

Sygn. akt II C 901/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Antosiewicz
Protokolant:	Bogusława Domaszewska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. P.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. ustala, iż powód R. P. przegrał sprawę w całości i winien ponieść koszty procesu w całości, zaś szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. akt II C 901/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 3 sierpnia 2013 r. R. P. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 94.296 zł tytułem odszkodowania, w tym: za zmniejszenie wartości nieruchomości 73.296 zł oraz na pokrycie kosztów rewitalizacji akustycznej 21.000 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że przysługuje jemu prawo własności do nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne położonej w W., przy Al. (...), która na mocy Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W związku z wprowadzeniem (...) nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na znoszeniu podwyższonych norm akustycznych. Gorsze normy akustyczne obowiązujące w terenie, w którym położona jest nieruchomość spowodowały obniżenie atrakcyjności nieruchomości, co przełożyło się na jej wartość rynkową. Zmniejszenie wartości nieruchomości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Uchwała wprowadziła także wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...) polegających na obowiązku zastosowania zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo Budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Koszt całości prac modernizacyjnych potrzebnych do dostosowania do wymagań technicznych jakim powinny odpowiadać budynki położone w obszarze (...) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego został oszacowany na kwotę 21.000 zł.

Pełnomocnik powoda wniósł o przeprowadzenie dowodów m.in. z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości poniesionej przez stronę powodową szkody na nieruchomości:

- polegającej na utracie wartości nieruchomości i wykazania związku oraz charakteru pomiędzy wprowadzeniem (...) a powstaniem szkody powoda,

- polegającej na konieczności poniesienia kosztów w celu zastosowania zabezpieczenia w nieruchomości zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo Budowlane oraz przepisami do tej ustawy.

Jako podstawę prawną roszczeń powód wskazał art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy prawo ochrony środowiska. (k. 2-8).

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości, oddalenie wniosków dowodowych zawartych w pozwie oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwany stwierdził, że przypisanie mu odpowiedzialności wymaga wykazania, że w związku z utworzeniem (...) korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub znacznie utrudnione. Podniósł, że powód nie wykazał ani szkody, ani związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia tej nieruchomości (...). Stwierdził, że powód nie wykazał w szczególności, aby w lokalu istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego a także aby samo położenie lokalu w obszarze ograniczonego użytkowania spowodowało automatyczny spadek jego wartości.. Zaznaczył, że lokal jest położony w (...), ale poza strefami Z1 i Z2 i podkreślił, że samo położenie w (...) nie oznacza, że na każdej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku. Podniósł, że w obszarze na którym znajduje się lokal powoda dopuszczalny poziom hałasu lotniczego dla zabudowy mieszkaniowej nie został przekroczony. Stwierdził też, że nie może odpowiadać za hipotetyczny wzrost poziomu hałasu w przyszłości. Zarzucił, że powód nabył lokal w 2010 roku i musiał wiedzieć o istnieniu lotniska. Zakwestionował ponadto żądanie w zakresie odsetek (k. 48-62).

Pismem z dnia 10 marca 2017r. powód wniósł o zasądzenie kwoty odszkodowania 94.296 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lipca 2013r. do dnia zapłaty. Podtrzymał wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości. Cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości szkody na nieruchomości polegającej na konieczności poniesienia kosztów w celu zastosowania zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo Budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy (k. 128-133).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. P. przysługuje prawo własności do nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne położonej w W., przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo do tego lokalu powód nabył w dniu 24 lutego 2010 r. (księga wieczysta k. 25-31).

W sąsiedztwie lokalu powoda znajduje się lotnisko, które istnieje w tym miejscu od 1934 roku.

Uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., częściowo znowelizowanej Uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) z 24 października 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: Z1 i Z2. Lokal powoda znalazł się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., poza strefą Z1 i Z2. Uchwała (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r.

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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować

zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. 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.

Wejście w życie obszaru ograniczonego użytkowania z 2011 roku nie wprowadziło żadnych dodatkowych ograniczeń dla lokalu powoda. Zapisy uchwały dotyczą głównie gruntów niezabudowanych i planowanych inwestycji, nie zmieniają zakresu i sposobu korzystania z istniejących lokali mieszkalnych.

Objęcie lokalu powoda obszarem ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) nie spowodowało obniżenia wartości tego lokalu. Uciążliwości hałasowe na terenach miejskich nie są okolicznością nadzwyczajną, a hałas lotniczy nie jest na tym terenie zjawiskiem nowym. Dzielnica U. pomimo wprowadzenia (...) nie przestała być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kierują swoje zainteresowanie kupnem mieszkań czy domów. Wynika to z dobrej komunikacji z (...), ciekawych warunków przyrodniczych (Las K., S., P. w P., P. w N.) i dobrej reputacji dzielnicy. Stan ten nie zmienił się po wprowadzeniu (...) i objęciu nim znacznej części dzielnicy. Ustanowienie (...) było w rzeczywistości jedynie usankcjonowaniem stanu istniejącego od dawna: przeloty samolotów odbywały się w tym miejscu od lat, a analiza rynku pokazuje, że wprowadzenie (...) nie robi wrażenia na uczestnikach rynku, którzy być może odczuwają dyskomfort w związku z hałasem związanym z ruchem lotniczym, ale nie przekłada się to na spadek cen nieruchomości. Gdyby objęcie (...) było istotnym czynnikiem cenotwórczym, różnica cen lokali w (...) i poza (...) byłaby łatwa do zaobserwowania w zbiorze transakcji porównawczych. Gdy immisje hałasowe są niewielkie (nie większe od immisji ulicznych od ul. (...)) lub sporadyczne bądź okresowe, tak jak w rozpatrywanym przypadku, nabywcy nie dostrzegają problemu kupując lokale. Wartość lokalu powoda na dzień 28 listopada 2016 r. przy uwzględnieniu, że leży w (...) wynosiła 1.101.810 zł, a przy założeniu, że leży poza (...) 1.104.204 zł, zaś przy uwzględnieniu, iż leży w (...) na dzień 3 sierpnia 2011 r. wynosiła 1.061.551 zł i poza (...) 1.081.789 zł. Spadek wartości nieruchomości pomiędzy 2011 a 2016 rokiem w przypadku położenia nieruchomości w (...) wynosił 4%, a poza (...) 2% (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 445-495).

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

Pismem z 19 lipca 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty na jego rzecz odszkodowania w kwocie 200 000 zł za zmniejszenie wartości przysługującego jemu prawa do lokalu (wezwanie k. 32-33).

Powyżej opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, zgromadzonych w aktach, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy sporządzone na zlecenie stron oraz inne wykazy danych. 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 dokument (...) Centrum (...) złożonego do akt przez pozwanego, czy też (...) Stowarzyszenia (...).

Sąd oparł się również na dokumentach złożonych w kserokopiach, gdyż nie kwestionowała ich żadna ze stron niniejszego postępowania, a zatem zbędne było żądanie dołączenia ich w formie oryginału.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na opinii biegłego A. Z. z zakresu wyceny nieruchomości (k. 231-322, 532-535). Sąd uznał, że opinia została sporządzona w sposób prawidłowy, przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i może stanowić podstawę orzekania w sprawie. Biegły z zakresu wyceny nieruchomości w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych do opinii i odpowiedział na pytania stron i zdaniem Sądu dalsze zarzuty zgłaszane do opinii biegłego, w świetle udzielonych przez biegłego dodatkowych wyjaśnień, były nieuzasadnione. W ocenie Sądu opinia tego biegłego była wbrew zarzutom powoda spójna, logiczna i udzielała odpowiedzi na zadane w tezie dowodowej pytania. Biegły dokonał czynności badawczych zgodnych ze zleceniem Sądu, treść opinii jest jednoznaczna, a wnioski należyście uzasadnione. Biegły dokonał analizy w jaki sposób rynek nieruchomości podobnych

do nieruchomości powoda zareagował na wprowadzenie (...) i uzasadnił z jakiego powodu uważa, że zdarzenie to nie wpłynęło na wartość nieruchomości.

Zgłaszając zarzuty do opinii biegłego A. Z. powód wskazywał, że biegły w sposób nieprawidłowy dobrał nieruchomości porównawcze. Należy wskazać, iż biegły celem sporządzenia opinii zgromadził transakcje lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w nowych budynkach w obszarze ograniczonego użytkowania i poza tym obszarem, położone na obszarze U. w jego części usytuowanej wzdłuż linii metra. Tym samym zarzut braku podobieństwa nie znajduje odzwierciedlenia w treści opinii.

Biegły sporządzając opinię nie rozgraniczał wpływu hałasu lotniczego od wprowadzenia strefy (...), od wpływu samego hałasu lotniczego. Występowanie samego hałasu nie jest samo w sobie przesłanką odszkodowawczą. W opinii biegłego przebadany został wpływ wprowadzenia (...) na wartość lokali. Ponadto w przedmiotowej sprawie badanie wpływu hałasu lotniczego na wartość, jest pozbawione znaczenia, gdyż normy hałasowe w miejscu gdzie lokal jest usytuowany, przekroczone nie są. Dodatkowo zastosowana metodyka jest zgodna z publikacjami metodycznymi, na które powołuje się powód.

Należy też zwrócić uwagę, że opinia biegłego A. Z. jest spójna z treścią uchwały sejmiku i logiczna biorąc pod uwagę brak jakichkolwiek ograniczeń dla lokalu powoda w związku z jego położeniem w strefie, a w konsekwencji brak jest podstaw do zarzucenia biegłemu braku bezstronności.

W związku z powyższym Sąd uznał opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z konfrontacji biegłych z zakresu (...) uznając, że wobec zasadności zarzutów zgłoszonych do opinii biegłej I. H., dopuszczenie takiego dowodu spowoduje jedynie przedłużenie postępowania i nie jest przydatne do rozpoznania sprawy.

Ustalając stan faktyczny Sąd nie oparł się na opiniach pisemnej głównej i uzupełniającej oraz ustnej biegłej I. H..

Opinia biegłej została sporządzona według przyjętego z góry przez biegłą założenia, że nastąpił spadek cen na obszarze ograniczonego użytkowania. Następnie biegła ustaliła wartość lokalu, jak gdyby nie był on położony na tym obszarze i przyjęła procent wartości jako stratę – uszczerbku na mieniu właściciela lokalu. Nie jest wiadome w jaki sposób biegłą doszła do wniosku, iż wartość lokalu wskutek położenia w (...) miała spaść do 9,5%. Takie rozumowanie obarczone jest wadą, iż biegłą przyjęła za właściwe założenie spadku cen, które nie zostało udowodnione. Tymczasem celem opinii biegłego było wskazanie jak rynek reaguje na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. To zaś nie może zostać ustalone inaczej niż przez analizę transakcji rynkowych i ewentualnie innych zjawisk związanych z rynkiem nieruchomości, np. badania preferencji nabywców nieruchomości. Takiej analizy opinia biegłej I. H. nie zawiera. Biegłą nie ustaliła wartości lokalu przed datą wejścia w życie uchwały, brak jest jakichkolwiek informacji na temat aktualnych cen nieruchomości w tej części D. U., w której znajduje się lokal. Biegłą nie ustaliła trendu cen nieruchomości, w miejscu gdzie znajduje się lokal. Zbadanie ruchu cen nieruchomości znajdujących się w (...) i poza (...), których jedynym różnicującym czynnikiem byłaby kwestia położenia w (...) umożliwiłaby identyfikację, czy ten konkretny czynnik i w jakiej wysokości wpłynął na zmianę wartości lokalu. Biegłą na podstawie transakcji w D. B. ustaliła aktualną wartość lokalu powoda położonego w D. U.. Zatem biegłą de facto nie ustaliła w ogóle wartości nieruchomości powoda, a wynik opinii jest niemiarodajny dla ustalenia zakresu ewentualnej odpowiedzialności pozwanego. Ponadto biegłą błędnie utożsamiała szkodę mogącą wyniknąć z hałasu lotniczego ze szkodą wynikającą z samego ustanowienia (...). Hałas lotniczy jest kwestią zupełnie odrębną od faktu wejścia w życie uchwały, a jego ewentualny wpływ na wartość lokalu jest bez znaczenia. Z uwagi na powyższe oszacowana przez biegłą wartość lokalu nie została uznana za wiarygodną, jak również przyjęte przez biegłą obniżenie wartości nieruchomości spowodowane wprowadzeniem (...).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Nie ulega wątpliwości, że Uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...), a lokal powoda znalazł się poza „strefą Z1 i Z2” tego obszaru.

Zgodnie z treścią art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, 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, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższymi roszczeniami - stosownie do treści ust. 4 powołanego artykułu - można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Przewidziana w art. 129 Pr.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje również szkody, które wynikają z przekroczenia standardów środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

Podstawą do 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 orzecnictwie 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 wskutek 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 (przed 15 listopada 2008 r. „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.

Powyższe nie oznacza jednak, że odszkodowanie należy się automatycznie, za sam fakt umieszczenia danej nieruchomości w (...). By móc skutecznie przypisać pozwanemu odpowiedzialność na podstawie powołanych przepisów, konieczne jest wykazanie poniesienia szkody i jej wysokości, związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy

szkodą 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. Istnienia takiej szkody zdaniem Sądu powód w przedmiotowej sprawie nie wykazał.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że na podstawie uchwały (...) lokal powoda został objęty (...) utworzonego dla (...) im. (...), nie został on jednak zaliczony do żadnej z dwóch szczególnych stref utworzonych w ogólnym obszarze ograniczonego użytkowania, czyli ani do strefy Z1, ani do strefy Z2. Skoro lokal powoda jest położony w (...), ale poza strefą Z1 i Z2, brak jest w stosunku do tej 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). W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do tej nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z niej.

Zaznaczyć ponownie należy, że przypisanie odpowiedzialności z art. 129 ust 2 p.o.ś. wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia (...), które powodują, 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 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, Legalis nr 122358).

W przedmiotowej sprawie objęcie lokalu powoda (...) nie spowodowało żadnej szkody, w tym żadnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Potwierdziła to opinia biegłego A. Z., z której wynika, że utworzenie strefy (...) nie miało wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że fakt wprowadzenia (...) może spowodować spadek wartości nieruchomości: a) bezpośredni, wynikający z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, b) pośredni, przez reakcję rynku na wprowadzenie (...) w postaci spadku cen nieruchomości położonych w strefie ograniczeń. W przedmiotowej sprawie ustanowienie (...) nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości, gdyż uchwała nie ograniczyła możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (nieruchomość położona jest w (...), ale poza strefami Z1 i Z2). Biegły dokonał analizy rynku nieruchomości i po jej przeprowadzeniu wskazał, że wprowadzenie (...) nie spowodowało reakcji rynku w postaci spadku cen nieruchomości położonych w (...) w porównaniu do analogicznych obiektów w innych obszarach. W konsekwencji nie można przyjąć by objęcie przedmiotowej nieruchomości (...) spowodowało obniżenie jej wartości. Na nieruchomości nie dochodzi również do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla budynków mieszkalnych.

Odnosząc się do żądania dotyczącego rewitalizacji akustycznej lokalu wskazać należy, że roszczenie to podlega oddaleniu jako nieudowodnione zarówno co do samej zasady, jak i co do wysokości. Zgodnie z art. 136 ust. 3 PrOchrŚrod. 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.

W piśmie z dnia 10 marca 2014r. powód cofnął wniosek dowodowy w zakresie dochodzonego roszczenia związanego z tzw. rewitalizacją akustyczną. Powód nie wskazał przy tym, iż cofa w tym zakresie pozew. Zgodnie z zasadą ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 kc, to rolą powoda było wykazanie, że konieczna jest rewitalizacja akustyczna, a obecny klimat akustyczny w budynku jest niewłaściwy. Wobec cofnięcia wniosku o przeprowadzenie opinii biegłego przez pełnomocnika powoda, należy stwierdzić, iż okoliczność ta nie została wykazana, a zatem powództwo w tym zakresie nieudowodnione.

W konsekwencji Sąd uznał, że powód nie wykazał by wskutek ustanowienia (...) koniecznym było zmodernizowanie jego lokalu w celu dostosowania go do wymagań technicznych wskazanych w § 6 Uchwały (...). Sąd podziela stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 13 lutego 2013 r., sygn. akt V Ca 3018/12 w którym Sąd ten stwierdził, że „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 ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika żeby klimat akustyczny w jego lokalu mieszkalnym był niewłaściwy ani że jest to spowodowane wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że twierdzenia powoda są gołosłowne.

Podsumowując, powód nie udowodnił, aby wobec jego lokalu istniały jakiegokolwiek ograniczenia skutkujące spadkiem wartości nieruchomości bądź też by zachodziła konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. Wejście w życie uchwały nie stworzyło wobec powoda 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.

Rozważając inne możliwe podstawy prawne roszczeń powoda wskazać należy, że zdaniem Sądu podstawy odpowiedzialności pozwanego za wskazane przez powoda szkody nie mógł stanowić art. 435 k.c. Sąd orzekający podziela stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z 9 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 k.c. w zw. 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 stwierdzić należy, że 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 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z 23 maja 2012 r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanego 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. Niezależnie od tego należy stwierdzić, że nawet gdyby przyjąć taką podstawę odpowiedzialności to nadal należy uznać, że powód nie wykazał faktu poniesienia szkody.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

ZARZĄDZENIE

(...)