udziału w prawie spółdzielczym do domu jednorodzinnego z garażem i przynależnym terenem, na podstawie przydziału z dnia 9 sierpnia 1989 r. Wyjaśniła także, że prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powódka nabyła wraz z W. R., E. R., D. R. i K. R. (2) od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku z dnia 4 kwietnia 2007 r. Powódka podała także, że jej nieruchomość

objęta została strefą B, obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska wojskowego P. –K. w P. oraz że obecnie nieruchomość powódki znajduje się w strefie II obszaru ograniczonego użytkowania. Powódka wywodzi swoje roszczenie z art. 129, art. 135 i art. 136 Prawa ochrony środowiska. Roszczenie odsetkowe powódka oparła o art. 455 kc w zw. z art. 481§ 1 kpc. Nadto w dalszej części wyjaśniła, że pismem z dnia 6 grudnia 2005 r. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania oraz że zarządzeniem z dnia 23 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy (...) w P. zwrócił pozew (k. 1-11 akt).

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 24 lutego 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa według norm prawem przepisanych. Pozwany zakwestionował roszczenia zgłoszone w pozwie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Przede wszystkim pozwany wskazał, że powódka nie udowodniła, aby w dniu 6 grudnia 2005 r., a zatem w dniu złożenia wezwania do zapłaty przysługiwało jej ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości opisanej w pozwie, uprawniającej do wystąpienia z żądaniami. Podniósł także, że żądania powódki wygasły w 2009 r. Tym samym z uwagi na wygaśnięcie roszczenia powództwo powinno zostać oddalone. Z ostrożności podniósł, że roszczenia powódki wygasły w części, bowiem wezwanie do zapłaty z dnia 6 grudnia 2005 r. złożone zostało jedynie w imieniu powódki K. R. (1). Tym samym powódka nie jest uprawniona do dochodzenia całości odszkodowania przekraczającego jej udział w przedmiotowej nieruchomości. Zatem wezwanie do zapłaty mogło przerwać bieg przedawnienia jedynie w tej części, zaś późniejsze przesunięcia majątkowe nie mają znaczenia dla oceny zasadności żądania powódki. Pozwany podniósł również, że pozew wniesiony przez powódkę do Sądu Rejonowego został zwrócony, zatem nie wywołał żadnych skutków prawnych. Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia roszczenia powódki, wskazując, że w sprawie znajduje zastosowanie 3 letni termin przedawnienia. W dalszej kolejności wskazał, że powódka nie wykazała związku między ograniczeniami wprowadzonymi przez obszar ograniczonego użytkowania, a ewentualnym zmniejszeniem wartości nieruchomości, nie wykazała także kosztów jakie poniosła w związku z rewitalizacją akustyczną budynku mieszkalnego. Pozwany zakwestionował także żądanie zasądzenia odsetek od dnia doręczenia pozwu do dnia 10 lutego 2014 r. (k. 115 -122 akt).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2014 r. powódka potwierdziła, że jej nieruchomość znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania oraz że przysługuje jej prawo własności do przedmiotowej nieruchomości. Wskazała także, że roszczenie powódki podlega 10 letniemu terminowi przedawnienia, że 2 letni termin, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo o ochronie środowiska jest terminem do zgłoszenia roszczeń, nie zaś do wytoczenia powództwa. Stwierdziła także, że wystarczającym dla zgłoszenia roszczenia było złożenie wezwania do zapłaty w 2005 r., bez konieczności ponownego zgłaszania roszczenia po zmianie rozporządzenia Wojewody. Powódka wyjaśniła także wpływ wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość jej nieruchomości (k. 138-142 akt).

Pismem z dnia 9 maja 2014 r. pozwany zakwestionował, aby powódka skutecznie zgłosiła pozwanej roszczenie po zmianie rozporządzenia Wojewody w 2007 r. Wskazał także, że powódka nie jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania przekraczającego jej udział. Pozwany podniósł także, że pozew z 2005 r. został zwrócony i nie wywołał żadnych skutków prawnych. (k. 184-186 akt).

Pismem z dnia 2 lipca 2014 r. powódka podkreśliła, że wystarczającym dla zgłoszenia roszczenia było złożenie wezwania do zapłaty w 2005r., bez konieczności ponownego zgłaszania roszczenia po zmianie rozporządzenia Wojewody. Jednocześnie wskazała, że nawet gdyby przyjąć, że powódka powinna ponownie zgłosić roszczenie w 2007 r., to przysługuje jej co najmniej roszczenie o naprawienie szkód w zakresie wynikającym z rozporządzenia z 2003 r. (k. 192-193 akt).

Na rozprawie z dnia 9 kwietnia 2015 r. powódka cofnęła pozew ponad kwotę 39.112 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i w tym zakresie zrzekła się roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 sierpnia 1989 r. Z. R. (1) otrzymał przydział domu jednorodzinnego z garażem i przynależnym terenem na warunkach własnościowego prawa do lokalu położonego w budynku przy ul. (...) w P. o powierzchni użytkowej 115,6

m<sup>3</sup> oraz 74,3 m<sup>3</sup> powierzchni mieszkalnej. W przydzielonym mieszkaniu mieli obowiązek zamieszkać: powódka K. R. (1) - żona Z. R. (1) oraz ich dzieci K., E., D. i K..

**Dowód:** przydział lokalu mieszkalnego (k. 13 akt)

Postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 14 czerwca 1993 r. spadek po Z. R. (1) nabyli żona K. R. (1) w 1/4 części oraz dzieci W., E., D. i K. R. (2) po 3/16 części.

**Dowód:** postanowienie z dnia 14 czerwca 1993 r. (k. 14 akt).

W dniu 17 grudnia 2003 roku Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P.. Rozporządzenie zostało wydane na podstawie art.135 ust.1 i 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz.627 ze zmianami).

Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na pięć stref oznaczonych literami A-E w zależności od odległości od lotniska K.

i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie (...). Powołane wyżej Rozporządzenie Wojewody weszło w życie 1 stycznia 2004 roku (ogłoszone

w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 17 grudnia 2003 roku nr 200). Obszar ograniczonego użytkowania stanowił teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45dB (granica obszaru ograniczonego użytkowania). Granice strefy (...) wyznaczały: granica strefy A i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze dziennej jest równy 55 dBA.

W załączniku nr 3 do rozporządzenia, Wojewoda określił ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na obszarze ograniczonego użytkowania. Dla strefy (...) ograniczył przeznaczenie terenu przez zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej, dopuszczono możliwość tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy i tylko na podstawie opracowywanych planów

zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu wymagań określonych w kol. 4.

W strefie tej zalecono, aby w nowopowstających i istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowody:** odpis z księgi wieczystej (k. 25 -26 akt), pismo Wojewody (...) z dnia 3 sierpnia 2005 r. (k. 27 akt), opinia biegłej B. H. w przedmiocie zmniejszeniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (k. 222-264).

Lotnisko w K. istnieje od II wojny światowej. Użytkowane jest jako miejsce startów i lądowań samolotów odrzutowych od lat 60-tych. Do końca 2003 roku stacjonowały tam samoloty MIG 21, od 2004 roku stacjonują i latają samoloty I.. Od listopada 2006 roku stacjonują na tym lotnisku, startują i lądują samoloty F-16.

**Okoliczność bezsporna - fakt powszechnie znany.**

W dniu 18 listopada 2005 r. sporządzona została wycena szkód dla przedmiotowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego J. M., z której wynika, że spadek wartości nieruchomości powódki wyniósł 50.500 zł.

**Dowód:** opinia prywatna – wycena szkód dla przedmiotowej nieruchomości z dnia 18 listopada 2005 r. (k. 3 o -81 i 86-95 akt).

W dniu 5 grudnia 2005 r. W. R., E. R., D. R. oraz K. R. (2) udzielili pełnomocnictwa matce K. R. (1) do występowania przed sądami powszechnymi, organami administracji samorządowej, urzędami, osobami fizycznymi i prawnymi, do wnoszenia spraw, składania odwołań, pism oraz przyjmowania korespondencji w sprawie odszkodowania należnego w związku z objęciem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska wojskowego P. – K..

**Dowód:** pełnomocnictwo z dnia 5 grudnia 2005 r. (k. 143 akt).

W dniu 13 grudnia 2005 r. powódka, w imieniu własnym, jako właściciel spółdzielczego jednorodzinnego prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...), wchodzącego w skład nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem wieczystego użytkowania, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, tworzącym zespół segmentów w zabudowie szeregowej, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot prawa własności, położony w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), złożyła w (...) (dalej (...)) wezwanie do zapłaty odszkodowania należnego powódce na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w wysokości 84.000 zł. W wezwaniu powódka wskazała, że nieruchomość zlokalizowana jest na terenie strefy B obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – K. oraz że z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości domaga się zapłaty kwoty 50.500 zł.

**Dowody:** wezwanie do zapłaty z 6 grudnia 2005 r. wraz z prezentatą z dnia 13 grudnia 2005 (k. 99-100 akt).

Pozwem z dnia 28 grudnia 2005 r. powódka K. R. (1) w imieniu swoim oraz swoich mocodawców czyli W. R., E. R., D. R. oraz K. R. (2) wniosła do Sądu Rejonowego w Poznaniu powództwo przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu o zasądzenie kwoty 67.722 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. We wskazanym wyżej pozwie powodowie domagali się zasądzenia kwoty 50.500 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.

**Dowód :** pozw z dnia 28 grudnia 2005 r. (k. 101 – 102 akt).

Na podstawie decyzji Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. z dnia 19 września 2006 r. działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...).

**Dowód:** umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności (k. 15-19 akt).

W dniu 4 kwietnia 2007 r. powódka oraz jej zstępni W., E., D. i K. R. (2) nabyli od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. prawo użytkowania wieczystego i własność posiadzonego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P., stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadził księgę wieczystą pod oznaczeniem (...). Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego oraz własność budynku w udziale 20/32, zaś dzieci W., E., D. i K. R. (2) w udziałach po 3/32.

**Dowód:** umowa przeniesienia gruntu i prawa własności budynku z dnia 4 kwietnia 2007 r. (k. 15-17 akt).

W dniu 31 grudnia 2007 r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej (...)). Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Według zmienionego rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania stanowi teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej (LAeq D) i 45dB w porze nocnej (LAeq N) - granica obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na trzy strefy oznaczone cyframi: I, II, III w zależności od odległości od lotniska K.

i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie II.

Strefę II wyznaczają: linia będąca zewnętrzną granicą strefy I, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy II oraz obwiednia złożona z linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A (...), od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB i linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A (...) od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska jest równy 50 dB.

W strefie II wprowadzono zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich, jak, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska. W zakresie sposobu korzystania z terenu wprowadzono zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp. I zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono jednocześnie lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powołane wyżej rozporządzenie weszło w życie 22 lutego 2008 r. (ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 22.01.2008 r. nr 1, poz. 1).

**Okoliczność niesporna** oraz pismo z (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. dnia 18 grudnia 2013 r. (k. 28akt), opinia biegłej B. H. w przedmiocie określenia zakresu zmiany poziomu wartości przedmiotowej nieruchomości (k. 222-264).

W analizie porealizacyjnej, na podstawie której Wojewoda (...) dokonał zmiany rozporządzenia, zawarto informację o maksymalnym przewidywanym poziomie hałasu w postaci izol linii równoważnego poziomu dźwięku LAeqD z krokiem co 5 dB, w przedziale od 55dB do 75dB. W ramach opracowywania analizy dokonywano pomiarów poziomu hałasu w różnych miejscach położonych wokół lotniska (LAeq D dotyczy pory dnia, a LAeq D pory nocy).

**Dowody:** analiza porealizacyjna (w dzienniku ogólnym Wydziału XII; str.66 i następne, w szczególności str.66,79-83).

Zarządzeniem z dnia 23 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy (...) w P. zwrócił pozew wniesiony w dniu 31 grudnia 2006 r. z uwagi na brak uiszczenia opłaty od pozwu.

**Dowód** : zarządzenie z dnia 23 lipca 2008 r. (k. 103-104 akt).

Na mocy umowy darowizny z dnia 22 grudnia 2010 r. powódka nabyła od W. R., E. M., D. R. i K. R. (2) ich udziały w prawie użytkowania wieczystego i własności budynku posadowionego w P. przy ul. (...), działka (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą po oznaczeniu (...).

**Dowód:** umowa darowizny z dnia 22 grudnia 2010 r. (k. 18-23 akt).

Decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 5 sierpnia 2011 r. przekształcono odpłatnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą po oznaczeniu (...), w przysługujące powódce prawo własności.

**Dowód:** decyzja z dnia 5 sierpnia 2011 r. (k. 24 akt).

Na dzień 17 grudnia 2013 r. powódce przysługiwało prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą po oznaczeniu (...).

**Dowód:** odpis z księgi wieczystej (k. 25 -26 akt).

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń

w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych rozporządzeniem Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r. oraz rozporządzeniem Wojewody (...) z 31 grudnia 2007 r. Korekta poziomu obniżenia ceny rynkowej nieruchomości dokonała się z wprowadzeniem nowych granic stref obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonych rozporządzeniem Wojewody (...) z 31 grudnia 2007 r. Spadek wartości nieruchomości jest bezpośrednią konsekwencją obowiązywania ograniczeń wynikających z powyższych rozporządzeń. Dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości domy mieszkalne położone w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego obarczone były wadą ponadnormatywnego oddziaływaniem hałasu. Tereny, które znalazły się w obszarze ograniczonego użytkowania pozostają pod negatywnym wpływem oddziaływania lotniska wojskowego P. – K. Rejestrowane poziomy hałasu na tych terenach znacznie przekraczają dopuszczalną wartość poziomu hałasu określoną w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku. Analiza porealizacyjna dla lotniska wojskowego P. – K. wykazała, że pod względem hałasu nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem lotniska wojskowego P. – K. związane z funkcjonowaniem lotniska. Dlatego też na skutek położenia nieruchomości powódki w strefie obszaru ograniczonego użytkowania doszło do zmniejszenia jej wartości rynkowej o kwotę 39.112 zł.

**Dowody:** opinia biegłej B. H. w przedmiocie określenia zakresu zmiany poziomu wartości przedmiotowej nieruchomości (k. 222-264).

**Sąd ocenił dowody, jak następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych, które uznał za w pełni wiarygodne oraz częściowo zeznań powoda. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Bezsporne w przedmiotowej sprawie były okoliczności związane z historią lotniska K. i jego użytkowania przez samoloty odrzutowe, w tym aktualnie od jesieni 2006 r. przez samoloty typu F-16. Nie było sporu co do tego, że nieruchomość powódki początkowo położona była w strefie (...), a obecnie znajduje się w strefie (...) oraz co do ograniczeń użytkowania ustalonych w rozporządzeniu Wojewody (...) dla strefy (...), a następnie dla strefy (...).

Za stanowiące jedynie element twierdzeń stron Sąd uznał dołączony przez powódkę operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. M.. Podzielić należy przy tym stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 29 września 1959 r. (III Cr 121/56, opubl. OSN 1958, Nr I, poz. 16), że prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, zarówno w toku procesu jak i przed jego wszczęciem, należy traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w kodeksie dopuścić dowód z opinii biegłego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II Cr 260/74, niepubl. [w:] „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze” pod red. T. Erecińskiego, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002, str. 557).

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powódki na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. i zmienionych rozporządzeniem Wojewody (...) z 31 grudnia 2007 r. (obowiązujące w dacie orzekania) na kwotę 39.112 zł Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości B. H. (k.221-264 akt).

Opinia biegłej B. H. była w pełni wiarygodna jako sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegła jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłej. Biegła w sposób szczegółowy przedstawiła w swojej opinii przesłanki, na których się oparła formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłą analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów w obrocie nieruchomościami przed dniem ustanowienia tego obszaru i po jego ustanowieniu i to zarówno na terenach objętych następnie rozporządzeniem Wojewody, jak i nim nie objętych, jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko w K., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Zarzuty pozwanego w stosunku do opinii Sąd uznał za bezzasadne.

Pozwany zarzucił, że biegła w swojej opinii wzięła pod uwagę wpływ na cenę nieruchomości powódki także rozporządzenie Wojewody (...) nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r., do czego nie była uprawniona w świetle tezy dowodowej. W ocenie pozwanego teza dowodowa uprawniała biegłą jedynie do zastosowania przy wycenie obniżenia wartości nieruchomości powódki współczynnika wyznaczonego dla nieruchomości położonych w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonej rozporządzeniem z dnia 17 grudnia 2003 r. Tym samym spadek wartości nieruchomości byłby niższy i wyniósłby 31.401 zł.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego. Zauważyć bowiem należy, że postanowieniem z dnia 18 lipca 2014 r. Sąd postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego – celem ustalenia, czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej położonej w P. przy ul. (...) (KW nr (...) działka nr (...)), w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego P.-K. zgodnie z rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. w P. (Dz.Urz. Woj. W.. Nr 200, poz. 3873), które weszło w życie dnia 1 stycznia 2004 r. Bezsposornie rozporządzenie Wojewody (...) nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. zostało zmienione rozporządzeniem Wojewody (...) nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. Zauważyć także należy, że z uwagi na brak wskazania na jaki dzień winna zostać określona wysokość ewentualnego obniżenia wartości nieruchomości, biegła słusznie przyjęła, że wartość ta winna zostać określona na dzień wydania opinii. Skoro natomiast w dacie wydawania opinii pierwotne rozporządzenie z dnia 17 grudnia 2007 r. zostało zmienione rozporządzeniem z dnia 31 grudnia 2007 r. niezasadne byłoby pominięcie przez biegłą tej okoliczności przy sporządzaniu opinii. Niezasadny okazał się także zarzut pozwanej, że kwota obniżenia wartości powinna dotyczyć jedynie udziału powódki w przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na nie wykazanie roszczenia w odniesieniu do całej nieruchomości, o czym mowa będzie w części dotyczącej rozważań prawnych. Tym samym Sąd uznał zarzuty pozwanego do opinii za niezasadne. Podkreślić także należy, że pozwany nie sformułował żadnych pytań do biegłej oraz nie wniósł o przesłuchanie jej na rozprawie. Z powyższego wynika zatem, że pozwany nie miał konkretnych zarzutów do opinii biegłej.

Powódka nie kwestionowała opinii biegłej.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka wywodziła swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P. rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r., zmienionym rozporządzeniem Wojewody (...) z 31 grudnia 2007r., na mocy którego należąca do niej nieruchomość znalazła się najpierw w strefie B tego obszaru, a następnie w strefie II.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 115-122 akt) zarzucił, że powódce nie przysługiwało w dniu złożenia wezwania do zapłaty ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości opisanej w pozwie, uprawniające do wystąpienia przez nią z roszczeniami, o których mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd uznał powyższy zarzut za nieuzasadniony, bowiem powódka wykazała, że w dniu 9 sierpnia 1989 r. Z. R. (1), mąż powódki, otrzymał przydział domu jednorodzinnego z garażem i przynależnym terenem na warunkach własnościowego prawa do lokalu położonego w budynku przy ul. (...). W przydzielonym mieszkaniu zamieszkać mieli obowiązek: powódka K. R. (1) oraz ich dzieci W., E., D. i K.. Jak słusznie wskazała powódka, spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego jednemu z małżonków w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe (art. 215 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu z daty otrzymania przydziału). Zatem uznać należy, że w chwili otrzymania przydziału przez Z. R. (2), prawo do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługiwało także powódce. Wykazała także, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 14 czerwca 1993 r. powódka nabyła w 1/4 części spadek po Z. R. (1). Wobec powyższego wbrew twierdzeniom pozwanej, powódka wykazała, że w dniu 13 grudnia 2005 r. przysługiwał jej udział wynoszący 20/32 w spółdzielczym prawie do lokalu położonego w P. przy ul. (...).

Pozwany zakwestionował także fakt, że nieruchomość powódki znalazła się w strefie B, a następnie strefie II obszaru ograniczonego użytkowania. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika, że przedmiotowa nieruchomość do 2006 r. oznaczona była jako działka nr (...) ( k. 27 akt, k. 32, k. 90 akt) , zaś od 2006 r. zmieniono jej oznaczenie na 3/69 (k. 17 akt verte, k. 19 akt, k. 24 akt, k. 25 akt, k. 28 akt). Zauważyć należy, że z treści umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku wynika wprost, że działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...) na podstawie decyzji Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. z dnia 19 września 2006 r. (k. 17 akt verte). Powyższe wskazuje zatem, że dokumenty złożone w niniejszej sprawie dotyczą tej samej nieruchomości. Z kolei okoliczność, że nieruchomość powódki znalazła się w strefie B, a następnie w strefie II obszaru ograniczonego użytkowania wykazana została m.in. poprzez treść pism (...) Urzędu Wojewódzkiego (k. 26 -28 akt). Wobec powyższego zarzuty pozwanego w tym zakresie Sąd uznał za nieuzasadnione.

W dalszej kolejności pozwany w odpowiedzi na pozew podniósł także zarzut wygaśnięcia roszczeń powódki w 2009 r. z uwagi na termin zawity, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo o ochronie środowiska. W ocenie pozwanego, zgłoszenie przez powódkę roszczenia w 2005 r. spowodowało przerwanie biegu terminu zawitego, który biegł na nowo i zdaniem pozwanego wygasł w 2009 r. Pozwany zakwestionował także, możliwość dochodzenia przez powódkę roszczenia po tej dacie, wskazując, że brak jest podstaw, aby po zgłoszeniu roszczenia podlegało ono instytucji przedawnienia. Sąd zarzut ten uznał za bezzasadny z poniżej wskazanych względów.

Po pierwsze znajdujący zastosowanie w tej sprawie art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. stanowi, że z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Na podkreślenie jednakże zasługuje okoliczność, że termin o którym mowa w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. należy uznać za termin zawity. Oznacza to, że jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Ponadto termin ten dotyczy jedynie zgłoszenia żądań określonych w art. 129 ust. 1-3 obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem, a nie terminu wniesienia sprawy do sądu. Jeśli więc art. 129 ust. 4 p.o.ś. ustanawia dwuletni termin do wystąpienia z roszczeniem, rozumianym, jako zgłoszenie roszczenia obowiązanemu, to jego znaczenie wyczerpuje się z chwilą dokonania takiego zgłoszenia. W orzecznictwie wskazuje się, że o przerwie biegu terminu można mówić wówczas, kiedy czynność ograniczona tym terminem nie została wykonana, lecz przed upływem terminu strony podjęły inne działania wskazujące na wolę dobrowolnego zrealizowania obowiązku, dla którego istotne znaczenie miała terminowa czynność. Jeżeli jednak w terminie wykonano czynność docelową, to czynność ta osiąga skutek, kończąc bieg terminu. Zatem w przypadku terminowego zgłoszenia roszczenia pozwanemu, roszczenie to nie wygasło ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. II CSK 161/13).



W rozpatrywanej sprawie powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w terminie, wykazując ten fakt kserokopią przesądowego wezwania do zapłaty odszkodowania z dnia 6 grudnia 2005 r. Na dokumencie widnieje okrągła pieczęć pozwanego oraz data „13.12.2005 r.” (k. 99 akt).

Wobec powyższego mając na uwadze, że rozporządzenie nr 82/03 Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r. weszło w życie w dniu 1 stycznia 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. nr 200, poz. 3873), Sąd uznał, że zgłoszenie pozwanemu roszczenia w dniu 13 grudnia 2005 r. nastąpiło w terminie.

Zauważyć także należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że skoro roszczenie oparte o art. 129, art. 135 i art. 136 Prawa ochrony środowiska jest odszkodowawczym roszczeniem majątkowym, co do którego zastosowanie znajduje

art. 117 § 1 k.c. - uznać trzeba, że podlega przedawnieniu. Przepisy ustawy o ochronie środowiska nie zawierają szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. przedawnia się w terminie ogólnym

z art. 118 k.c. Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. II CSK 161/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2013 r. I CSK 645/12). Tym samym prawidłowe zgłoszenie powyższego roszczenia Skarbowi Państwa umożliwia dochodzenie roszczeń przed sądem w terminie 10 lat (por. wyrok Sądu Apelacyjnego wP. z dnia 10 czerwca 2014 r. I ACa 327/14). W niniejszej sprawie termin przedawnienia biegnie od dnia wejścia w życie rozporządzenia nr 82/03 Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r., a zatem od dnia 1 stycznia 2004 r. Tym samym z uwagi na to, że pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 30 grudnia 2013 r. (k. 106 akt), Sąd uznał, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu.

Na marginesie nadmienić należy, że mający w tej sprawie zastosowanie termin zawity, a następnie po zgłoszeniu roszczenia termin przedawnienia nie kolidują ze sobą i spełniają różne funkcje. Termin zawity bowiem umożliwia zobowiązanemu, w krótkim czasie, uzyskanie wiedzy o liczbie i charakterze kierowanych do niego roszczeń, termin przedawnienia zaś wyznacza granice czasowe umożliwiające uprawnionym wystąpienie na drogą sądową o realizację roszczeń terminowo zgłoszonych. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. II CSK 161/13).

Chybiony okazał się także zarzut pozwanego, że roszczenie powódki wygasło

w części, bowiem wezwanie do zapłaty z dnia 6 grudnia 2005 r. złożone zostało jedynie

w imieniu powódki. Zdaniem pozwanego, powódka zgłosiła zatem roszczenie jedynie w zakresie przysługującego jej udziału wynoszącego 20/32 i jedynie w tym zakresie mogła wnieść powództwo przeciwko pozwanemu. Sąd uznał zarzut pozwanego w tym zakresie za niezasadny. Zauważyć należy, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 6 grudnia 2005 r. powódka wskazała, że występuje w imieniu własnym jako właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednocześnie zauważyć należy w tym miejscu, że zgodnie z art. 209 kc każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Istotą czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Objaśniając istotę czynności zachowawczej należy zwrócić uwagę, że w przypadku dochodzenia roszczenia może ono być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. Z tego powodu nie będzie

czynnością zachowawczą działanie współwłaściciela w celu zachowania jedynie jego udziału we współwłasności. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r. II CSK 673/12).

Nadto według powszechnie przyjętego poglądu współwłaściciel, który dokonuje czynności zachowawczej, nie działa w imieniu pozostałych współwłaścicieli, gdyż

art. 209 k.c. nie daje mu w tym zakresie pozycji przedstawiciela ustawowego. Współwłaściciel taki podejmuje czynność zachowawczą we własnym imieniu,

ale w interesie wszystkich współwłaścicieli (zob. uchwała SN z dnia 15 września 1960 r.,

I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31; tak też np. J. I. (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 537). W ramach tego rodzaju czynności może zatem samodzielnie wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym np. z tytułu uszkodzenia rzeczy wspólnej. Odszkodowanie prowadzić ma do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody. Gdy z roszczeniem obejmującym takie odszkodowanie występuje choćby tylko jeden ze współwłaścicieli

w interesie wszystkich współwłaścicieli jest całkowite zaspokojenie tego roszczenia przez zobowiązanego. Dochodzenie takiego odszkodowania postrzegać zatem należy w kategorii czynności zachowawczej, której dotyczy art. 209 k.c. (por. m. in. stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 czerwca 1998 roku wydanym

w sprawie o sygn. II CKN 792/97 opublikowanym w OSNC 1999/1/15 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2012 r. III CZP 92/14).

Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że powódka składając wezwanie do zapłaty z dnia 6 grudnia 2005 r. działała w ramach czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 kc. Nadto Sąd miał na uwadze, że powódka załączyła do akt pełnomocnictwo z dnia 5 grudnia 2005 r., na mocy którego jej zstępni udzielili jej pełnomocnictwa do reprezentowania w sprawie o odszkodowanie należne w związku z objęciem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska wojskowego P.

– K.. Powyższe pełnomocnictwo, mając na uwadze treść wezwania do zapłaty, w którym powódka występuje we własnym imieniu, należy zdaniem Sądu traktować jako zgodę na podjęcie przez powódkę czynności zachowawczych. Tym samym twierdzenia pozwanego, że powódka była uprawniona do dochodzenia roszczenia jedynie w zakresie swojego udziału w nieruchomości, jak i wskazane wyżej zarzuty pozwanego okazały się nieuzasadnione.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, że ustawodawca wskazał w art. 129 ust.2 upoś, że szkoda może polegać m.in. na zmniejszeniu wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania. Zatem wolą ustawodawcy było, aby wymieniony typ szkody został naprawiony na podstawie powyższego przepisu, bez konieczności sięgania do innych norm prawnych. Oczywiście przy spełnieniu pozostałych przesłanek, od których zależy obowiązek dłużnika naprawienia szkody.

Zauważyć również należy, że stanowisko Sądu Najwyższego w kwestii podstawy prawnej, pod którą należy dokonywać subsumcji opisanego wyżej faktu spadku wartości nieruchomości w związku z położeniem jej w granicach obszaru utworzonego przez Wojewodę nie jest jednolite – Sąd Najwyższy prezentuje dwa odmienne poglądy w tej kwestii.

Według pierwszego z nich podstawą roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska wojskowego, które emituje hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska na terenach leżących w jego sąsiedztwie, w takim stopniu, że zaistniały podstawy do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego sąsiednie nieruchomości, stanowi art. 435 k.c. w związku z art. 322 upoś. Przepis 129 ust. 2 upoś obejmuje zaś tylko szkodę, którą można ocenić już w momencie opublikowania aktu normatywnego zawierającego ograniczenia lub w krótkim okresie jego obowiązywania. Przemawia za tym powiązanie w tym przepisie wystąpienia szkody z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości i krótkim, dwuletnim terminem do jej dochodzenia, a także wąskie jej ujęcie. Oznacza to, że pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 upoś

(por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, nie publ., 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08).

Zgodnie jednak z drugim stanowiskiem przewidziana w art. 129 upoś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży odwołanie się do celu regulacji zawartej w prawie ochrony środowiska. Artykuł 135 ust. 1 upoś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 upoś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 upoś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 – 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc, przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Zgodnie zaś z art. 129 ust. 3 ustawy roszczenie,

o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). W ocenie tego nurtu orzecznictwa nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Za interpretacją szeroką przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom – niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne – ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku rozporządzenia – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś.. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust.

4 u.p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Przedstawiony wyżej drugi z nurtów Sąd Najwyższy zaprezentował w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r. (II CSK 546/08, niepubl.) oraz w postanowieniach z dnia 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 128/09, niepubl.) i z dnia 9 kwietnia 2010 r. (sygn. akt III CZP 17/10, niepubl.).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela stanowisko reprezentowane w drugim powołanym nurcie orzecznictwa Sądu Najwyższego, akceptując w całości argumentację przytoczoną przez tenże Sąd na jego poparcie. Uzupełniając jedynie zauważyć należy, że owa wskazana przez Sąd Najwyższy idea kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania przemawia za poprzestaniem na językowej wykładni przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Literalne brzmienie tego przepisu nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. W szczególności nie wynika z jego brzmienia, by przedmiotem jego regulacji były wyłącznie ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości wskazane w treści załącznika nr 3 do rozporządzenia Wojewody. Dzielenie ograniczeń na „prawne” i „faktyczne” nie ma uzasadnienia w brzmieniu tego przepisu, skoro w istocie chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z art.129 par.2 w zw. z art. 135 i 136 u.p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości. Chodzi o ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określonym przy zastosowaniu art.140 kc (tak teza 2 do art. 84 Komentarza do nieobowiązującej już ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska E. Radziszewski Wydawnictwo Prawnicze W-wa 1987 rok, co wobec podobieństwa przepisów co do strefy ochronnej - art.71 i następne tej ustawy oraz roszczeń w związku z jej utworzeniem - art.84 ustawy i obszaru ograniczonego użytkowania oraz roszczeń na podstawie ustawy aktualnie obowiązującej należy uznać za uprawnione w aktualnym stanie prawnym). W sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie utrudnione (ust.2 w zw. z ust.1 art.129 u.p.o.ś.) na skutek ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości powstałych w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (art.136 ust.1 w zw. z art.135 u.p.o.ś.). Jeżeli natomiast właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie korzystania nie ma charakteru istotnego i jest możliwe korzystanie z nieruchomości, właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art.129 ust.2 w zw. z art.136 u.p.o.ś.). To, że przepisy art. 129 oraz 135 i 136 należy tak właśnie rozumieć, wynika z wykładni systemowej upoś. Przepisy te znajdują się w Dziale IX zatytułowanym „Ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska”. Rozdział 1 tego działu zatytułowany „Przepisy ogólne” zawiera katalog roszczeń przysługujących właścicielowi nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska. Jednym ze sposobów wprowadzenia takich ograniczeń w związku z ochroną środowiska jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania w trybie art.135 u.p.o.ś. (podobnie E. J. Niektóre cywilnoprawne aspekty ochrony (...)/11/61) W art.136 ust.1 ustawy mowa co prawda o odszkodowaniu przysługującym w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska (a nie nieruchomości) na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Jednak ust.3 art. 136 ustawy odwołuje się do odszkodowania z art.129 ust.2 ustawy, a więc przysługującego w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Art. 136 ust. 1 ustawy może zatem mieć tylko to znaczenie, że szkoda powstała na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest związana z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w związku z korzystaniem ze środowiska. Przy tym korzystanie ze środowiska, zgodnie z art.4 ust.1 i 3 ustawy dzieli się na powszechne i zwykłe. Powszechne służy każdemu z mocy ustawy i obejmuje korzystanie ze środowiska, bez użycia instalacji, w celu zaspokojenia potrzeb osobistych oraz gospodarstwa domowego, w tym wypoczynku oraz uprawiania sportu, w zakresie wprowadzania do środowiska substancji lub energii (pkt 1) oraz innych (pkt 2), niż wymienione w pkt 1 sposobów korzystania z wód (...). Zwykłe korzystanie ze środowiska to korzystanie wykraczające poza ramy korzystania powszechnego, co do którego ustawa nie wprowadza obowiązku uzyskania pozwolenia (jak w pkt 2), oraz zwykłe korzystanie z wody (...).

Mając na uwadze, że art.129 ust.1 i 3 u.p.o.ś. ogranicza krąg podmiotów, którym przysługuje roszczenie (właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości), należy uznać, że roszczenie z art. 136 w zw. z art. 129 przysługuje podmiotom wymienionym w art. 129 ust.1 i 3 w razie ograniczenia sposobu korzystania z ich nieruchomości (czy praw do nieruchomości, które im przysługują, a które zostały tam wymienione) związanego z korzystaniem ze środowiska.

Znajdujący zastosowanie w tej sprawie art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. stanowi, że z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Rozporządzenie Wojewody (...) z 17 grudnia 2003r. nr 82/03 weszło w życie 1 stycznia 2004 roku, zaś rozporządzenie zmieniające z 31 grudnia 2007r. weszło w życie 22 lutego 2008r. ( Dz. Urz. Woj. W. z 22.01.2008r. Nr 1, poz.1). Powódka wystąpiła z roszczeniem w dniu 13 grudnia 2005r., dochowała więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy. Nadto trzeba stwierdzić, że pierwotnie nieruchomość powódki położna była w strefie (...), zaś po zmianie rozporządzenia znajduje się w strefie „II”. Zakres ograniczeń co do korzystania z nieruchomości, sposobu korzystania z terenu oraz wymagań technicznych dotyczących budynków są zbieżne. Zatem zmiana rozporządzenia nie miała wpływu na zasadność dochodzonych przez powódkę roszczeń. Jednocześnie zauważyć że bezzasadny okazał się zarzut pozwanego, że powódka aby domagać się roszczeń w związku z objęciem jej nieruchomości strefą (...), winna po zmianie rozporządzenia Wojewody ponownie zgłosić swoje żądanie pozwanemu. Zauważyć należy, że w tej kwestii wypowiedział się Sąd Apelacyjny w P. wskazując, że ponowne wezwanie do zapłaty po zmianie rozporządzenia Wojewody w 2007 r. nie było konieczne, bowiem wymóg określony w art. 129 ust. 4 upoś spełniało pierwotnie złożone w sprawie wezwanie do zapłaty w 2005 r. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego wP. z dnia 13 listopada 2012 r. (...)). Tym samym uznać należy zarzut pozwanego w tym zakresie za niezasadny.

Mając powyższe na uwadze należy zaakcentować, że nie chodzi o każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości związanego z korzystaniem ze środowiska, ale tylko o takie, które wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, które wprowadza akt prawa miejscowego tworzący ten obszar. Zachodzić musi zatem swoisty związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem (w przypadku tej sprawy przez Wojewodę (...)) – art.135 ust.2 u.o.p.ś.) obszaru ograniczonego użytkowania i rodzajami ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości związanymi z korzystaniem ze środowiska wprowadzonych tym rozporządzeniem, a szkodą właściciela nieruchomości.

W niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska wojskowego a szkodą strony powodowej w postaci zmniejszenia wartości jej nieruchomości.

Po pierwsze wskazać należy, że nadmierny hałas przekraczający dopuszczalne normy wytwarzany przez samoloty stacjonujące na lotnisku wojskowym w K. był podstawą wprowadzenia przez Wojewodę (...) strefy ograniczonego użytkowania. Przepis art. 135 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że 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. Wymieniony obszar dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały (a wojewoda w drodze rozporządzenia przed nowelizacją przytoczonego przepisu), zaś dla zakładów lub innych obiektów, nie wymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś). Tworząc obszar

ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.). Pojęcie standardów jakości środowiska zostało wyjaśnione w art.3 pkt 34 u.p.o.ś. jako wymagania, które muszą być spełnione w określonym czasie przez środowisko jako całość lub jego poszczególne elementy przyrodnicze. Ta ogólna definicja sprowadza się, w przypadku obiektu lotniska i wchodzących w grę przekroczeń emisji hałasu, do przekraczania tzw. standardów emisyjnych, przez co zgodnie z art.3 pkt 33 u.p.o.ś. rozumie się dopuszczalne wielkości emisji. Dopuszczalne poziomy hałasu

w środowisku reguluje rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826), które obowiązywało także w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) z 31 grudnia 2007r. W dacie wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...)

z 17 grudnia 2003r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania obowiązywało rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 66 poz. 436), następnie rozporządzenie z 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu

w środowisku (Dz.U. nr 178 poz. 1841). Według rozporządzenia Ministra Środowiska

14 czerwca 2007 r. dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez starty, lądowania

i przeloty statków powietrznych (wg tabl.2 i 4) dla budownictwa jednorodzinnego wynosi

w dzień 60 dB i w nocy 55 dB (mierzone wskaźnikami LAeq D, LAeq N, (...) i LN). Samo rozporządzenie Wojewody z 2007 r. ustalając zewnętrzną granicę strefy I jako linię, gdzie (...) równy jest 60 dB, przesądza o tym, że wewnątrz tej strefy hałas będzie wyższy, ponieważ im bliżej lotniska, tym poziom hałasu rośnie. Podkreślić nadto należy, że (...) wprowadza się w takich sytuacjach, gdy nie można dotrzymać standardów jakości środowiska, a więc wielkości emisji, w przypadku lotniska - norm hałasu.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie przysługuje, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (i w zw. z art.136 ust.1 ustawy) korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się ograniczone. Zatem kluczowe znaczenie ma w sprawie ustalenie zakresu pojęcia korzystania z nieruchomości oraz pojęcia ograniczenie. W tym celu należy odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego księgi drugiej o własności i innych prawach rzeczowych oraz do znaczenia takich pojęć, jak korzystanie z nieruchomości oraz przeciętna miara zakłóceń, wypracowanych na gruncie tych przepisów. Postulat racjonalności ustawodawcy i tworzenia norm wzajemnie niesprzecznych i logicznych nakazuje tak samo pojmować znaczenia podstawowych pojęć prawa cywilnego, jeśli nic innego nie wynika z ustaw szczególnych.

Prawo własności jest naczelnym prawem rzeczowym. Z tej przyczyny obejmuje zasadniczo „pełnię władzy” właściciela nad jego rzeczą. Prawo własności obejmuje szeroki kompleks uprawnień. Wskazano je najogólniej w art. 140 k.c. Wyraźnie zaznaczonym w normie art. 140 k.c. uprawnieniem właściciela jest przysługujące mu uprawnienie do korzystania z rzeczy. Według powołanego przepisu właściciel może korzystać z rzeczy, w szczególności może pobierać pożytki oraz inne dochody z rzeczy. Nie definiuje tu ustawodawca pojęcia korzystania z rzeczy. Nie wymienia też wyczerpująco różnych postaci korzystania z rzeczy, posługuje się zaś enumeracją przykładową. Tym celowym zabiegiem tworzy otwarty model normatywny prawa własności, a równocześnie unika niebezpieczeństwa przeoczeń, możliwych wobec zróżnicowanego przeznaczenia różnorodnych rzeczy. Do uprawnień obejmowanych mianem korzystania z rzeczy zalicza się prawo do używania rzeczy (ius utendi), do pobierania pożytków (ius fruendi), do pobierania innych dochodów z rzeczy, do przyrostu (accessio), do zużycia (ius abutendi) i przetworzenia rzeczy. Niewątpliwym uprawnieniem właściciela, choć pominiętym w enumeracji z art. 140 k.c., jest uprawnienie do używania rzeczy. Nie można tu bowiem powątpiewać, że stanowi ono postać korzystania z rzeczy. Chodzi oczywiście o takie korzystanie z rzeczy, które nie polega na czerpaniu pożytków (ani innych dochodów). Opisu tego pojęcia można dokonywać jedynie w kontekście rodzaju rzeczy i jej przeznaczenia. Przykładowo można tu wskazywać korzystanie z nieruchomości rolnej poprzez prowadzenie produkcji roślinnej, używanie pojazdu podczas jazdy, noszenie garnituru itp. W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a zatem przeznaczonym na stały pobyt ludzi, korzystanie obejmuje nie tylko samo przebywanie w budynku, ale przede wszystkim zaspokojenie takich

potrzeb jak wypoczynek i to nie tylko wewnątrz budynku, ale również na zewnątrz, np. w przydomowym ogródku. Nadmierny hałas jest czynnikiem, który zakłóca wypoczynek, utrudnia, a czasami wręcz uniemożliwia korzystanie z nieruchomości w pełnym zakresie. Korzystanie z nieruchomości to także wolność od zakłóceń w postaci nadmiernego hałasu.

Przepisem, który nakazuje właścicielowi nieruchomości powstrzymywanie się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, jest art. 144 k.c. Jakkolwiek w tej sprawie nie stosujemy tego przepisu, to jednak z uwagi na podobieństwo instytucji (art.144 k.c. i art.129 i 136 u.p.o.ś.) ustalenie sposobu wykładni tego przepisu pozwoli na wyłożenie pojęcia „ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości”, o którym mowa w art.129 ust.1 i 2 i art.136 ust.1 i 3 u.p.o.ś. Ustawodawca wprowadzając możliwość ustanowienia (...) dla lotnisk wyłączył bowiem stosowanie art.144 k.c. i możliwość domagania się zaniechania immisji. Wojewoda tworząc (...) nakazał znosić nie tylko ograniczenia w postaci np. zakazu wznoszenia określonych budynków, ale również nakazał znosić przekroczenia norm hałasu. Taka jest istota utworzenia (...). Zatem zostały ustawowo wyłączone roszczenia z art. 222§2 k.c. w zw. z art. 144 k.c., ale w zamian ustawodawca przyznał właścicielowi prawo domagania się wykupu nieruchomości albo odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Dlatego, aby ustalić, kiedy mamy do czynienia z ograniczeniem korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art.129 ust.1 i 2 1 art.136 ust.1 i 3 upoś, należy odwołać się do znaczenia nadanego przez ustawodawcę pojęciom zawartym w art.144 k.c.

Oddziaływanie hałasu na nieruchomości sąsiednie nazywa się w literaturze immisją. Immisje objęte normą art. 144 k.c. doktryna określa mianem immisji pośrednich. Immisje pośrednie są ubocznym, choć kłopotliwym dla sąsiadów skutkiem działania właściciela, nie stanowią zaś rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Tutaj właściciel koncentruje się na wykonywaniu swego prawa własności, lecz jego działanie zakłóca sąsiadom korzystanie z ich nieruchomości. Immisje pośrednie mają różnorodny charakter. W pierwszym rzędzie wyróżnia się immisje materialne oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne). Natomiast immisje niematerialne polegają na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (poczucie bezpieczeństwa, estetyki itp.) i w literaturze dominuje stanowisko, że nie są objęte hipotezą art. 144 k.c. lecz art. 23 i 24 k.c.

Wyróżnia się również - według innego kryterium - immisje pozytywne oraz negatywne. Immisje pozytywne oddziałują wprost, aktywnie na sąsiednie nieruchomości poprzez przenikanie różnorodnych cząsteczek materii, energii, promieniowania, drgań, hałasu itp. Natomiast immisje negatywne polegają na przeszkadzaniu w przenikaniu pewnych dóbr z otoczenia, np. światła, powietrza, widoku.

Normą art. 144 k.c. chroni ustawodawca własność nieruchomości sąsiednich. Nie chodzi tutaj wyłącznie o nieruchomości graniczące (bezpośrednio sąsiadujące), lecz również dalej położone, w granicach ujemnego oddziaływania cudzych immisji.

Art.144 k.c. posługuje się terminem „przeciętnej miary zakłóceń”. Nakazuje właścicielowi nieruchomości, aby przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywał się od działań, które by zakłócały korzystanie z innych nieruchomości „ponad przeciętną miarę”. Przy ustalaniu przeciętnej miary należy uwzględnić społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości emitującej zakłócenia, jak też nieruchomości doznającej zakłóceń. Trzeba więc przyznać, że „dopuszczalne są tylko takie zakłócenia, które: a) wynikają z normalnej eksploatacji nieruchomości, na której umiejscowione jest źródło zakłóceń, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, i b) nie naruszają normalnej eksploatacji nieruchomości doznającej zakłóceń zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem”. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wynika z jej charakteru. Równocześnie przeciętną miarę dopuszczalnych zakłóceń wyznaczają stosunki miejscowe. To elastyczne kryterium pozwala brać pod uwagę wiele różnorodnych okoliczności towarzyszących immisjom, z uwzględnieniem funkcji miejsca i czasu następujących zakłóceń. W pierwszym rzędzie trzeba też uwzględnić miejsce położenia nieruchomości, tak nieruchomości emitującej zakłócenia, jak też nieruchomości doznających zakłóceń. Należy w związku z tym rozpatrywać problem rodzaju miejscowości i gęstości zaludnienia (miasto, określona dzielnica miasta, wieś, tereny rekreacyjne,

miejscowość uzdrowiskowa), stopnia degradacji środowiska i skażenia przyrody itp. (zob. Gniewek Edward, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze, 2001, komentarz do art.144 kodeksu cywilnego).

Hałas powodowany przez starty, lądowania i przeloty samolotów wojskowych nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym. Jest oczywiste, że taki hałas docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 2007 r. zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad „przeciętną miarę”. Ogranicza więc korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym (art.129 i 136 u.p.o.ś.). Społeczno – gospodarcze przeznaczenie takiej nieruchomości to zamieszkiwanie w niej, wykonywanie zwykłych czynności związanych z zamieszkiwaniem, jak wypoczynek, sen, przyjmowanie gości, czytanie, pisanie, oglądanie telewizji, słuchanie radia, korzystanie z komputera, telefonu itp. To także korzystanie z terenu przyległego do budynku, przede wszystkim z ogródka w celu jego uprawy i wypoczynku. W przypadku nieruchomości powódki to korzystanie jest w sposób oczywisty ograniczone. Musi ona znosić hałas samolotowy w natężeniu większym od dopuszczonego przez przepisy powszechnie obowiązujące, zarówno w porze dnia, jak i w nocy. Skala przekroczeń, natężenie lotów oraz rodzaj hałasu każą uznać, że do ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości niewątpliwie doszło.

Obecna działalność lotniska wojskowego w K. jest możliwa tylko i wyłącznie na podstawie rozporządzenia Wojewody W.. Nr 82/03 zmienionego następnie rozporządzeniem nr 40/07. Działalność lotniska przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nie powodowała tak dużego hałasu i można było dotrzymać standardów jakości środowiska poza jego terenem. Świadczy o tym fakt, że wcześniej nie wprowadzono obszaru ograniczonego użytkowania, pomimo, że w świetle obowiązujących wówczas przepisów było to możliwe. Działalność lotniska jest obecnie bardziej intensywna i znacznie bardziej uciążliwa w porównaniu do okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Z uwagi na to nie ma żadnego znaczenia, że lotnisko wojskowe P. K. funkcjonuje od II wojny światowej.

Nadto, nawet gdyby normy hałasu lotniczego nie były przekraczane, także nie byłoby przeszkód do uznania, że hałas przekracza „przeciętną miarę”. W wyroku z dnia 10 lipca 2003r. (I CKN 497/01) Sąd Najwyższy uznał, że „przy respektowaniu odrębnego charakteru mierników, akcentuje się jednak, że normy administracyjne stanowią pewien dodatkowy, uzupełniający element oceny stopnia zakłóceń i nie pozostają całkowicie bez znaczenia dla oceny, czy zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, o której mowa w art. 144 k.c., zwłaszcza, że najczęściej przy ustalaniu dopuszczalnego poziomu zakłóceń uwzględniane są podobne czynniki. Fakt, iż nie zostały przekroczone administracyjne normy zakłóceń, nie wyłącza możliwości oceny, dokonywanej na gruncie art. 144 k.c., że zakłócenia przekraczają "przeciętną miarę". Zasada ta działa jednak także w sytuacji odwrotnej, to jest nie zawsze, gdy przekroczone zostaną normy emisyjne, dojdzie do zakłóceń przekraczających przeciętną miarę. O tym, czy tak będzie, decydować będzie społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, w której korzystanie następuje ingerencja oraz stosunki miejscowe. Jednak z reguły udowodnienie przekroczenia dopuszczalnych norm administracyjnych będzie także dowodem przekroczenia "przeciętnej miary" w ujęciu cywilistycznym (art. 144 k.c.)”

Jak wynika z opinii biegłej B. H., potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim

z hałasem. Dla nich strefa wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu

z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą.

W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłą jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

(...) wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu

do środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem (...) musi on znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Utożsamianie ograniczeń w



korzystaniu z nieruchomości jedynie do tych wymienionych w załączniku nr 3 w postaci zakazu zabudowy byłoby nieporozumieniem. Tym bardziej, że sam załącznik stanowi o konieczności dostosowania istniejących budynków wymagających ochrony akustycznej do wymagań PN (PN dotyczącej hałasu przenikającego do wnętrza budynków oraz PN dotyczącej przenikalności akustycznej przegród budowlanych). A stanowi o tym dostosowaniu dlatego, że rozporządzenie wprowadza ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości związane z korzystaniem ze środowiska przez nakazanie znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Z tego, a nie innego powodu w załączniku wprowadzono zakaz przeznaczenia terenu położonego w strefie I między innymi pod budowę budynków mieszkalnych, zakazano w tej strefie budowy takich budynków.

Powódka wykazała, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczenia w korzystaniu z jego nieruchomości, a wynikającego z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń, wynika zaś z wprowadzenia (...). Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. Stąd utrudnione jest zamieszkiwanie na nieruchomości, wypoczynek, korzystanie z telewizji, radia, komputera, sen, generalnie korzystanie zarówno z budynku mieszkalnego, jak i ogrodu.

Utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. (III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania

i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Szkoda nie jest ustawowo zdefiniowana. W doktrynie i w orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że szkodą jest wszelki uszczerbek dotykający osobę bez prawnego uzasadnienia, wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego jaki istniał i mógłby w normalnej kolei rzeczy istnieć, się wytworzyć, a stanem, jaki powstał skutkiem zdarzenia wywołującego zmianę (tak w szczególności SN w orzeczeniu z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76). Ogólnie rzecz ujmując, jest to uszczerbek, który następuje w majątku uprawnionego wbrew jego woli. Szkoda może przejawiać się w dwóch postaciach: tzw. szkody rzeczywistej, jak i utraconych korzyści (art. 361 § 2 kc).

Szkoda w majątku powódki przejawiająca się utratą wartości jego nieruchomości powstała już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) z 17 grudnia 2003r., czyli 1 stycznia 2004 roku, a następnie Rozporządzenia Wojewody (...) z 31 grudnia 2007r. nr 40/07, które zmieniało pierwsze rozporządzenie. Sąd bierze od uwagę stan rzeczy istniejący w dacie orzekania, stąd wobec wejścia w życie rozporządzenia Wojewody z 2007 r. datą powstania szkody będzie data wejścia w życie tego rozporządzenia. Z dniem wejścia w życie tego rozporządzenia powstał nakaz znoszenia przez powódkę zwiększonego hałasu lotniczego (przekroczeń norm hałasu ustalonych przez rozporządzenie Ministra Środowiska z 2007 r.). Uzasadnione było zatem uwzględnienie roszczenia powódki z tytułu spadku wartości nieruchomości w kwocie **39.112 zł**, wynikającej z opinii biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że zaistniały przesłanki do wydania w niniejszej sprawie wyroku częściowego. Zgodnie bowiem z art. 317 § 1 kpc, sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre

z żądań pozwu. Zdaniem Sądu, żądanie powódki odnośnie zasądzenia od pozwanego odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości nadawało się do rozstrzygnięcia. Za wydaniem wyroku częściowego przemawiała także okoliczność, że powódka w toku niniejszego procesu domaga się także zasądzenia od pozwanego odszkodowania z tytułu nakładów akustycznych, co wymaga przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z dziedziny akustyki oraz budownictwa. Tym samym w toku dalszego trwania postępowania opinia biegłej B. H. mogłaby ulec dezaktualizacji.

Sąd zasądził odsetki na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. – tj. od daty wymagalności roszczenia, która w przedmiotowej sprawie następować miała dzień po doręczeniu pozwanemu opinii biegłej B. H. (k. 280 akt). Zauważyć należy, że w dacie wydania opinii pozwany nie miał świadomości co do wysokości ustalonych przez biegłego kwot stanowiących zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpis opinii biegłego pozwany odebrał w dniu 19 stycznia 2015 r. (k. 280 akt), Sąd zaś przyjął, że pozwany winien spełnić świadczenie w dniu następnym. Tym samym Sąd częściowo uwzględnił żądanie powódki i zasądził odsetki od dnia 20 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty. Z tych samych względów, Sąd oddalił dalej idące żądanie w zakresie zasądzenia odsetek.

Wobec powyższego Sąd orzekł, jak w punktach 1 i 2 wyroku.

W punkcie 3 wyroku Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie z uwagi na cofnięcie przez powódkę pozwu w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości ponad kwotę 39.112 zł.

/-/SSO Małgorzata Małecka