

Sygn. akt II C 859/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR del. Eliza Kurkowska

Protokolant Anita Piłatowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1) i A. K. (2)

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od A. K. (1) i A. K. (2) na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 6 595,72 zł (sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i 72/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza solidarnie od A. K. (1) i A. K. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1648,74 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści osiem złotych i 74/100) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 859/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 sierpnia 2013 r. (koperta k. 16) A. K. (1) i A. K. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. tytułem odszkodowania kwoty 166 015 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 23 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż doznali szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), której są właścicielami. Nieruchomość została objęta obszarem ograniczonego użytkowania (dalej również: OOU) utworzonym dla (...) im. (...) w W. uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zdaniem powodów, w związku z wprowadzeniem OOU nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na konieczności znoszenia przez nich podwyższonych norm akustycznych. Gorsze normy akustyczne obowiązujące na terenie, na którym położona jest nieruchomość spowodowały obniżenie atrakcyjności nieruchomości powodów, co bezpośrednio przełożyło się na jej wartość rynkową. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości została wyliczona przez rzeczoznawcę, który oszacował ją – według stanu nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a cen z chwili sporządzenia opinii – na kwotę 123 015 zł. Uchwała wprowadziła też wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania

(§ 6), co do istniejących, polegających na obowiązku zastosowania zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach, zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Szkada powodów obejmuje także koszty niezbędne do spełnienia w/w wymagań technicznych. Koszt całości prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym powodów potrzebnych do dostosowania go do wymagań technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, został oszacowany na kwotę 43 000 zł. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku strony powodowej. Budynek powodów spełnia wymogi Polskich Norm z zakresu izolacyjności akustycznej, ale pod warunkiem, że normy hałasu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, nie będą przekraczane. Zdaniem powodów, nie ma żadnych wątpliwości, że normy dopuszczalnego hałasu są przekraczane, gdyż już z samej uchwały wynika, że w strefie OOU, w której jest zlokalizowana nieruchomość strony powodowej, określono dopuszczalny, długookresowy podwyższony średni poziom dźwięku. Oznacza to, że powodowie w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, dostosowanego do hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty, który przekracza dopuszczalny poziom hałasu wyznaczony rozporządzeniem z 14 czerwca 2007 r., konieczne jest przeprowadzenie szeregu prac budowlanych. Jako podstawę roszczenia powodowie podali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i art. 136 ustawy Prawo o ochronie środowiska. Żądanie zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej powodowie uzasadnili dużym nakładem pracy radcy prawnego, skomplikowanym charakterem sprawy i dużym wkładem radcy prawnego w przyczynieniu się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (pozew – k. 2–8).

W piśmie z dnia 30 października 2013 r. powodowie wskazali, że wnoszą o zasądzenie kwoty wskazanej w pozwie solidarnie (k.21-22).

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 stycznia 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, iż strona powodowa nie wykazała szkody, związku przyczynowo-skutkowego między szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia nieruchomości OOU. Pozwany zakwestionował, by powodowie wykazali, aby w budynku istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej (zwiększenia izolacyjności akustycznej budynku). Powodowie nie wykazali, że w budynku jest zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki byłby wymagany w budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, gdyby nieruchomość znajdowała się poza OOU. Zdaniem pozwanego, powodowie nie udowodnili, aby wokół ich nieruchomości występowały przekroczenia norm hałasu. Samo położenie w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, nawet przyjmując, że na nieruchomości wokół budynku występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (z czym pozwany się nie zgadza, gdyż nie zostało to wykazane), nie można automatycznie przyjąć, że aktualny klimat akustyczny w budynku jest niedostateczny. W ocenie pozwanego, nie można zgodzić się z powodami, że hałas generowany w OOU z założenia przekracza dopuszczalne normy klimatu akustycznego istniejące w budynku, gdyż nic takiego nie zostało wykazane. Ponadto, obowiązek posiadania przez budynki mieszkaniowe odpowiedniego klimatu akustycznego istnieje już od co najmniej lat 60-tych. Biorąc pod uwagę, że powodowie nabyli nieruchomość w 1993 r., w sytuacji gdyby budynek nie posiadał właściwego klimatu akustycznego (klimatu zgodnego z przepisami prawa) w chwili jego zakupu lub dokonania rozbudowy czy przebudowy, pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powodów do zaistnienia ewentualnej szkody. Zdaniem pozwanego brak wykazania przez powodów, że budynek posiada prawidłowy klimat akustyczny zgodny z przepisami prawa jakie miałyby zastosowanie w przypadku położenia nieruchomości poza OOU, a także brak wykazania przez powodów, że istniejący w budynku klimat akustyczny jest niewystarczający w związku z położeniem nieruchomości w OOU i wymaga przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, stanowią o braku udowodnienia przez powodów istnienia konieczności zastosowania w budynku dodatkowych zabezpieczeń akustycznych, stąd powództwo winno zostać

oddalone. Pozwany podniósł również, że strona powodowa nie wykazała braku spadku wartości nieruchomości w OOU. W ocenie pozwanego, nie można zakładać a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości. Pozwany przyznał, że nieruchomość powodów leży w strefie OOU, ale poza strefą Z1 i Z2. Takie położenie oznacza, że dla nieruchomości brak jest jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy to w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Uchwała wprowadziła tylko pewne ograniczenia w strefie Z1 oraz Z2. Poziom hałasu lotniczego na nieruchomości jest minimalny i w żadnym stopniu nie wpływa na wartość tej nieruchomości. Wskaźnik hałasu LDWN na U. mieści się w granicach 40-50 dB (A), a LN poniżej 40 dB (A), podczas gdy dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu w sprawie poziomów hałasu wynosi LDWN – 60 dB (A) a LN – 50 dB (A). Ponadto podniósł, iż przedmiotowe lotnisko istnieje od kilkudziesięciu lat, a ewentualne przekroczenia norm hałasu związane z przelatującymi nad nieruchomością samolotami (przy czym zaznaczył, że przekroczenia takie nie zostały wykazane) nie są konsekwencją wprowadzenia strefy, a ruchu lotniczego istniejącego w tym miejscu od dłuższego czasu, a przed wszystkim jeszcze przed wprowadzeniem OOU. Pozwany zauważył również, że powodowie nabywając nieruchomość w 1993 r. wiedzieli o sąsiedztwie czynnego i aktywnego lotniska, uchwała, w ocenie pozwanego, nie wpłynęła na żadne ograniczenia związane z zabudową nieruchomości, czy też ze sposobem dotychczasowego korzystania z nieruchomości przez powodów. Ponadto pozwany wskazał, że w przypadku wypłaty jednego odszkodowania (np. z tytułu rewitalizacji akustycznej) po stronie powodów nie powstanie, nie mieszcząca się w granicach uszczerbku korzyść, której to korzyści – jako pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem powodującym szkodę – nie można pominąć przy określaniu wysokości kolejnego odszkodowania (np. z tytułu spadku wartości nieruchomości). Pozwany wskazał także na bezzasadność żądania odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu. Jego zdaniem odsetki powinny być naliczane od ewentualnego wyroku sądu. Zakwestionował także zasadność żądania powodów o przyznanie kosztów postępowania, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, gdyż przedmiotowa sprawa nie charakteryzuje się skomplikowanym charakterem, a ilość okoliczności, które wymagają wyjaśnienia jest stosunkowo niewielka (k. 34-47).

W piśmie z dnia 13 czerwca 2014 r. (k. 118–126) powodowie podtrzymali żądanie pozwu i podnieśli, że samo ustanowienie OOU wywołało szkodę w majątku właściciela nieruchomości, która została włączona do tego obszaru. Oprócz wskaźników przywołanych przez pozwanego należy również zwrócić uwagę na krótkotrwałe, jednorazowe okresy hałasu wywołanego startami i lądowaniami samolotów. Ponadto przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w związku z istnieniem hałasu lotniczego oraz ograniczenia w zabudowie (bądź w odniesieniu do funkcji budynków) nie są jedynymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości, położonych w strefie ograniczonego użytkowania. Na wartość nieruchomości wpływa wiele czynników, a faktyczne przekroczenie norm hałasu oraz ograniczenia w zabudowie są tylko jednymi z wielu okoliczności kształtujących wskaźnik popytu, a tym samym ceny nieruchomości. Analiza rynku wskazuje, że dla przeważającej większości potencjalnych nabywców najistotniejsze znaczenie ma sam fakt położenia nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Bliskie sąsiedztwo lotniska stanowi dla potencjalnych nabywców taką samą uciążliwość jak bliskie położenie autostrady, linii wysokiego napięcia oraz terenów przemysłowych. Spadek wartości nieruchomości nie jest związany jedynie z emisją ponadnormatywnego hałasu oraz ograniczeniem zabudowy, ale także z szeregiem innych uciążliwości i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Powodowie podnieśli, że nie bez znaczenia pozostają doznania estetyczne, jak chociażby ciągły widok startujących i lądujących samolotów, czy perspektywa ograniczonego rozwoju dzielnicy i jej okolic w związku z wymogami OOU. Dla każdego potencjalnego nabywcy kluczowe znaczenie ma usytuowanie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Na proces kształtowania się cen nieruchomości wpływa także bliskość stref Z1 i Z2, z którymi wiążą się ograniczenia w dostępności do takich placówek jak szpitale, szkoły, przedszkola czy żłobki. W ocenie powodów, każde ograniczenie, a tu ogranicza się zarówno użyteczność poprzez obniżenie komfortu korzystania oraz ogranicza się prawa właściciela, musi mieć negatywny wydzźwięk ekonomiczny polegający na spadku wartości nieruchomości. Powodowie nabywając nieruchomość mieli na celu nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, ale również lokatę kapitału. Podnosili przy tym, że prawo własności do lokalu przysługuje im od 12 lutego 1993 r., a więc od dnia kiedy OOU dla (...) jeszcze nie funkcjonował.

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2014 r. /k.204-213/ pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Podkreślił, że powodowie winni udowodnić, że uchwała wprowadziła względem ich nieruchomości ograniczenia, które skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości, a także, że pomiędzy uchwałą a rzekomym spadkiem wartości nieruchomości zachodzi adekwatny związek przyczynowy, Zdaniem pozwanego, biorąc pod uwagę usytuowanie budynku poza strefami Z1 i Z2 OOU, czyli w miejscu gdzie nie obowiązują żadne ograniczenia i zakazy budowlane oraz gdzie hałas lotniczy nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej tj. 50 dB w porze nocy mierzonego wskaźnikiem LAeqN, żądania powodów są nieuzasadnione. Powodowie nie wykazali istnienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wokół budynku. Uchwała nie zalegalizowała w OOU z 2011 r., poza strefami Z1 i Z2 żadnych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Uchwała ta w żadnym stopniu nie ograniczyła powodom możliwości korzystania z budynku.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

A. K. (1) i A. K. (2) są właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 264 m², stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), z obrębem 1-08-24, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Małżonkowie nabyli nieruchomość na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 lutego 1993 r. Nieruchomość gruntowa jest zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, składającym się z dwóch kondygnacji naziemnych, jednej podziemnej oraz poddasza, w bryle budynku znajduje się garaż. Budynek został oddany do użytku w 1996 r. (odpis księgi wieczystej – k. 12, wypis z rejestru gruntów k. 13, opinia biegłego A. Z. k. 252-305).

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: rozporządzenie), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Rozporządzenie to zostało wydane w oparciu o treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 z późn. zm.). Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomość powodów znalazła się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, ale poza strefą M tego obszaru, która była strefą ograniczeń zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania 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 w strefie M – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3)budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Stosownie do treści ust. 2 powołanego § 4 tego rozporządzenia w strefie M 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. W myśl § 5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- 1)w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;

2)w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

(dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2007 roku, Nr 156, poz. 4276 , załącznik nr 1 do rozporządzenia, opinia biegłego A. Z. k. 261).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały nieruchomości A. K. (1) i A. K. (2) znalazła się w całości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3.1 uchwały - Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku $A_{LAeqN} = 45$ dB i izolacji $LA_{eqD} = 55$ dB w przypadku, gdy izolacja $LA_{eqN} = 45$ dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją $LA_{eqD} = 55$ dB. 2. Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska. Zgodnie z § 4. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy: 1) strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska; 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1. § 5. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1) w strefie Z1: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2) w strefie Z2: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086, wyciąg z załącznika nr 6 do uchwały k. 59, co do położenia nieruchomości poza strefą Z1 i Z2 okoliczności niesporne).

Zarządcą (...) im. (...) w W. jest pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 17 lipca 2013 r. A. K. (1) i A. K. (2) wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty na ich rzecz kwoty 340 000 zł, w tym 250 000 zł tytułem utraty wartości nieruchomości oraz 90 000 zł tytułem konieczności poniesienia nakładów niezbędnych na rewitalizację akustyczną nieruchomości, w terminie 3 dni. Pozwany otrzymał pismo w dniu 19 lipca 2013 r. (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 14-15).

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nie miało bezpośredniego wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości, gdyż zapisy uchwały nie ograniczyły możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób. Utworzenie strefy ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości należącej do powodów. Nieruchomości zlokalizowane w tym obszarze nie są traktowane „gorzej” i niżej wyceniane przez uczestników rynku. Uciążliwości hałasowe na terenach miejskich nie są okolicznością nadzwyczajną, a hałas lotniczy nie jest na tym terenie zjawiskiem nowym ani ograniczonym do OOU. Wejście w życie jakiegoś przepisu prawnego nie musi bezwzględnie powodować reakcji na rynku. Brak jest mechanizmu „transmisji” faktu istnienia OOU na decyzje kupujących. Czynniki obniżające użyteczność domów jest za słaby w porównaniu z innymi czynnikami. Dzielnica U. pomimo wprowadzenia OOU nie przestała być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kierują swoje zainteresowanie kupnem mieszkań czy domów. Wynika to z dobrej komunikacji z Centrum, ciekawych warunków przyrodniczych (Las K., S., P. w

P., P. w N.) i dobrej reputacji dzielnicy. Stan ten nie zmienił się po wprowadzeniu OOU i objęciu nim znacznej części dzielnicy. Rynek nieruchomości nie zareagował spadkiem cen ani na wprowadzenie OOU w 2007 r., ani w 2011 r. Oddziaływanie lotniska na tym obszarze nie jest zjawiskiem nowym. By rynek dokonał wyróżnicowania cen nieruchomości położonych w OOU a związanego przyczynowo-skutkowo z uchwaleniem OOU, korzystanie z nieruchomości musiałyby zostać odczuwalnie ograniczone lub świadomość uciążliwości lotniczych musiałyby wzrosnąć i wpłynąć na ceny, który to wzrost świadomości musiałyby zostać spowodowany pojawieniem się w obrocie prawnym uchwały nr 76/2011 wprowadzającej OOU. Spadek cen między rokiem 2011 a 2015 wynika z trendu spadkowego panującego na rynku nieruchomości, z uwagi na generalną przewagę podaży nad popytem. To z kolei jest wynikiem czynników makroekonomicznych pozostających poza kwestią wprowadzenia OOU. Objęcie przedmiotowej nieruchomości OOU nie pozbawiła funkcji inwestycyjnej. W okolicy trwa rozwój funkcji mieszkaniowej- realizowane są nowe osiedla pomimo usytuowania w OOU. Tereny przylegające do lotniska nie utraciły atrakcyjności dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla tych, którzy o inwestycji takiej decydują. Wartość nieruchomości powodów przed wprowadzeniem OOU w 2011 r. przy założeniu, że leży w OOU wynosiła 1 681 054 zł, a poza OOU 1 686 764 zł, wartość tej nieruchomości na dzień 3 czerwca 2015 r. przy założeniu, że leży w OOU wynosiła 1 297 004 zł, a poza OOU 1 294 599 zł. Spadek wartości nieruchomości pomiędzy 2011 a 2015 r. w przypadku położenia nieruchomości w OOU wyniósł 22,8%, a poza OOU 23,2% (opinia biegłego A. Z. k. 252-305, pisemna opinia uzupełniająca k. 388-393).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Sąd oparł się na dowodach z wyżej wymienionych dokumentów. Ich prawdziwość i wiarygodność nie były kwestionowane przez strony, a w świetle rozważenia zebranego materiału dowodowego nie budzą one także wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego ds. (...). W ocenie Sądu opinia z dnia 3 czerwca 2015 r. jak i uzupełniająca opinia z dnia 5 października 2015 r. zasługiwały na uwzględnienie jako wiarygodne, gdyż były spójne, logiczne, udzielały odpowiedzi na zadane w tezach dowodowych pytania. Zdaniem Sądu zostały one sporządzone rzetelnie i starannie. W złożonych opiniach biegły dokonał czynności badawczych zgodnych ze zleceniem Sądu, a treść opinii jest logiczna, spójna i jednoznaczna.

W ocenie Sądu, nie zasługują na uwzględnienie zarzuty strony powodowej co do opinii biegłego. Zdaniem Sądu, biegły w uzupełniającej opinii w sposób szczegółowy i rzeczowy odniósł się do zarzutów powodów. Nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko powodów jakoby biegły nie uwzględnił okoliczności wprowadzenia OOU oraz tego, że badania przeprowadzone przez (...) Stowarzyszenie (...) wykazały, że średni spadek wartości nieruchomości na terenie U. spowodowany położeniem w OOU wyniósł od 4,2-5,3%. Wskazać trzeba, że powyższe stwierdzenie nie zostało poparte żadnym materiałem dowodowym. Nadto biegły A. Z. w swej opinii dokonał analizy w jaki sposób rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości powodów zareagował na wprowadzenie OOU. Zadaniem biegłego było ustalenie czy wprowadzenie strefy OOU miało wpływ na zmianę wartości tej konkretnej nieruchomości. Oczywistym jest zatem konieczność ustalenia wartości nieruchomości na okres przed wejściem w życie uchwały (tj. 3 sierpnia 2011 r.) i na dzień sporządzenia opinii. Tylko w ten sposób można było ustalić czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości po wprowadzeniu OOU. Biegłemu nie narzucono liczby nieruchomości przyjętych do porównania, podano jedynie, że mają być to co najmniej 2 podobne nieruchomości. Przy czym zestawienie powinno odnosić się do nieruchomości położonych w strefie OOU, jak i poza strefą OOU, po to by ustalić czy zmiana wartości nieruchomości wynikała z faktu wprowadzenia tej strefy czy też z innych uwarunkowań. Jak słusznie podnosił biegły, to nie on kreuje rynek nieruchomości, a jedynie analizuje i wyjaśnia zachodzące na nim zjawiska w świetle posiadanych przez niego wiadomości specjalnych oraz logiki i życiowego doświadczenia. Biegły nie może więc oprzeć się na wynikach analiz prowadzonych przez stowarzyszenia, lecz musi samodzielnie analizować rynek nieruchomości. Zadaniem rzeczoznawcy jest zobrazowanie rynku nieruchomości i przedstawienie reakcji uczestników na zachodzące procesy, których wynikiem są takie a nie inne ceny transakcyjne za sprzedawane nieruchomości. Kwestia ustalenia, w jaki sposób wejście w życie uchwały wpłynęło na wartość nieruchomości nie została w jakikolwiek sposób narzucona biegłemu.

Za bezpodstawny należy uznać także zarzut o błędnych wynikach opinii. Strona powodowa nie posłużyła się, w ocenie Sądu, rzeczowymi argumentami podważającymi konkluzje biegłego. Samo zaś niezadowolenie strony z

niepomyślnej dla niej treści ekspertyzy nie może być podstawą do uznania jej wyników za nieprawidłowe. Do podniesionych zarzutów biegły ustosunkował się w opinii uzupełniającej, dostatecznie je wyjaśniając. W ocenie Sądu nie zachodzą więc żadne okoliczności, które mogłyby osłabiać zaufanie zarówno do wniosków sporządzonej opinii, jak i bezstronności, wiedzy czy kompetencji sporządzającej ją biegłego.

Z tych też względów Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej jakoby metodologia biegłego była nieprawidłowa. Okoliczność, że w innej sprawie Stowarzyszenie (...) zakwestionowało opinię sporządzoną przez innego biegłego nie uzasadnia wniosku, że opinia biegłego A. Z. jest nieprawidłowa. Biegły szczegółowo wyjaśnił, że uchwała nie wprowadziła żadnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powodów oraz przeanalizował trend panujący na rynku. Analiza procesów zachodzących na rynku nieruchomości doprowadziła biegłego do wniosku, że nie doszło do spadku wartości nieruchomości. Nadto wskazać należy, że strona powodowa po otrzymaniu uzupełniającej opinii biegłego, mimo zakreślenia 7-dniowego terminu na zajęcie stanowiska w przedmiocie opinii i zgłoszenie ewentualnych zarzutów lub wniosków, „jedynie” podtrzymała dotychczasowe zastrzeżenia do opinii i nie wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego (por. k. 409). Wniosek ten został złożony dopiero na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r., a zatem należało przyjąć, że był to również wniosek spóźniony.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy sporządzone na zlecenie stron oraz inne wykazy danych (złożone przez powodów: k. 127-195; złożone przez pozwanego: k. 60-110). W ocenie Sądu mają one wagę taką, jak twierdzenia stron i dokumenty prywatne. W związku z tym nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu rozważana przez stronę powodową kwestia anonimowości dokumentu (...) Centrum (...), złożonego do akt przez pozwanego. Dodatkowo podkreślić trzeba, że dane zawarte w złożonych przez pozwanego mapach hałasu drogowego dotyczą okoliczności nieistotnych z punktu widzenia przedmiotu niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kosztów prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym powodów potrzebnych dla dostosowania go do wymagań technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. W toku niniejszego postępowania niesporne było to, że nieruchomość, której właścicielami są powodowie była objęta obszarem ograniczonego użytkowania, wprowadzonym na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Niesporne było również to, że nieruchomość jest położona poza strefami Z1 i Z2.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy objęcie nieruchomości powodów w/w obszarem ograniczonego użytkowania, spowodowało szkodę po ich stronie.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowiły przepisy art. 129–136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm., dalej: p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 p.o.ś., 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 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W myśl art. 136 ust. 3 p.o.ś. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań

technicznych dotyczących budynków szkoda, 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 domagania się powyższych roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest bowiem także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (tak: Sąd Najwyższy, m.in., w wyroku z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się przy tym pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru powstaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, gdyż będzie on 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, m.in., poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

Z art. 135 ust. 1 p.o.ś. wynika, że stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, iż mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu. 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 określa rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

Przypisanie odpowiedzialności z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU na mocy uchwały, które to ograniczenia muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego zgodnie z którym, hipoteza art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz tylko takie, które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania. Ograniczenia te muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (wyrok z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, Legalis nr 122358).

By móc skutecznie przypisać pozwanemu odpowiedzialność na podstawie powołanych przepisów, konieczne jest wykazanie poniesienia szkody i jej wysokości, związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkoda a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ciężar dowodu obciąża w tym zakresie stronę powodową, zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z treści art. 6 k.c.

Słusznie wskazywał pozwany, że objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości. Potwierdziła to opinia biegłego A. Z., z której wynika, że utworzenie strefy OOU nie miało wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że fakt wprowadzenia OOU może spowodować spadek wartości nieruchomości: a) bezpośredni, wynikający z ograniczenia sposobu korzystania

z nieruchomości, b) pośredni, przez reakcję rynku na wprowadzenie OOU w postaci spadku cen nieruchomości położonych w strefie ograniczeń. W przedmiotowej sprawie ustanowienie OOU nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości, gdyż uchwała nie ograniczyła możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (nieruchomość położona jest w OOU, ale poza strefami Z1 i Z2). Biegły dokonał analizy rynku nieruchomości i po jej przeprowadzeniu wskazał, że wprowadzenie OOU nie spowodowało reakcji rynku w postaci spadku cen nieruchomości położonych w OOU w porównaniu do analogicznych obiektów w innych obszarach. W konsekwencji nie można przyjąć by objęcie przedmiotowej nieruchomości OOU spowodowało obniżenie jej wartości. Nieruchomości zlokalizowane w tym obszarze nie są „gorzej” traktowane i niżej wyceniane przez uczestników rynku. U. pomimo wprowadzenia OOU nie przestał być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kupują mieszkania czy domy. Wynika to z dobrej komunikacji z Centrum, ciekawych warunków przyrodniczych i generalnie dobrej reputacji dzielnicy. Stan ten, jak wynika z analizy przeprowadzonej przez biegłego, nie zmienił się po wprowadzeniu OOU i objęciu nim znacznej części dzielnicy. Sąd dał wiarę wyjaśnieniom biegłego, że spadek cen nieruchomości pomiędzy 2011 a 2015 r. wynika z trendu spadkowego panującego na rynku nieruchomości (przewaga popytu nad podażą), co jest wynikiem czynników makroekonomicznych pozostających poza kwestią wprowadzenia OOU.

Zgodzić się należy z pozwanym, że strona powodowa nie wykazała również by na nieruchomości powodów wskutek wejścia w życie uchwały Sejmiku dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nieruchomość powodów leży poza strefą Z1 i Z2. Zgodnie z § 3 uchwały - Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku $LA_{eqN} = 45$ dB (dla pory nocnej), która przebiega aż do strefy Z2 wyznaczonej przez miarodajny poziom dźwięku $LA_{eqN} = 50$ dB. Poziom hałasu istniejący pomiędzy zewnętrzną izolacją OOU, a granicą strefy Z2 (tj. w obszarze gdzie jest położona nieruchomość powodów) wynoszący pomiędzy 45 a 50 dB jest zgodny z dopuszczalnymi normami określonymi w rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Zgodnie z jego treścią, dopuszczalny poziom hałasu lotniczego w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze wskaźnikiem LA_{eqN} wynosi do 50 dB. Strona powodowa nie wykazała by na jej nieruchomości dochodziło do przekroczenia tych norm. W szczególności dowodem nie mogą być wyniki ciągłych pomiarów hałasu w środowisku pochodzące z punktu pomiarowego (...). Słusznie wskazywał pozwany, że wyniki te dotyczyły poziomu hałasu ustalonego dla konkretnego miejsca leżącego w miejscu oddalonym o 1,5 km od nieruchomości powodów i zostały wykonane dla konkretnej wysokości. Nie oznacza to zatem, że taki sam hałas będzie występował wokół nieruchomości powodów, która jest położona w innym miejscu. Powodowie nie zaoferowali innych dowodów, które mogłyby wykazać czy faktycznie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powodów, a nadto nie udowodniono by na terenie tym były przekroczone poziomy hałasów dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej.

W konsekwencji nie zasługiwało również na uwzględnienie żądanie odszkodowania z tytułu konieczności wykonania prac akustycznych w budynku znajdującym się na nieruchomości powodów. Strona powodowa nie wykazała, aby w budynku istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. Słusznie podnosił pozwany, że powodowie nie wykazali by w budynku był zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki byłby wymagany w budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, gdyby nieruchomość znajdowała się poza OOU. Sąd podziela stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lutego 2013 r. sygn. akt V Ca 3018/12 zgodnie z którym „warunkiem niezbędnym dochodzenia odszkodowania jest wykazanie przede wszystkim braku klimatu akustycznego w pomieszczeniach (...) Dopiero bowiem wskazanie, że w pomieszczeniach nie ma klimatu akustycznego uzasadnia konieczność ustalenia zakresu zabezpieczeń niezbędnych dla jego zapewnienia oraz dokonania ich wyceny”. W niniejszej sprawie co prawda powodowie w pozwie wnosili o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości kosztów w celu zastosowania zabezpieczenia w nieruchomości zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy, jednakże ten wniosek ostatecznie cofnęli / k.119/. Nadto nie złożyli żadnego wiarygodnego dowodu, który potwierdziłby ich twierdzenia, że klimat akustyczny

w ich budynku mieszkalnym jest niewłaściwy i, że jest to spowodowane wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Podzielić również należało stanowisko pozwanego, że z uwagi na fakt, iż nieruchomości powodów jest położona w OOU, ale poza strefą Z1 i Z2, brak jest w stosunku do nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń w zabudowie, czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Ograniczenia w tym zakresie – zgodnie z treścią uchwały – odnoszą się jedynie do nieruchomości położonych w strefie Z1 oraz strefie Z2 (por. § 5 ust 1 i 2 uchwały).

Podsumowując, powodowie nie udowodnili, aby wobec ich nieruchomości istniały jakiegokolwiek ograniczenia skutkujące spadkiem wartości nieruchomości bądź też by zachodziła konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. Wejście w życie uchwały nie stworzyło wobec powodów ograniczeń, które powodowałyby, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Opinia biegłego wykazała, że spadek wartości nieruchomości nie wynikał z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż był on odnotowywany na całym rynku nieruchomości. Co więcej dla nieruchomości powodów ten spadek był niższy niż dla nieruchomości położonych poza strefą OOU. W tym stanie rzeczy powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Na uwadze również należało mieć okoliczność, której co prawda nie podnosił pozwany w toku postępowania, ale którą sąd zobowiązany był uwzględnić z urzędu. Wskazać trzeba, że z treści opinii biegłego A. Z. wynika, że działka ewidencyjna nr (...) z obrębem 1-08-24 zlokalizowana przy ul. (...) znajdowała się w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. /k.261/. Jak wynika z graficznego przebiegu OOU wprowadzonego tym rozporządzeniem działka powodów położona była w OOU, ale poza strefą M. Na skutek zmiany przepisów prawa oraz konieczności rozszerzenia terenu objętego obszarem ograniczonego użytkowania Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 roku podjął Uchwałę nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela ocenę prawną odnośnie tego, że przepisy rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. zaprezentowaną w uzasadnieniach wyroków Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 roku, (VI ACa 1156/10 i VI ACa 1058/10), 01 kwietnia 2011 roku (VI ACa 194/11), 06 lipca 2011 roku (VI ACa 14/11) i 08 lipca 2011 roku (VI ACa 140/11), 27 listopada 2014 r. (I ACa 852/14), uzasadnienie wyroku z dnia 06 maja 2011 roku II CSK 421/10, LEX nr 863961, z dnia 25 maja 2013 roku, I CSK 509/11, tak też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 roku w sprawie IV SA/Wa 2569/07, LEX nr 518044) wraz z rozważaniami przyjętymi we wskazanych orzeczeniach.

W konsekwencji rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku obowiązywało do czasu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwała Sejmiku nie wprowadziła w stosunku do nieruchomości powodów żadnych nowych ograniczeń. W związku z tym powództwo musiało ulec oddaleniu również z uwagi na upływ terminu, w którym powodowie mogli wystąpić z roszczeniami o zapłatę odszkodowania za zmniejszenie wartości należących do nich nieruchomości czy też konieczności przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. zgodnie z treścią art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W stosunku do powodów upłynął bowiem określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. dwuletni termin zawity od dnia wejścia w życie regulacji powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w czasie którego mogli występować z roszczeniami przedstawionymi w pozwie. Wskazać przy tym należy, iż przepis art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest przepisem szczególnym, podlegającym ścisłej wykładni. Konstytuuje on uprawnienie limitowane w czasie, tj. ograniczone terminem prekluzyjnym prawa materialnego, po upływie którego uprawnienie wygasa. Wystąpienie z roszczeniem w przewidzianym ustawą terminie jest podstawową przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Skoro zatem powodowie z takim roszczeniem nie wystąpili do pozwanego w ustawowym terminie, tj. pod rządem obowiązywania rozporządzenia nr 50 (a przynajmniej nie zostało to wykazane), powództwo podlegało oddaleniu również z tego względu.

Wskazać jednocześnie należy, iż ocena charakteru terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska była przedmiotem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku (II CSK 216/08), w którym Sąd ten wyjaśnił i szeroko umotywował stanowisko, akceptowane także przez skład orzekający w niniejszej sprawie, iż: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 roku Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia.” Podobnie

w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 roku (II CSK 578/12) wskazano, że „termin z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1 – 3 ustawy Prawo ochrony środowiska muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem”.

Nieruchomość powodów została objęta ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Ograniczenia stanowiące podstawę roszczeń powodów w związku ze spadkiem wartości stanowiącej przedmiot sprawy nieruchomości, jeśli zatem już powstały, to miało to miejsce w chwili wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50, tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku, nie zaś z chwilą wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku.

W związku zatem z faktem, że nieruchomość powodów była położona w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku, termin do zgłaszania ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 1 – 3 ustawy Prawo ochrony środowiska upłynął dla nich w dniu 25 sierpnia 2009 roku, tj. z upływem 2 lat od daty wejścia w życie powyższego rozporządzenia.

Skoro powodowie nie udowodnili, że zgłosili swoje roszczenia odszkodowawcze w terminie określonym w art. 129 ust. 4 ustawy p.o.ś., biegnącym od dnia wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, nie może budzić wątpliwości, że roszczenie o wyrównanie utraty wartości nieruchomości czy konieczności rewitalizacji akustycznej powiązane przyczynowo z wprowadzeniem wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania nie może być przez nich skutecznie dochodzone.

Jak wprost wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 roku (IV CSK 608/12, LEX nr 1347892), który to pogląd tutejszy Sąd w całości podziela, w związku z tym, że art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska przyznaje odszkodowanie za szkodę spowodowaną wejściem w życie aktu prawnego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, szkoda podlegająca naprawieniu na podstawie tego przepisu nie powstaje, gdy kolejny akt prawa miejscowego utrzymuje dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 listopada 2013 roku, VI ACa 682/13).

Na mocy § 4 powyższego rozporządzenia Wojewody (...) z 2007 roku w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzone zostały ograniczenia dotyczące szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M dodatkowo zabudowy mieszkaniowej. Ograniczenia te polegały na zakazie przeznaczania nowych terenów pod powyższe rodzaje działalności, zmiany sposobu użytkowania budynków na powyższą działalność oraz budowy nowych budynków na cele powyższej działalności. Ponadto, na mocy § 5 wymienionego wyżej rozporządzenia wprowadzone zostały w obszarze ograniczonego użytkowania wymagania techniczne dotyczące nowoprojektowanych oraz istniejących budynków dotyczące zapewnienia właściwego klimatu akustycznego zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Porównanie ograniczeń w stosunku do nieruchomości powodów obowiązujących w obszarze ograniczonego użytkowania (ale poza strefą M) utworzonego na podstawie rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) oraz w obszarze

ograniczonego użytkowania (poza strefami Z1 i Z2) na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku wskazuje, że wejście w życie powyższej uchwały nie spowodowało żadnych nowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powodów, mogących skutkować zasadnością roszczeń odszkodowawczych. Wręcz przeciwnie ograniczenia istniejące pod rządami OOU z 2007 dzięki wprowadzeniu OOU z 2011 w stosunku do nieruchomości powodów zostały zmniejszone, gdyż utrzymany został jedynie obowiązek dostosowania klimatu akustycznego w budynkach znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania do poziomu wymaganego prawem. Zasadność tych roszczeń jak wcześniej wskazano nie została udowodniona.

W tym stanie rzeczy, w świetle całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, zmiana aktu prawnego w przedmiocie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nie wpłynęła w żadnej mierze na sytuację nieruchomości powodów i nie ma podstaw do uznania, iż spowodowała dalsze obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na zwiększenie ograniczeń.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 01 grudnia 2010 roku (I CSK 86/10, LEX nr 8185541) „nie każda zmiana ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska rozpoczyna bieg nowego terminu do wystąpienia z roszczeniami uregulowanymi w art. 129 ust. 1 – 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, lecz jedynie taka nowelizacja lub zmiana, która dotyczy danej nieruchomości”. Powyższa zasada dotyczy w tym samym stopniu zmiany polegającej na nowelizacji danego aktu prawnego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, jak i wejścia w życie nowego aktu prawnego zastępującego jeden obszar ograniczonego użytkowania innym. Przyjęcie, iż każda zmiana obszaru ograniczonego użytkowania, czy to materialna, czy też formalna (np. zmiana organu, zmiana formy aktu prawnego) rozpoczyna bieg terminu od nowa, niweczyłoby niewątpliwie cel ustawodawcy przyświecający mu przy wprowadzeniu art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska. Powyższy przepis z jednej strony stanowi bowiem ułatwienie dla osób występujących

z roszczeniami związanymi z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a z drugiej strony określenie 2 – letniego terminu zawitego na ich dochodzenie pozwala na stosunkowo szybkie wywiązanie się ze zobowiązań związanych z ograniczeniami oraz zagwarantowanie, iż roszczenia nie będą się pojawiać w przyszłości, co umożliwi prowadzenie przewidywalnej polityki finansowej. Należy zatem przyjąć, iż bieg terminu do występowania z roszczeniami na podstawie art. 129 rozpoczyna się od nowa wyłącznie dla osób, dla których zmiana obszaru powoduje skutki negatywne i tylko w zakresie tych skutków.

Stanowisko takie w analogicznej sprawie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 sierpnia 2013 roku (II CSK 578/12) podnosząc w uzasadnieniu, że „bezsporne jest, że powodowie nie zgłosili pozwanemu swoich roszczeń odszkodowawczych w terminie zawitym z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska biegnącym od dnia wejścia w życie rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania z 2003 roku, w związku

z czym nie może budzić wątpliwości, że roszczenie o wyrównanie utraty wartości ich nieruchomości, powiązanej przyczynowo z wprowadzeniem wokół lotniska obszaru w ówczesnie oznaczonym kształcie i z wówczas określonymi ograniczeniami wygasło”. Powyższy pogląd znajduje uzasadnienie także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku (IV CSK 28/12, LEX nr 1228596), zgodnie z którym „odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie służy bowiem 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 rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia 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).”

Z powołanych orzeczeń jednoznacznie wynika, że szkoda może powstać wyłącznie wówczas, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe, zwiększa lub przedłuża dotychczasowe ograniczenia oraz, że szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, tzn. na poziomie poprzednio obowiązującego aktu prawnego lub zmniejsza te ograniczenia, jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Strona powodowa nie zdołała udowodnić, że na jej nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU z 2011 r. występuje ponadnormatywny poziom hałasu lotniczego w środowisku i przez to nastąpił spadek wartości nieruchomości. Pozwany zaprzeczał by dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej na nieruchomości powódki.

Wskazać należy, że dopuszczalny poziom hałasu w OOU z 2011 r. poza strefami Z1 i Z2 jest zgodny z poziomem hałasu określonym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. nr 120, poz. 826 ze zm.) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i ustalony na maksymalnym dopuszczalnym poziomie w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika LAeqN 50 dB. Strona powodowa nie zgłosiła żadnego wniosku dowodowego, który zmierzałby do wykazania, że na ich nieruchomości dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, w szczególności nie został zgłoszony dowód z opinii biegłego z zakresu akustyki. Podzielić należy stanowisko pozwanego, że to na powódce, stosownie do treści art. 6 k.c., spoczywał ciężar wykazania, że poziom hałasu na nieruchomości się zwiększył w stosunku do hałasu lotniczego panującego podczas obowiązywania Rozporządzenia nr 50, oraz że obecnie na nieruchomości występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Strona powodowa nie zgłosiła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (w ocenie Sądu ustalenie tej okoliczności wymagałoby wiadomości specjalnych), mimo podnoszenia tej okoliczności przez pozwanego, w konsekwencji twierdzenia powodów w tym zakresie należało uznać za gołosłowne.

W związku z powyższym uznać należy, iż zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenia odszkodowawcze powodów są bezpodstawne i podlegają oddaleniu z uwagi na fakt, iż dla jej nieruchomości wejście w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie skutkuje żadnymi nowymi ograniczeniami w stosunku do poprzednio obowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku, a od wejścia w życie tego rozporządzenia upłynął 2 – letni termin na dochodzenie roszczeń. Brak nowych ograniczeń w stosunku do nieruchomości powódki w powołanej uchwale oznacza brak przesłanki dochodzenia roszczeń (por. art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska) i ich bezpodstawność. Zgodnie bowiem z treścią art. 129 ust. 2 w związku z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska podstawą roszczeń odszkodowawczych z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania mogą być wyłącznie szkody pozostające w związku z wprowadzonymi ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości.

W wyroku z dnia 25 lutego 2009 roku (II CSK 565/08) Sąd Najwyższy wskazał, że „Wykładnia art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska daje podstawę do przyjęcia, że znajdzie on zastosowanie do szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości, jeśli dojdzie do ważnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia.” Z przywołanego orzeczenia jednoznacznie zatem wynika, iż art. 129 p.o.ś. może stanowić podstawę dla roszczeń odszkodowawczych w przypadku ograniczenia dotychczasowego zakresu i sposobu korzystania z nieruchomości. Mając na uwadze, iż w dniu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku na nieruchomości powodów obowiązywały już ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku i to ograniczenia dalej idące niż obecnie, roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu nie zasługują na uwzględnienie.

W sprawie niniejszej, podstawy odpowiedzialności pozwanego nie mógł stanowić art. 435 k.c. Sąd orzekający popiera stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 9 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także

wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Ze względu na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zgodnie z jego treścią strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zasądzone od powodów solidarnie na rzecz pozwanego koszty obejmują koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł (§ 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, a także kwotę wpłaconej przez pozwanego zaliczki (1500 2 978,72 zł) na poczet wynagrodzenia biegłego.

W punkcie III wyroku Sąd zasądził od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1648,74 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa /1478,72 zł k.361 i 170,02 k. 396/. Powodowie nie uścili należności na wypłatę wynagrodzenia biegłego do czego zostali zobowiązani postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2015 r. /k.360-361/ oraz z dnia 13 października 2015 r. /k.396/. Stąd też kwotą wydatków w wysokości 1648,74 zł tymczasowo poniesioną przez Skarb Państwa należało obciążyć powodów solidarnie zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 i art. 83 ust 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR del. Eliza Kurkowska

Zarządzenie: (...)