

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2013r S. B. i M. B. dochodzili od Przedsiębiorstwa (...) w W. kwoty 76 000zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lipca 2013r z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do nich(lokalu mieszkalnego nr 2 , stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się w budynku nr (...) usytuowanego przy ul. (...) w miejscowości O. gmina M. powiat (...) na działce ewidencyjnej o numerze (...)) na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...)w W..

Powodowie wnosili również o obciążenie pozwanego kosztami postępowania w sprawie.

Roszczenia swoje powodowie wywodzili z faktu, że w/o nieruchomość , którą powodowie nabyli w dniu 9 września 2009r, na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011r znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie Z2co spowodowało spadek wartości ich nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany powództwa nie uznawał i wnosił o jego oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania.

W pierwszej kolejności pozwany podnosił upływ w dniu 24 sierpnia 2009r terminu zawitego na dochodzenie roszczeń. Z roszczeniami, o których mowa w art. 129 POŚ można bowiem było wystąpić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawnego powodującego ograniczenie.

Pozwany przyznając, że nieruchomości powodów znajdują się w OOU zauważył, że nieruchomość ta nie znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania po raz pierwszy, bo była już objęta ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia z dnia 7 sierpnia 2007r nr 50 Wojewody (...). Zatem już w 2007r istniały podstawy do dochodzenia odszkodowania. Termin do dochodzenia roszczeń z ustawy z 2007r upłynął z dniem 25 sierpnia 2009r. Uchwała nr 76/11 sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011r żadnych nowych ograniczeń dla powodów nie stworzyła.

Pozwany przywołał w tym miejscu wyrok SN z dnia 1 grudnia 2010r w sprawie I CSK 86/10, w którym SN wypowiedział się, że nie każda zmiana ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska rozpoczyna bieg nowego terminu do wystąpienia z roszczeniami uregulowanymi w art. 129 ust.1-3 p.o. ś. jedynie taka nowelizacja lub zmiana, która dotyczy danej nieruchomości. Odszkodowanie przewidziano bowiem nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie, lecz jedynie za konkretną szkodę, która powstała w bezpośrednim związku z danymi ograniczeniami. Zdaniem pozwanego Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011r nie wprowadziła w stosunku do nieruchomości powodów nowych ograniczeń. W okresie obowiązywania rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007r nieruchomość powodów znajdowała się wewnątrz obszaru ograniczonego użytkowania w strefie M. Obecnie znajduje się ona w strefie Z2. Ograniczenia wprowadzone Uchwałą nr 71/11 sejmiku nie wpłynęły na możliwości korzystania z nieruchomości w stosunku do stanu poprzedniego(ograniczenia te zostały wprowadzone rozporządzeniem Wojewody nr 50). Nie rozpoczął się zatem dla powodów bieg nowego terminu do zgłaszania roszczeń, określony art. 129 ust.4 p.o.ś. Powodowie stali się właścicielami w dniu 9 września 2009r tj pod rządami rozporządzenia nr 50 i nabyli nieruchomość wraz z ograniczeniami a zatem wraz z uprawnieniami z art. 129 p.o.ś.

Pozwany podnosił nadto, że powódka S. B. nie spełniła obowiązku wynikającego z ustawy i wystąpienia z pozwem nie poprzedziła zgłoszeniem roszczenia u zobowiązanego(uczynił to jedynie powód pismem z dnia 11 lipca 2013r).

Niezależnie od powyższego pozwany zarzucał powodom nie udowodnienie szkody. Nie wskazał, jakie ograniczenia wprowadziła uchwała, w stosunku do ograniczeń wynikających z wcześniejszego aktu prawnego(k 47-54).

Po otrzymaniu odpowiedzi na pozew, powodowie podtrzymywali swoje roszczenia i uważali, że nie doszło do przedawnienia roszczeń. W ocenie powodów w dniu nabycia przez nich nieruchomości (w okresie od 15 sierpnia 2008r do wejścia w życie Uchwały nr 76/11 sejmiku tj do dnia 20 czerwca 2011r)nie istniał już obszar ograniczonego

użytkowania wynikający z rozporządzenia nr 50, więc powodowie nie zdawali sobie sprawy, że będą zmuszeni znosić immisje wynikające z działającego lotniska (...) w W..

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z przyczyn następujących:

Bezsporne w sprawie ostatecznie było, że powodowie aktem notarialnym nr A 16879/2009r w dniu 9 września 2009r nabyli od Spółki z o.o. (...) z siedzibą w W. do małżeńskiej wspólności ustawowej lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) o pow. użytkowej 160,66m² z przynależnością kotłowni i garażu oraz współwłasnością w nieruchomości wspólnej za cenę 680 000zł (k 137-143). Poza sporem pozostaje również, że aktualnie nieruchomości, której powodowie są właścicielami znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania.

Właściwą podstawę prawną uzyskania przez powodów ochrony w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska pozwanego, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli obszar ten obowiązuje, uznać należy art. 129 ust. 2 Pr.o.ś. Przepis ten przewidywał dwuletni termin na zgłoszenie roszczeń do zobowiązanego.

Decyzję w przedmiocie ustalenia obszaru ograniczonego utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...) w W. wydał w formie Rozporządzenia nr 50 dnia 7 sierpnia 2007r r Wojewoda (...). Nieruchomość powodów znalazła się wewnątrz obszaru ograniczonego użytkowania w strefie M.

W związku ze zmianami art. 135 ust. 2 Pr.o.ś. (przepis ten wskazywał na podmiot upoważniony do ustanawiania obszarów ograniczonego użytkowania), został zmieniony przez art. 19 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. i o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz.U. Nr 175, poz. 1462 ze zm.). W wyniku tej zmiany kompetencje do wydawania aktów w tym zakresie przeszły z dniem 1 stycznia 2008 r. z wojewodów na sejmiki województw, które miały je wydawać w formie uchwały. W związku z tym w dniu 20 czerwca 2011r została podjęta w tej samej sprawie przez Sejmik Województwa (...) Uchwała nr 76/11. Nieruchomość powodów znalazła się obecnie w strefie Z2.

O dalszym obowiązywaniu dotychczasowych rozporządzeń wojewodów rozstrzygał art. 47 ust. 2 ustawy zmieniającej, stanowiąc o utrzymaniu ich w mocy do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje.

W ocenie Sądu, wbrew stanowisku powodów, rozporządzenie Wojewody (...) nr 50 nie utraciło mocy obowiązującej także po kolejnej zmianie art. 135 ust. 2 ustawą 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 (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), która weszła w życie z dniem 15 listopada 2008 r. W jej następstwie nie doszło do zmiany zakresu spraw przekazanych tym przepisem do uregulowania w akcie prawa miejscowego ani nie uległy zmianie wytyczne dotyczące treści tego aktu w rozumieniu § 32 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz.U. Nr 100, poz. 908). Zgodnie z zawartą w tym przepisie regułą walidacyjną, która na podstawie § 147 tego rozporządzenia ma odpowiednio zastosowanie do aktów prawa miejscowego, jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego, jakim jest w omawianym stanie prawnym art. 135 Pr.o.ś. Mimo nowelizacji Prawa o ochronie środowiska w opisanym zakresie, rozporządzenie Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. nie utraciło więc mocy obowiązującej (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 sierpnia 2009 r., IV SA/Wa 2569/07, niepubl.).

Należy zatem przyjąć, że powodowie nabywali nieruchomość pod rządami obowiązującego Rozporządzenia nr 50 w sytuacji, kiedy już upłynął dwuletni przewidziany ustawą termin zawity (prekluzyjny) na zgłoszenie roszczeń. Upływ terminu spowodował nieodwracalne wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd miał obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Gdyby roszczenie zostało zgłoszone w dwuletnim terminie, to czynność ta, to czynność ta osiągnęłaby

skutek, kończąc bieg terminu i otwierałby się termin ogólny z art. 118 k.c. na dochodzenie roszczeń przewidzianych art. 129 p.o.s. przed Sądem(patrz Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie sygn. akt II CSK 161/13).

W sprawie niniejszej sytuacja taka nie miała miejsca. Poprzednicy prawni nie zgłosili żadnych roszczeń.

Powodowie stali na stanowisku, że upływ terminu z Rozporządzenia nr 50 dla ich sytuacji procesowej jest obojętny, ponieważ nie byli oni wówczas jeszcze właścicielami nieruchomości, której dotyczy żądanie.

Odnosząc się do tej kwestii wskazać należy, że faktycznie, dwuletni bieg terminu dla powodów rozpocząłby swój bieg po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania Uchwałą nr 76/11Sejmiku Województwa (...) ale tylko w sytuacji, gdyby ten późniejszy akt prawny wprowadzał dla nieruchomości powodów dodatkowe ograniczenia, których nie zawierało Rozporządzenie nr 50, które weszło w życie z dniem 5 sierpnia 2011r. Powodowie, dla skuteczności takiego żądania winni zgodnie z regułami płynącymi z art. 5 k.c i art. 232 kpc te fakty udowodnić. W ocenie Sądu powodowie nie sprostali temu zadaniu.

Dwuletni termin na zgłoszenie roszczeń do zobowiązanego upływałby dla nich w dniu 4 sierpnia 2011r, zatem do tego dnia powodowie winni wystąpić z żądaniem do zobowiązanego. Z pismem takim wystąpił jedynie sam powód, powódka S. B. nie.

Powodowie dla skuteczności swoich żądań winni wykazać, jakie konkretne szkody spowodowało wejście w życie Uchwały nr 50 Sejmiku Województwa (...) i nie uczynili tego. Samo wejście w życie ustawy nie stanowi o szkodzie, choć oczywiście szkodą może być zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny obrotu nieruchomościami na okoliczności ustalenia wartości nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz po jego ustanowieniu, jak również wartości utraconej przez nieruchomość na skutek ustanowienia tej strefy. Z przyczyn opisanych wyżej, w ocenie Sądu w przypadku powodów można było jedynie rozpatrywać różnicę w wartościach przedmiotowej nieruchomości z daty zakupu a wartością po wprowadzeniu ograniczeń. Należy jednak w ślad za stanowiskiem pozwanego, które Sąd orzekający podziela przyjąć, że opinie biegłego nie mogą tworzyć materiału dowodowego. To strona, która z danego faktu czy faktów wywodzi skutki prawne winna te fakty udowodnić, a Sąd zleci biegłemu wypowiedzenie się jedynie w zakresie wiadomości specjalnych.

Na cenę nieruchomości w tym nieruchomości lokalowej wpływ ma wiele czynników, m.in. : podaż, popyt, kształt, powierzchnia, infrastruktura, uzbrojenie, odległość od środków komunikacji, sąsiedztwo, położenie(lokalizacja) i inne, w tym ograniczenia w użytkowaniu. Widać zatem, że ograniczenie użytkowania jest tylko jednym z wielu czynników wpływających na cenę. Zlecenie biegłemu wydania opinii byłoby zatem możliwe i celowe dopiero po wykazaniu, które czynniki i w jaki sposób wpłynęły na cenę z dnia zakupu i które czynniki i w jaki sposób wpłynęły na cenę po wprowadzeniu ograniczeń Uchwałą nr 50 Sejmiku. Podstawowym obowiązkiem powodów było zatem wykazanie ograniczeń wywołanych wejściem w życie Uchwały nr 50, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Rozporządzenia nr 76/11 Sejmiku Województwa (...). Ograniczenia wynikające z Rozporządzenia nie mogły być podstawą żądań powodów. Powodowie słuchani w charakterze strony na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2014r zeznali, że zakupu nieruchomości dokonywali w warunkach dużego popytu w czasie tzw. boomu mieszkaniowego, że musieli decydować się bardzo szybko, gdyż mieli już doświadczenie, że oferty rozchodziły się błyskawicznie. Mieli świadomość, że nieruchomość położona jest w strefie oddziaływania lotniska. Z łatwością mogli się dowiedzieć, że teren objęty jest strefą ograniczonego użytkowania i z łatwością mogli się dowiedzieć, jakiego rodzaju ograniczenia występują. Ich zeznania, że liczyli na ograniczenie działalności lotniska bądź jego przeniesienie nie znajdują realnego usprawiedliwienia. Brak było jakichkolwiek podstaw do takich spekulacji. Powodowie zeznali również, że mają świadomość, że obecnie jest stagnacja na rynku nieruchomości, że zainteresowanie zakupem jest mniejsze a ceny niższe. Już choćby z tego powodu wnoszący winni wykazać, że spadek wartości ich nieruchomości nie jest wywołany ogólną tendencją spadkową na tym rynku ale wprowadzeniem uchwały nr 50. Skoro w tym zakresie nie złożyli

wniosków dowodowych, to dopuszczanie dowodu z biegłego na okoliczności wskazane we wniosku nie było zdaniem Sądu celowe.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd oddalił powództwo i orzekł w trybie art. 98 kpc o kosztach postępowania na rzecz pozwanego.