

UZASADNIENIE

Powodowie A. i J. P. wnosili o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 76.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 09.07.2013r do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do nich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011.

Pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) wniosły o oddalenie powództwa powołując się na upływ terminu zawitego, podnosząc, że nieruchomość powodów nie znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania po raz pierwszy, była objęta ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007r w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie z dniem 24 sierpnia 2007r. Wejście w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) nie spowodowało żadnych nowych ograniczeń na nieruchomości powodów.

Sąd ustalił co następuje :

Powodowie od 15 września 2009r są właścicielami nieruchomości w miejscowości O. ul. (...) stanowiącej lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej (...) ⁽²⁾ usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku, składający się z sześciu pokoi, kuchni, łazienki, hollu, dwóch garderób, dwóch korytarzy i wc, do którego przynależą kotłownia o powierzchni (...) ⁽²⁾ i garaż o powierzchni (...) ⁽²⁾ z którego własnością związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej grunt (działka nr (...) o obszarze (...) ⁽²⁾ oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powyższą nieruchomość powodowie nabyli od dewelopera Spółki pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. za cenę 690.000 zł (odpis aktu notarialnego k- 12-25). Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007r wydanego na podstawie art. 135 ust.2 p.o. ś. w wówczas obowiązującym brzmieniu i znajdowała się w całości w strefie M dla której wprowadzono następujące ograniczenia, zabroniono :

1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki, oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, **a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;**

2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, **a strefie M także na cele mieszkaniowe z zastrzeżeniem ust 2** tj. dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy;

3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, **a strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust2.** (rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) k- 71-73).

Na skutek nowelizacji dokonanej na podstawie art. 19 pkt. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005r o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz.U. z 2005r. Nr 175 poz1462 ze zm.) kompetencja do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania została powierzona sejmikowi województwa, który taki obszar tworzy w drodze uchwały. Uchwałą taką uchwalili w dniu 20 czerwca Sejmik Województwa (...).

Na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011r w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nieruchomość powodów znalazła się w strefie Z 2, której granicę

wyzaczyła od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50dB w porze nocy a od zewnątrz granica strefy Z 1 . W strefie Z 2 wprowadzono następujące ograniczenia :

- a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną za stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,
- c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. (uchwała nr (...) k- 68- 70)

O nabyciu tej nieruchomości przez powodów zdecydowała lokalizacja i cena „zupełnie inna niż w K.” oraz bliskość kolejki (...) jak wynika z informacyjnych wyjaśnień powoda, (powodowie nie stawili się na wezwanie do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania dlatego sąd pominął dowód z ich przesłuchania w charakterze strony.) . Pismem z dnia 28 czerwca 2013 roku powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 144.000,00 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej budynków. (k- 26). Niniejszym pozwem powodowie dochodzą tylko odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości.

Pełnomocnik powodów podnosił, iż rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) z 7 sierpnia 2007r nie obowiązywało od 15 sierpnia 2008r i do 20 czerwca 2011r nie istniał obszar ograniczonego użytkowania. Strona pozwana nie zgadzała się z tym stanowiskiem.

Biegła sądowa M. G. (1) w swojej opinii (k- 148) wyceniła utratę wartości nieruchomości powodów spowodowaną wprowadzeniem (...) ograniczonego (...) na kwotę 65 950 zł . stwierdzając równocześnie, że „otrzymana rzeczywista utrata wartości przedmiotowej nieruchomości wynika jedynie z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i uwzględnia również położenie przedmiotowej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego w roku 2007, ponieważ w tym obszarze rynku objętym uciążliwościami pobliskiego lotniska, lokalizacja poszczególnych nieruchomości w tej strefie miała wpływ na ich ceny transakcyjne, odzwierciedlające między innymi taką podstawową cechą rynkową, jaką jest otoczenie i sąsiedztwo oraz uciążliwości tam występujące” (k- 201) oraz w podsumowaniu stwierdziła, że cena kupna nieruchomości przy ul. (...) w O. w dniu 15 września 2009r uwzględniała położenie nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 07. 08. 2007r (k- 202). Biegła wysłuchana na rozprawie dnia 14 stycznia 2015r wyjaśniła, że jedynym czynnikiem, który spowodował, że popyt na nieruchomości w strefie jest mniejszy było nagłośnienie uchwały nr (...) . że nagłośnienie medialne sprawiło, że ludzie mieli świadomość, że strefa istnieje. Czynnikiem hałasu w każdym momencie musiał być brany pod uwagę bo nieruchomość jest położona w strefie hałasu. Biegła stwierdziła ponadto, że to nie faktyczne obciążenia nieruchomości miały wpływ na zmniejszenie ceny a tylko świadomość uczestników rynku. (k- 278-279).

Sąd zważył co następuje :

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą prawną dochodzonego przez powoda roszczenia jest art. 129 ust.1-4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska ((DZ.U.2013.1232 dalej p.o.ś.). Zgodnie z nim, 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 (ust 1) W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust 3). 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 (ust.3). 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.

(...) ograniczonego (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 7 sierpnia 2007r nr (...) wydanego przez Wojewodę (...). Podstawę prawną do jego wydania stanowił art. 135 ust.2 p.o.ś. w wówczas obowiązującym brzmieniu. Rozporządzenie to weszło w życie 24 sierpnia 2007r. Nieruchomość powodów znajdowała się w całości w strefie M tego obszaru. Dwuletni termin na zgłoszenie roszczenia wynikającego z przepisu art. 129. p.o.ś. jest terminem zawitym (wyrok SN z dnia 10 października 2008r) i po jego upływie roszczenie to wygasa. Właściciel nieruchomości mógł wystąpić z roszczeniem od 25 sierpnia 2007r, zatem termin do zgłoszenia roszczeń stronie pozwanej wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania obejmującej przedmiotową nieruchomość upłynął dnia 25 sierpnia 2009 r. Nie jest istotne, że powodowie do dnia 25 sierpnia 2009r nie byli właścicielami tej nieruchomości. Przepisy ustawy prawo o ochronie środowiska jak też kodeksu cywilnego nie przewidują aby tego rodzaju roszczenia przechodziły na nabywcę nieruchomości zwłaszcza, że roszczenie to już wygasło przed nabyciem nieruchomości przez powodów. Nie słuszne jest stanowisko powodów że w dacie nabycia nieruchomości przez powodów nie istniał już utworzony na podstawie rozporządzenia nr (...) obszar ograniczonego użytkowania. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2011 r II CSK 421/10 (LEX nr 863961) podkreślił, że analiza przyczyn wprowadzenia zmiany treści art. 135 ust. 1 i 2 p.o.ś. obowiązującej od 15 listopada 2008r przez ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r Nr.199 poz. 1227 ze zm.) wskazuje na to, że nie wpłynęły one na zakres przedmiotowy regulacji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania. Zmiany te były wynikiem usuwania usterek włączania do systemu prawa wewnętrznego regulacji wspólnotowych, które musiały także dotychczas być uwzględniane w procesie interpretacji implementującej je ustawy, co oznacza, że ingerencja ustawowa w treść art. 135 ust. 1 i 2 p.o.ś. miała charakter redakcyjny a nie merytoryczny, nie wiązała się z e zmianą kompetencji do wydawania do wydawania aktów prawa miejscowego lecz stanowiła dostosowanie tego przepisu do nowej konstrukcji przepisów o ochronie środowiska, związanej z wydzieleniem części regulacji do odrębnego aktu prawnego i usunięciem wad transkrypcji prawa wspólnotowego. W konsekwencji tego nie można podzielić poglądu, który pojawił się w niektórych orzeczeniach NSA, że z dniem 15 listopada 2008r rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) z 2007r utraciło moc. Ustawa z dnia 29 lipca 2005r o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz.U. Nr 175, poz.1462) zmieniła dopiero od 1 stycznia 2008r organ, który był uprawniony do ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania. Wcześniej uprawnionym organem był Wojewoda a właściwym aktem rozporządzenie . Podmiot uprawniony i formę aktu tworzącego obszar ograniczonego użytkowania zmieniono w wyniku nowelizacji dokonanej w art. 19 pkt 5 w zw. z art. 48 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r upoważniając do jego wydawania w drodze uchwały sejmik województwa . Jednak w myśl przepisu przejściowego – art. 47 ust 2 – przewidziano zachowanie mocy przez akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych do czasu wydania nowych aktów przez organy przejmujące zadania i kompetencje. Zatem rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r obowiązywało do uchwalenia przez sejmik województwa (...) uchwały Ne (...) w dniu 20 czerwca 2011 r. Analizując zapisy rozporządzenia nr (...) i uchwały nr (...) dochodzi się do wniosku, że obecny obszar ograniczonego użytkowania w strefie Z 2 w której znajduje się nieruchomość powodów przewiduje analogiczne ograniczenia jak uchwała nr (...) z 2007r w strefie M Tym samym w związku z wejściem w życie uchwały (...) Sejmiku województwa (...) nie doszło do ustanowienia nowych ograniczeń na nieruchomości powodów. Zgodnie ze stanowiskiem SN zawartym w wyroku z dnia 27 czerwca 2012r sygn. akt IV CSK 28/12 Odszkodowanie służy jedynie za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości . Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie wejścia w życie tych aktów. Szkoda taka może więc powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenie co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący.

Jak wynika z opinii biegłej M. G. (1) cena kupna nieruchomości powodów w dniu 15 września 2009r uwzględniała już położenie nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...), co potwierdził powód w swoich wyjaśnieniach informacyjnych, że przy zakupie nieruchomości kierował się lokalizacją i ceną, która była zupełnie inna niż w K.. Lotnisko w tym samym miejscu istnieje już od 1935 roku i powodowie wybierając tę lokalizację, która miała dla nich inne zalety byli świadomi mogących występować utrudnień związanych z funkcjonowaniem lotniska a mimo to zdecydowali się na zakup tej nieruchomości mając małe dzieci i nawet nie zwrócili się do Urzędu Gminy o wgląd do planu zagospodarowania przestrzennego czy rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Wykazany przez biegłą M. G. spadek wartości nieruchomości jak wyjaśniła biegła na rozprawie nie jest spowodowany faktycznym obciążeniem nieruchomości tylko szumem medialnym jaki się wytworzył wokół uchwalenia uchwały nr (...) a jak sądowni wiadomo z innych dotychczas rozpoznawanych podobnych spraw do powstania tego szumu przyczyniły się znacznie kancelarie prawnicze, które proponowały i reklamowały swoje usługi w dochodzeniu odszkodowań.

Mając powyższe na uwadze tj. wygaśnięcie roszczenia, brak nowych ograniczeń wprowadzonych uchwałą nr (...) sejmiku województwa (...) z 20 czerwca 2011 r a co za tym idzie brak wykazania szkody pozostającej w związku przyczynowo – skutkowym wprowadzeniem uchwały nr (...) powództwo należało oddalić.

Powodowie jako strona przegrywająca zobowiązani są do poniesienia kosztów procesu i zastępstwa procesowego strony pozwanej na podstawie art. 98 k.p.c.