Sygn. akt: II C 909/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 15 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Mączkowska

Protokolant: Jakub Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

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

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. kosztami procesu obciąża M. M., szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Mączkowska

Sygn. akt: ***II C 909/13***

UZASADNIENIE

Powód M. M. pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 78.000 zł, na którą składa się kwota 34.827 zł, o którą uległa zmniejszeniu wartość jego nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania i ustanowieniem ograniczeń w korzystaniu z niej oraz kwota 43.173 zł stanowiąca konieczne koszty zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w mieszkaniu, to jest koszty wymiany okien i drzwi.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy u. Poziomki 8 w N.. Nieruchomość ta znajduje się w całości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego dla (...) im. (...) w W. uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Powód zaznaczył, że poniósł szkodę poprzez obniżenie wartości nieruchomości, wynikającą z faktu, iż jako właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Jako podstawę roszczenia wskazał art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (pozew – k. 2-6; pismo – k. 25).

Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany wskazał, że powód nie wykazał szkody ani związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Zdaniem pozwanego, powód nie wykazał, aby w budynku brak było, pomimo obszaru ograniczonego użytkowania, właściwego klimatu akustycznego, co wymagałoby przeprowadzenia prac związanych z rewitalizacją akustyczną

budynku, nie wykazał, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, że na nieruchomości występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu powodujące konieczność przeprowadzenia w budynku rewitalizacji akustycznej oraz nie wykazał, że samo położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania spowodowało automatyczny spadek wartości nieruchomości. Pozwany zaznaczył także, że mógłby ewentualnie odpowiadać jedynie w zakresie kosztu prac stanowiących różnicę pomiędzy kosztem prac jaki jest wymagany, aby budynek posiadał izolacyjność akustyczną zgodną z przepisami, które miałyby zastosowanie w przypadku, gdyby na nieruchomości nie dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu lotniczego, a kosztem prac jaki byłby wymagany dla budynku w sytuacji, gdyby na nieruchomości dochodziło do przekroczenia norm hałasu lotniczego (odpowiedź na pozew – k. 37-47).

Sąd ustalił następujący ***stan faktyczny:***

M. M. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej przy ul. (...) w miejscowości N., o powierzchni 1.266 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...). M. M. nabył własność powyższej nieruchomości w dniu 1 września 1989 r. na podstawie umowy sprzedaży (odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 8-17).

W latach 1999-2003 na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, wolnostojący o powierzchni użytkowej 279,40 m^2. Budynek nie jest podpiwniczony, składa się z 2 kondygnacji: parteru i poddasza użytkowego. Po 2011 r. został wybudowany taras na parterze oraz wymieniono okno przy tarasie na piętrze.

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Rozporządzenie to zostało wydane na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129 z 2006 r., poz. 902 ze zm.). (...) znajdowała się poza obszarem ograniczonego użytkowania wskazanym w rozporządzeniu.

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zgodnie z § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska oraz strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1.

Zgodnie z powyższą uchwałą, działka gruntu nr (...), na której znajduje się nieruchomość należąca do M. M., została w całości objęta obszarem ograniczonego użytkowania, jednak poza strefami Z1 i Z2.

Stosownie do § 5 ust. 1 powyższej uchwały, w strefie Z1 zakazano 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, 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 oraz 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. Stosownie zaś do § 5 ust. 2 powyższej uchwały, w strefie Z2 zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W § 6 uchwały określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994

r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 243 z 2010 r., poz. 1623 oraz Nr 32 z 2011 r., poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dziennik Urzędowy Województwa (...) Nr 128 z 2011 r., poz. 4086 z załącznikami).

Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów wprowadzono jedynie w strefach Z1 i Z2. Dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość będąca własnością M. M. nie wprowadzono ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu.

Prace, których wykonanie może podnieść komfort akustyczny domu przy ul. (...) w N. to wstawienie uszczelek rozprężnych pomiędzy ościeżnicami okien a murem, wypełnienie wełną mineralną akustyczną przestrzeni w grubości listwy rusztu dystansowego, doszczelnienie wełną szczelin przy krokwiach z koniecznym rozebraniem i ponownym montażem podsufitki nad klatką schodową, zlikwidowanie mostków akustycznych przez przewody wentylacyjne poprzez wstawienie tłumiących hałas kratek w wylotach tych kanałów w kominach ponad dachem. Nie wiadomo, czy faktycznie występują w budynku mostki akustyczne, ale jeśli tak, to wynikają z niedociągnięć w wykonawstwie, czyli występują, jeśli roboty budowlane zostały wykonane nieprawidłowo. Po wprowadzeniu uchwały sejmiku M. M. wymienił okna na 3-szybowe. Odnośnie wymogów akustycznych są różne okna, niektóre okna 2-szybowe spełniają wymogi akustyczne dla tego budynku (opinia biegłego do spraw budownictwa A. L.: główna – k. 223-227 i uzupełniająca – k. 273-274).

Pismem z dnia 30 lipca 2013 r. M. M. zgłosił Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. roszczenie z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną budynku w związku z posadowieniem nieruchomości w N. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (pismo – k. 18-19).

Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości przy ul. (...) w N. (opinia biegłego z zakresu (...): główna – k. 285-342 i uzupełniająca – k. 390-391).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił ***na podstawie*** wyżej wskazanych dowodów, w tym dokumentów i ich odpisów, opinii biegłej do spraw (...) oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa A. L.. Sąd uznał przedstawione dokumenty i ich odpisy za wiarygodny materiał dowodowy. Strony nie kwestionowały ich autentyczności ani prawdziwości, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Za wiarygodną Sąd uznał opinię biegłej do spraw (...). W swojej opinii biegła oceniła, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nie miało wpływu na wartość nieruchomości położonej przy ul. (...) w N. (opinia – k. 285-342).

Z przedmiotową opinią nie zgodził się powód, który zarzucił, że biegła przyjęła błędne założenie, że dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość powoda nie wprowadza się żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu. Podniósł, że w strefie, w której znajduje się jego nieruchomość dopuszcza się możliwość przekroczenia norm hałasu w odniesieniu do zabudowy wrażliwej (pismo – k. 375-377).

W opinii uzupełniającej biegła ponownie wskazała, że nieruchomość powoda położona jest na obszarze, na którym nie wprowadzono ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu (opinia uzupełniająca – k. 390-391). W piśmie procesowym z dnia 11 sierpnia 2016 r. powód zakwestionował opinię uzupełniającą i nie złożył żadnych wniosków dowodowych, pomimo zobowiązania do złożenia ewentualnych zarzutów i wniosków do opinii (zarządzenie – k. 396, pismo – k. 403-404).

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r. powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości. Sąd zobowiązał powoda do sprecyzowania tezy dowodowej wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego oraz do wykazania okoliczności powodujących złożenie tego wniosku dopiero na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r., pod rygorem pominięcia dowodu z opinii innego biegłego (protokół

rozprawy – k. 414-415). W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2016 r. powód wskazał, że opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości posiada braki powodujące, iż jest ona nieweryfikowalna (pismo – k. 417-418).

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2017 r. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego jako spóźniony oraz nieprzydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (postanowienie – k. 429). W ocenie Sądu, wniosek powoda, reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika, został złożony po upływie zakreślonego terminu, zaś powód nie wykazał okoliczności powodujących złożenie tego wniosku dopiero na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r.

Ponadto wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy nie zasługiwał na uwzględnienie z przyczyn merytorycznych, gdyż był nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy. Określając wpływ wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. na wartość nieruchomości położonej przy ul. (...) w N. biegła E. W. podała dane trzech nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, które przyjęła do porównania. Dane podane przez biegłą oraz sposób wyjaśnienia wniosków przyjętych w opinii są weryfikowalne. W ocenie Sądu, biegła w należyty sposób uzasadniła swoją opinię, a zatem brak było podstaw, aby na takie same okoliczności Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu, opinia została sporządzona przez biegłą E. W. w sposób rzeczowy, rzetelny i przekonywujący, w oparciu o specjalistyczną wiedzę oraz doświadczenie zawodowe biegłego. Sposób badań reprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Opinia jest jasna i logiczna.

Biegły do spraw budownictwa A. L. ocenił, że wskaźniki izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku przy ul. (...) w N. są większe od minimalnych określonych w normie, wskazał, jakie prace można wykonać, żeby poprawić komfort akustyczny (opinia – k. 224-227). W opinii ustnej biegły podtrzymał swoją dotychczasową opinię oraz stwierdził, że jeśli występują w budynku mostki akustyczne, to wynikają one z niedociągnięć w wykonawstwie (protokół rozprawy – k. 273-274). Powód cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw budownictwa (protokół rozprawy – k. 414).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne. W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty odszkodowania w wysokości 78.000 zł, na które składa się kwota 34.827 zł, o którą, w ocenie powoda, uległa zmniejszeniu wartość jego nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania oraz kwota 43.173 zł, stanowiąca konieczne koszty zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w mieszkaniu.

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

Spornym w niniejszej sprawie była wysokość roszczeń oraz to, czy ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powoda oraz czy spowodowało przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu, a w związku z czym, czy nieruchomość wymaga przeprowadzenia prac związanych z rewitalizacją akustyczną. Nie było natomiast spornym, że powód jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w N..

Zgodnie z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 672, brzmienie przepisu jest analogiczne do obowiązującego w dacie wejścia w życie uchwały sejmiku tekstu jednolitego ustawy), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również

zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem można wystąpić w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Zgodnie zaś z art. 136 ust. 2 i 3 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

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

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

Zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, określa się na zasadach wskazanych w art. 135 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Przepis ten zawiera delegację do określenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak również wskazuje rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

Wskazać należy, że nieruchomość położona przy ul. (...) w N. znalazła się na obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w uchwale nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Zatem już samo objęcie nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania doprowadziło do ograniczenia sposobu korzystania z tej nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że M. M. przysługiwała w niniejszej sprawie legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym wywodzonym z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Powód nabył własność przedmiotowego gruntu w dniu 1 września 1989 r. na podstawie umowy sprzedaży, kiedy to nieruchomość nie znajdowała się jeszcze na obszarze ograniczonego użytkowania. Powyższa okoliczność wynika ze złożonego przez powoda odpisu z księgi wieczystej.

Legitymowanym czynnie do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości jest wyłącznie osoba, która była właścicielem nieruchomości w dacie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Należy zauważyć, że powód był właścicielami przedmiotowej nieruchomości zarówno w dniu wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., jak i wejścia w życie uchwały Sejmiku

Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., a zatem niewątpliwie mógł wystąpić ze swoim roszczeniem przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwu Państwowemu (...).

Spornym w niniejszej sprawie było, czy w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. doszło do zmiany wartości nieruchomości powoda. Przypomnieć należy, że przesłankami odpowiedzialności wywodzonej z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska jest wystąpienie szkody obejmującej zmniejszenie wartości nieruchomości oraz związek przyczynowo – skutkowy pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., sygn. I CSK 509/11, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje.

W ocenie Sądu, M. M. nie wykazał, aby na skutek wprowadzenia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. doszło do obniżenia wartości jego nieruchomości. Z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. W., którą Sąd uznał w całości za prawidłową, wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na wartość nieruchomości powoda, w tym w szczególności nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości powoda. M. M. nie wykazał zatem zaistnienia szkody ani jej wysokości.

Powód wnosił także o przyznanie odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku. Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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 § 6 uchwały z dnia 20 czerwca 2011 r. określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 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 dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Podkreślić należy, że biegły do spraw budownictwa A. L. ocenił, że wskaźniki izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku przy ul. (...) w N. są większe od minimalnych określonych w normie. Przede wszystkim jednak wskazał, że jeśli w budynku powoda występują mostki akustyczne, to wynikają one z niedociągnięć w wykonawstwie, czyli występują tylko, jeśli roboty budowlane zostały wykonane nieprawidłowo. Również nie wiadomo, czy wymiana okien na 3-szybowe była związana z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły stwierdził, że odnośnie wymogów akustycznych są różne okna, niektóre okna 2-szybowe spełniają wymogi akustyczne dla tego budynku

W ocenie Sądu, powód nie wykazał konieczności przeprowadzenia prac niezbędnych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w nieruchomości przy ul. (...) w W., a to na nim w tym zakresie, na podstawie art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu. Podkreślić należy, że nawet gdyby przyjąć, że wykonanie prac jest niezbędne, to powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych w celu wykazania ewentualnej wysokości kosztów tych prac oraz w celu wykazania konkretnych prac niezbędnych do wykonania.

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

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

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

SSO Małgorzata Mączkowska