

Sygn. akt: II C 872/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 14 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Mączkowska

Protokolant: Agata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa P. F.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

I. oddać powództwo;

II. kosztami procesu obciążyć powoda, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Mączkowska

Sygn. akt: **II C 872/13**

UZASADNIENIE

Powód P. F. pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. wystąpił przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 38.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek wartości należącego do niego lokalu mieszkalnego w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niego oraz kwoty 38.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania obejmującego koszty związane z rewitalizacją akustyczną lokalu. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w W., który znajduje się w budynku umiejscowionym na działce gruntu objętej obszarem ograniczonego użytkowania. Powód nabył własność lokalu na podstawie umowy darowizny z grudnia 2011 r. Wcześniej nieruchomość należała do jego żony, która nabyła prawo własności lokalu w listopadzie 2011 r. na warunkach określonych w umowie z maja 2007 r., a więc na warunkach nieuwzględniających utworzenie w 2011 r. obszaru ograniczonego użytkowania. Powód wskazał, że lokal został wybudowany i oddany do użytkowania jego żonie w 2010 r.

W ocenie powoda, ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) przejawiają się przede wszystkim w konieczności znoszenia nadmiernego hałasu emitowanego przez przedsiębiorstwo pozwanego. W związku z tym, korzystanie z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem zostało istotnie ograniczone, co wpłynęło na spadek wartości użytkowej i rynkowej nieruchomości. Powód wskazał ponadto, że jest obowiązany do wykonania izolacji

akustycznej należącego do niego lokalu mieszkalnego. Tym samym pozwany, na podstawie art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 2 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest zobowiązany do naprawienia wyrządzonej powodowi szkody.

W ocenie powoda, 2-letni termin o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie roszczenia opartego na uchwale Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. został zachowany. Powód wskazał, że już w dniu 30 lipca 2013 r. wystąpił do pozwanego z żądaniem zapłaty odszkodowania (pozew – k. 2-8).

W piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2016 r. powód wskazał jako dodatkową podstawę swoich roszczeń art. 435 § 1 k.c. (pismo procesowe powoda – k. 426-431).

Pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Odnosząc się do żądania odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości pozwany wskazał, że w stosunku do lokalu powoda brak jest jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynku. Uchwała wprowadziła pewne ograniczenia tylko w strefach Z1 i Z2, w których nie znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Ponadto uchwała Sejmiku Województwa (...) stanowiła wyłącznie zmianę istniejącego już uprzednio obszaru ograniczonego użytkowania i nie spowodowała żadnych nowych ograniczeń w korzystaniu z lokalu.

Odnosząc się do żądania odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej lokalu pozwany wskazał, że wbrew twierdzeniom powoda, na obszarze ograniczonego użytkowania nie muszą występować przekroczenia norm hałasu. Zdaniem pozwanego, powód nie tylko nie wykazał, aby w należącem do niego lokalu istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, ale przede wszystkim nie udowodnił, aby w lokalu był zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki jest wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, także dla lokali położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania. Na wypadek gdyby lokal nie posiadał klimatu akustycznego zgodnego z przepisami prawa budowlanego w chwili jego wybudowania lub przebudowy, pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powoda do zaistnienia ewentualnej szkody.

Pozwany podniósł również zarzut braku legitymacji czynnej powoda, wskazując, że P. F. nie był właścicielem przedmiotowego lokalu w dniu wejścia w życie uchwały, ponieważ nabył go na podstawie umowy darowizny w dniu 29 grudnia 2011 r., a zatem po dniu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...). Również poprzedni właściciel nieruchomości nie dysponował prawem własności do lokalu w dniu wejścia w życie uchwały, mimo że żona powoda nabyła w 2007 r. ekspektatywę odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W ocenie pozwanego, nie może być wątpliwości, że wraz z nabyciem ekspektatywy odrębnej własności nie powstaje prawo własności nieruchomości. Prawo własności powstaje dopiero w dacie odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, który miał miejsce w dniu 17 listopada 2011 r.

Pozwany wskazał, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska jest przepisem szczególnym w stosunku do regulacji zawartej w art. 435 k.c., dlatego jedyną możliwą podstawą dochodzenia roszczeń zgłoszonych przez powoda w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania mogą być przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia wszystkich roszczeń objętych pozvem (odpowiedź na pozew – k. 64-76; pismo procesowe pozwanego – k. 389-394).

Sąd ustalił następujący **stan faktyczny**:

P. F. jest właścicielem odrębnej nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w W. w dzielnicy U. przy ul. (...), o powierzchni 78,62 m^{((2))}, z przynależną komórką lokatorską o powierzchni 2,73 m^{((2))}, dla którego Sąd Rejonowy dla (...) w W. – XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależą także dwa miejsca postojowe w garażu podziemnym. Lokal znajduje się w budynku

mieszkalno-usługowym, położonym na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem 1-11-05, o powierzchni 2463 m⁽⁽²⁾⁾, której właścicielem jest Miasto S. W. i dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. – XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (odpis zwykły księgi wieczystej – k. 13-15; wypisy z rejestru gruntów, budynków i lokali – k. 16-19).

P. F. nabył własność powyższego lokalu od swojej żony M. B. na podstawie umowy darowizny z dnia 29 grudnia 2011 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego. Małżonków obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej z dnia 19 grudnia 1997 r. (umowa darowizny – k. 20-22v).

Przed darowaniem lokalu mieszkalnego mężowi M. B. zawarła w dniu 31 maja 2007 r. z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W., działającą w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., umowę nr (...), na podstawie której spółka (...) zobowiązała się do wybudowania i przekazania M. B. lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W. wraz z komórką lokatorską i miejscem postojowym. Inwestor oświadczył w imieniu Spółdzielni, że po wybudowaniu lokalu, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego Spółdzielnia ustanowi na rzecz M. B. odrębną własność tego lokalu, komórki oraz udział we współwłasności lokalu garażowego w drodze odrębnej umowy. Strony postanowiły, że odrębna własność lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego zostanie przeniesiona na M. B. na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (umowa wraz z aneksami – k. 30-48).

W dniu 21 stycznia 2010 r. inwestor przekazał M. B. lokal mieszkalny nr (...) w celu wykonania robót wykończeniowych. Budynek, w którym znajduje się lokal został przyjęty do użytkowania na podstawie ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. z dnia 27 sierpnia 2010 r. (protokół zdawczo-odbiorczy lokalu – k. 398-403; decyzja – k. 156).

W dniu 15 listopada 2011 r. pomiędzy M. B. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. i przeniesienia jego własności wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej i komórką lokatorską oraz udział we współwłasności garażu wraz ze związanymi z nimi prawami na rzecz M. B.. Własność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości garażowej M. B. nabyła do swojego majątku odrębnego (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – k. 23-29).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 z 2011 r., poz. 4086), która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: Z1 i Z2.

Zgodnie z uchwałą, działka gruntu nr (...), na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny P. F., została w całości objęta obszarem ograniczonego użytkowania, jednak poza strefami Z1 i Z2.

W § 6 uchwały określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. Nr 243 z 2010 r., poz. 1623 oraz Nr 32 z 2011 r., poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów wprowadzono jedynie w strefach Z1 i Z2.

Pismem z dnia 30 lipca 2013 r. P. F. wezwał Przedsiębiorstwo Państwowe (...) do zapłaty kwoty 120.000 zł, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z należącego do niego lokalu mieszkalnego i kwoty 115.000 zł, tytułem odszkodowania za szkodę obejmującą koszty związane z rewitalizacją akustyczną lokalu w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Pismo wpłynęło do siedziby Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w dniu 1 sierpnia 2013 r. (wezwanie do zapłaty – k. 49-50).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił **na podstawie** wyżej wskazanych dowodów, w tym dokumentów i ich odpisów. Sąd uznał przedstawione dokumenty i ich odpisy za wiarygodny materiał dowodowy. Strony nie kwestionowały ich autentyczności ani prawdziwości, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego I. H. ostatecznie okazała się nieprzydatna do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi na fakt, że powództwo podlegało oddaleniu co do zasady.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 18 stycznia 2016 r. Sąd uchylił punkt 3 postanowienia z dnia 22 września 2014 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki i z przesłuchania stron oraz wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego – jako nieprzydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (k. 423). Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 14 marca 2016 r. Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka oraz o reasumpcję postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych z uwagi na nieprzydatność tych dowodów dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 441). Wobec uznania, że powództwo podlegało oddaleniu co do zasady, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, przeprowadzanie powyższych dowodów nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie zaś z art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu mogą być jedynie okoliczności sporne mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Dopuszczenie tych dowodów prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było niezasadne. W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty odszkodowania w wysokości 76.000 zł, na które składa się kwota 38.000 zł, o którą, w ocenie powoda, uległa zmniejszeniu wartość jego lokalu w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania i ustanowieniem ograniczeń w korzystaniu z lokalu oraz kwota 38.000 zł, stanowiąca konieczne koszty zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w jego lokalu – zgodnie z wymaganiami ustanowionymi uchwałą Sejmiku.

P. F. wskazał, że powodem wystąpienia na drogę postępowania sądowego było uchwalenie przez Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 r. uchwały nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zdaniem powoda, uchwała wprowadziła szereg ograniczeń w korzystaniu z jego nieruchomości. Jako podstawę roszczenia powód wskazał art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ewentualnie art. 435 § 1 k.c.

Spornym w niniejszej sprawie było, czy powód ma legitymację czynną do wystąpienia przeciwko pozwanemu ze swoimi roszczeniami i czy art. 435 § 1 k.c. może stanowić podstawę niniejszego powództwa. W dalszej kolejności sporna była wysokość roszczeń oraz to, czy ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w lokalu powoda i czy w związku z tym lokal ten wymagał przeprowadzenia prac związanych z rewitalizacją akustyczną.

Nie było natomiast spornym, że powód nabył przedmiotowy lokal mieszkalny w dniu 29 grudnia 2011 r. na podstawie umowy darowizny i że poprzednią właścicielką nieruchomości była jego żona.

Zgodnie z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t.), 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. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem można wystąpić w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Zgodnie zaś z art. 136 ust. 2 i 3 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru

ograniczonego użytkowania. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Podstawą powyższych roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2010 r., sygn. II CSK 602/09, LEX nr 585768). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym hałas.

Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest między innymi poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 6 maja 2010 r., sygn. II CSK 602/09, LEX nr 585768, z dnia 25 maja 2012 r., sygn. I CSK 509/11, LEX nr 1215402 oraz w postanowieniach z dnia 9 kwietnia 2010 r., sygn. III CZP 17/10, LEX nr 584036 i z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia 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. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, określa się na zasadach wskazanych w art. 135 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Przepis ten zawiera delegację do określenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak również wskazuje rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

Wskazać należy, że lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. znalazł się na obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w uchwale nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Zatem już samo objęcie nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania doprowadziło do ograniczenia sposobu korzystania z tego lokalu, o którym mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W ocenie Sądu, P. F. nie miał jednak legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniami wskazanymi w pozwie, gdyż w dniu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nie był właścicielem przedmiotowego lokalu. Powód nabył własność nieruchomości w dniu 29 grudnia 2011 r. na podstawie umowy darowizny, uchwała weszła zaś w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r., a zatem przed przeniesieniem prawa własności na powoda.

Należy zauważyć, że uprawnionym do wystąpienia z roszczeniem o wykup nieruchomości lub zapłatę odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest wyłącznie osoba, której w dniu wejścia w życie uchwały przysługiwało prawo własności nieruchomości. Od momentu wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego określone strefy ograniczonego użytkowania zmienia się sytuacja właściciela, który musi teraz znosić hałas o określonym natężeniu emitowany przez port lotniczy, którego wcześniej nie było. Odszkodowanie ma zatem na celu zrekompensowanie pogorszenia sytuacji właściciela, o ile w związku z wprowadzeniem aktu prawa miejscowego wartość nieruchomości zmniejszyła się oraz o ile właściciel faktycznie musi wykonać określone prace, aby spełnić wymogi akustyczne przewidziane w uchwale.

Wskazać należy, że jeśli po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania właściciel przenosi prawo własności nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, to osoba ta nabywa własność tej nieruchomości w warunkach obowiązywania obszaru ograniczonego użytkowania. Potencjalny nabywca wie zatem lub powinien wiedzieć, że nieruchomość taka ma ewentualnie mniejszą wartość z uwagi na występujące ograniczenia. Nabywając nieruchomość położoną w

obszarze ograniczonego użytkowania, jeśli jej wartość faktycznie jest mniejsza z uwagi na ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, kupujący powinien zapłacić niższą cenę, a jeżeli podstawą nabycia prawa własności jest umowa darowizny, to powinien wiedzieć, że nieruchomość, którą dostał, ma mniejszą wartość.

Niewątpliwie powód nabył lokal mieszkalny, który znajdował się już na obszarze ograniczonego użytkowania, a zatem wiedział lub powinien wiedzieć, że lokal ma ograniczenia związane z funkcjonowaniem portu lotniczego i że jego wartość z tego powodu jest ewentualnie mniejsza. To nie powód zatem poniósł ewentualną szkodę związaną z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, lecz podmiot będący właścicielem lokalu w chwili wprowadzania uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania.

W niniejszej sprawie rzeczywiście wystąpiła sytuacja dosyć nietypowa, gdyż darczyńcą była żona powoda, która w dniu 31 maja 2007 r. zawarła z inwestorem działającym w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. umowę o wybudowanie budynku, w którym miał znajdować się lokal mieszkalny nr (...). Ostatecznie żona powoda nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. dopiero w dniu 15 listopada 2011 r., a zatem także po dniu wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...). Powód zaś nabył własność tego lokalu jeszcze później, gdyż w dniu 29 grudnia 2011 r.

Sąd w niniejszym postępowaniu nie analizował, jakiego rodzaju roszczenia mogłyby przysługiwać Spółdzielni, ewentualnie żonie powoda, będącej nabywcą tego lokalu na skutek zmiany sytuacji w trakcie obowiązywania umowy o wybudowanie budynku i ustanowienie w przyszłości odrębnej własności lokalu. Zwrócić należy uwagę, że powoda i jego żonę obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej, a nabycie przez M. B. lokalu nastąpiło do majątku odrębnego. Zatem roszczenia wynikające ze stosunków łączących strony umowy o wybudowanie budynku i ustanowienie odrębnej własności lokalu przysługują wyłącznie M. B.. Należy w tym miejscu także zauważyć, że wbrew twierdzeniom powoda, umowa darowizny nie przeniosła na niego roszczeń związanych z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...). Co więcej, takie roszczenia nie przysługiwały poprzedniej właścicielce nieruchomości, gdyż jak już wyżej wskazano, nabyła ona własność lokalu po dniu wejścia w życie przedmiotowego aktu prawa miejscowego.

Jako dodatkową podstawę swojego roszczenia powód wskazał art. 435 § 1 k.c., zgodnie z którym prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności.

Należy zauważyć, że art. 435 k.c. jest przepisem ogólnym, zaś ustawa Prawo ochrony środowiska, przyznająca roszczenia w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania jest przepisem szczególnym. Zatem w myśl zasady *lex specialis derogat legi generali* zastosowanie w niniejszej sprawie znajdzie art. 129 i 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, a nie art. 435 § 1 k.c. Wskazane przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska samodzielnie regulują bowiem kwestię odpowiedzialności podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. III CZP 128/09 (LEX nr 578138) również wskazał, że w art. 129 - 136 wspomnianej ustawy 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.

W treści pozwu oraz dalszych pismach procesowych powód nie dochodził innych roszczeń aniżeli tych, które są objęte dyspozycją art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W toku postępowania powód eksponował przesłanki odpowiedzialności przewidzianej w przepisach powyższej ustawy, to jest wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

W ocenie Sądu, art. 435 § 1 k.c. mógłby stanowić podstawę roszczenia, ale tylko w przypadku, gdyby powód wskazał inne okoliczności faktyczne. P. F. nie wskazywał natomiast żadnych podstaw faktycznych, za pomocą których wykazałby, że szkoda została wyrządzona ruchem przedsiębiorstwa i że pomiędzy tym ruchem a szkodą wystąpił związek przyczynowy. Powód nie zgłosił także odpowiednich wniosków dowodowych, za pomocą których udowodniłby spełnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej uregulowanej w art. 435 § 1 k.c.

Zauważyć należy, że działalność portu lotniczego, o ile jest zgodna z ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania, nie jest bezprawna. Nie jest zatem czynem niedozwolonym, gdyż na podstawie uchwały sejmiku, wydanej na podstawie upoważnienia ustawowego, pozwane przedsiębiorstwo może prowadzić swoją działalność, która może w pewien sposób ograniczać prawo własności właścicieli nieruchomości, położonych na obszarze ograniczonego użytkowania. Za te ograniczenia przysługują roszczenia wymienione w ustawie prawo ochrony środowiska, które może zgłosić właściciel nieruchomości w określonym w tej ustawie czasie.

Mając na uwadze powyższe rozważania faktycznie i prawne, Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

O **kosztach procesu** Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wobec oddalenia powództwa w całości za stronę przegrywającą sprawę należy uznać powoda. Dlatego też Sąd obciążył powoda kosztami procesu i na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Mączkowska