

*Sygnatura akt II C 912/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 22 listopada 2016 roku*

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Michał Chojnacki

Protokolant: Agata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **U. S.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.**

o zapłatę 76000 zł

orzeka:

**I. oddała powództwo;**

**II. ustala, że U. S. ponosi w całości koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

Sygn. akt II C 912/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 roku (data stempla pocztowego) skierowanym przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...)

w W. U. S. - reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz, kwoty 66.000 złotych tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w M., przy ulicy (...) oraz kwoty 10.000 złotych stanowiącej równowartość kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. Ponadto powódka żądała zasądzenia odsetek ustawowych od wskazanych kwot, jak również zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych - w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Uzasadniając swój pozew powódka wyjaśniła, że nieruchomość będąca jej własnością jest przeznaczona na cele mieszkalne i została objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 roku. Powódka wyjaśniła, że w dacie zakupu nieruchomości bliskość lotniska nie była bardzo uciążliwa, jednakże zwiększenie ruchu lotniczego z każdym następnym rokiem ulegało zwiększeniu. W chwili obecnej natężenie hałasu w jej domu jest trudne do zniesienia, a immisje są odczuwalne również przy zamkniętych drzwiach i oknach. Powyższe utrudnia jej natomiast normalne korzystanie z nieruchomości, wyklucza możliwość efektywnego wypoczynku

w przydomowym ogrodzie, jak również oglądanie telewizji, słuchanie radia czy prowadzenie rozmów telefonicznych. Powódka podała także, że uchwała wprowadziła wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem, polegające na obowiązku zastosowania zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie

z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Wartość wykonania zabezpieczeń akustycznych dla nieruchomości powódka oszacowała na kwotę 10.000 złotych.

Swoje roszczenie powódka sprecyzowała w piśmie z dnia 19 listopada 2013 roku (data stempla pocztowego), wskazując, że domaga się zasądzenia na jej rzecz łącznej kwoty 76.000 złotych, w tym kwoty 66.000 złotych tytułem równowartości spadku wartości nieruchomości, wywołanego utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz kwoty 10.000 złotych, tytułem stanowiącej równowartość kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. (pismo - k. 52-53)

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...)

w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości, oddalenie wniosków dowodowych - w tym wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych sądowych wskazanych w pozwie oraz zasądzenie kosztów postępowania - w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie mu odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania

z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU, a także tego, że korzystanie z niej w sposób dotychczasowy lub z w sposób zgodny z jej przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Ponadto wymaga wykazania poniesienia szkody, która pozostaje w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy szkodą, a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała powyższych przesłanek. Ponadto nie wykazała by na nieruchomości istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego. Samo bowiem położenie w OOU w ocenie pozwanej nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie hałasu w środowisku - określone dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwana nie zgodziła się z twierdzeniem powoda, że hałas generowany w OOU

z założenia przekracza dopuszczalne normy klimatu akustycznego istniejącego w budynku. Na wypadek gdyby budynek w chwili jego zakupu nie posiadał właściwego klimatu zgodnego z przepisami, pozwana podniosła zarzut przyczynienia się powódki do zaistnienia ewentualnej szkody. Odnosząc się do spadku wartości nieruchomości pozwany wskazał, że z uchwały nie wynika, by w miejscu gdzie są położone nieruchomości były przekroczone normy hałasu, a ich położenie poza strefami Z1 i Z2 nie powoduje powstania na ww. nieruchomości żadnych nowych ograniczeń, które przewiduje § 5 uchwały nr 76/11. W ocenie pozwanego samo położenie budynku w OOU nie przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości, gdyż składa się na nią kilkadziesiąt jej cech. ( odpowiedź na pozew - k. 60-72)

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

U. S. (ur. (...)) jest właścicielką nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0133 ha, położonej w M., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość ta zabudowana jest domem mieszkalnym o powierzchni 100m<sup>(2)</sup>. (wydruk księgi wieczystej - k. 15-20, wypis z rejestru gruntów - k. 25).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...)w W.. Do dnia wejścia w życie tej uchwały obowiązywało Rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...)w W. (okoliczności bezsporne).

W związku z wejściem w życie uchwały 76/11 nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3 uchwały - granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie odpowiedniej izolacji równoważnego poziomu dźwięku  $A_{LAeqN} = 45 \text{ dB}$  i izolacji  $LAeqD = 55 \text{ dB}$  w przypadku, gdy izolacja  $LAeqN = 45 \text{ dB}$  zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją  $LAeqD = 55 \text{ dB}$  (§ 3 ust.1). Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska (§ 3 ust.2).

Zgodnie z § 4 uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono 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. W § 5 ust. 1 i 2 uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: w strefie Z1: a) 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, b) zakazano 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) zakazano 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. Natomiast w strefie Z2: a) zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. Ponadto w § 6 pkt 2 uchwały określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania, w szczególności wskazano, iż w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dz. Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, nr 128 poz. 4086, bezsporne).

Uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 roku zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...)w W., Sejmik Województwa (...) zmienił uchwałę nr 76/11, w szczególności w ten sposób, że z § 6 pkt 2 uchwały usunął słowo „właściwy” (§ 1 pkt 2 uchwały nr 153/11 Dz. Urzędowego Województwa (...) z 2011 roku, nr 206, poz. 6173).

Zarządcą Portu Lotniczego (...) w W. jest pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...). (okoliczność bezsporna)

W związku z objęciem OOU nieruchomości powódki położonej w M., przy ulicy (...) nie doszło do utraty wartości przez tę nieruchomość. Wprowadzenie OOU nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości, gdyż zapisy rozporządzenia nie ograniczyły możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób. Ceny nieruchomości podobnych do ww. nieruchomości w transakcjach zawartych po dniu wejścia w życie uchwały 71/11 zarówno na terenie znajdującym się obecnie wewnątrz OOU, jak i poza OOU odnotowały spadek w stosunku do transakcji przed wejściem w życie ww. uchwały. Przyczyną spadku cen nie było wprowadzenie OOU, a tendencja rynkowa. Nieruchomości zlokalizowane w OOU nie są traktowane „gorzej” i niżej wyceniane przez uczestników rynku. Uciążliwości hałasowe na terenach miejskich nie są okolicznościami nadzwyczajnymi, a hałas lotniczy nie jest na tym terenie zjawiskiem nowym, ani ograniczonym do OOU. Potencjalny spadek cen w związku z wprowadzeniem OOU mógłby wynikać jedynie z czynników takich jak negatywne projekcje i odczucia, ogólna a atmosfera związana z powołaniem strefy, a także przewidywać, że ruch samolotów będzie większy w kolejnych latach, a średni poziom hałasu lotniczego się podniesie. (opinia biegłego A. Z. wraz z opinią pisemna uzupełniająca k. 545-585, k. 639 - 644)

Pismem datowanym na dzień 18 lipca 2013 roku U. S. wezwała Przedsiębiorstwo Państwowe (...) do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Pismo to zostało doręczone adresatowi w dniu 19 lipca 2013 roku (okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 18 lipca 2013 roku – k. 23).

Powyższy stan faktyczny Sądu ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a ponadto nie budziła ona wątpliwości Sądu oraz na podstawie znanych Sądowi z urzędu wyżej wskazanych aktów prawa miejscowego.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. Z..

Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy - uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wskazać przy tym należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Biegły w sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jego autora.

Sąd nie doszukał się błędu logicznego myślenia w przyjętej przez biegłego metodologii badań sprowadzającej się do zestawienia trendów zmian wartości nieruchomości w obszarze i poza obszarem przez porównanie tych zmian na podstawie analiz transakcji na dzień przed wprowadzeniem OOU oraz na dzień sporządzania opinii, gdyż metoda ta uwzględnia atrybuty rzeczywiście wpływające na wartość nieruchomości w przedmiotowej sprawie. Ponadto skoro wprowadzenie strefy OOU miało być zdarzeniem szkodzącym, to konieczne było ustalenie wartości nieruchomości na okres przed wejściem w życie uchwały i na dzień sporządzenia opinii. Przy czym zestawienie to powinno odnosić się do nieruchomości położonych w strefie OOU, jak i poza strefą, po to by ustalić czy zmiana wartości nieruchomości wynikała z faktu wprowadzenia tej strefy, czy też z innych uwarunkowań. Pozwoliło to odnotować spadek wartości nieruchomości z uwzględnieniem przyczyn ich powstania. Zdaniem Sądu badania cen rynkowych odzwierciedlają stan świadomości uczestników rynku nieruchomości. Ruchy cen rynkowych są najbardziej uchwytym i obiektywnym miernikiem zmian wartości, zaś świadomość uczestników rynku nieruchomości jest pojęciem abstrakcyjnym, opisującym w sposób uśredniony reakcje, jakie na lokalnym rynku nieruchomości wywołało wprowadzenie OOU wokół lotniska. Reakcja rynku jest odpowiedzią na wprowadzenie obszaru. Kryterium to jest miarodajne, badanie ruchów cen stanowi powszechnie akceptowany wyznacznik wartości (np. art. 363 § 2 k.c.). Ceny transakcyjne wyrażają wartość, jaką za nieruchomość byłby gotów zapłacić hipotetyczny nabywca (por. art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2015.1774 j.t.).

Sąd pominął natomiast opinię biegłej I. H. uznając, że oparła się ona na niewłaściwej metodologii. Powyższe znajduje również swoje potwierdzenie w ocenie sporządzonej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, której w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami został poddany ten operat. Należy bowiem wyjaśnić, że oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej - bez uwzględnienia utraty jej wartości zawiera uchybienia w postaci: braku analizy rynku, braku uzasadnienia wyboru rynku równoległego w operacie, nieprawidłowy wybór transakcji do porównań, czy chociażby przyjęcie cechy z najwyższą wagą opartą jedynie na domniemaniu. Co więcej w opinii został przyjęty współczynnik opracowany na podstawie analiz dla lotniska w K. i zabrakło jego odniesienia do rynku (...). Powyższe skutkuje uznaniem, że operat ten nie mógł stanowić podstawy do określenia zarówno ewentualnej wartości nieruchomości, a co za tym idzie także wysokości ewentualnego odszkodowania.

Sąd zmienił postanowienie z dnia 26 lipca 2016 roku, oddalając wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa z uwagi na to, że strona powódowa nie uściśliła należnej zaliczki na wykonanie tejże opinii - do czego została przez Sąd zobowiązana, pod rygorem pominięcia dowodu. Podstawę wezwania do zaliczki i zastosowania nałożonego rygору stanowił przy tym przepis art. 130<sup>4</sup> § 1, 2 i 5 k.p.c.

Sąd oddalił również wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, albowiem w sprawie były przeprowadzone 2 opinie biegłych tych specjalności oraz opinia sporządzona przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego wskazanej specjalności

w ocenie Sądu prowadziłyby jedynie do przedłużenia niniejszego postępowania, jak również byłoby niezgodne z zasadami ekonomiki procesowej. Należy również przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, jeżeli opinia biegłego jest kompetentna i przekonująca, Sąd nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, Legalis nr 53777; wyrok SN z 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, Legalis nr 18410)

Również wnioski dowodowe zawarte w piśmie z dnia 1 lutego 2016 roku oraz wnioski o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentacji zdjęciowej zgłoszonej w pozwie oraz wnioski o przesłuchanie powódki należało oddalić, albowiem przeprowadzenie tych dowodów nie miałyby istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Odnośnie tezy dowodowej wniosku o przesłuchanie powódki, wskazać należy, iż część okoliczności miała charakter nieistotny w rozumieniu art. 227 k.p.c. (data i okoliczności zakupu nieruchomości, cena zakupu), a część dotyczyła okoliczności, do których udowodnienia konieczny jest dowód z opinii biegłego z uwagi na konieczność posłużenia się wiadomościami specjalnymi w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. (odczuwalny poziom stężenia immisji, ujemne następstwa immisji, stan nieruchomości i akustyki budynku, konieczność dokonania prac adaptacyjnych). Dla wykazania tychże okoliczności dowód z przesłuchania stron byłby zatem nieprzydatny.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

#### ***Powództwo podlega oddaleniu.***

Roszczenie powódki znajduje materialnoprawne oparcie w art. 129 ust.2 Prawa ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 roku (Dz.U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 ze zm. - dalej „PrOchrŚrod”). Zgodnie z tym przepisem (w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Szkoda właściciela nieruchomości może się przejawiać zarówno spadkiem wartości nieruchomości, jak również poniesionymi przez niego kosztami, a także kosztami przyszłymi, prac skutkujących przywróceniem klimatu akustycznego panującego w nieruchomości tj. rewitalizacji akustycznej (co wynika z art.136 ust. 3 PrOchrŚrod). Warunkami powstania roszczenia odszkodowawczego są zatem ustanowienie OOU, szkoda po stronie właściciela nieruchomości oraz związek przyczynowy pomiędzy tymi przesłankami. Następstwo przyczynowo-skutkowe ma charakter normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykłym następstwem określonego zdarzenia (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 2006 r. II CK 372/05, Legalis nr 110034). Wykazanie wszystkich elementów składających się na podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia obciążały zgodnie z art. 6 k.c. powoda.

Odnosząc się do roszczeń o odszkodowanie w wysokości 66.000 złotych za zmniejszenie wartości nieruchomości przy (...) w M. wyjaśnić należy, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek jej wejścia w życie może dojść do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym „ściśnienia” wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającego standard ochrony środowiska, w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej zostaje pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod może więc być także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2012 roku, I CSK 509/11, Legalis nr 526797, postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 128/09, Legalis nr 210590).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż na podstawie uchwały nr 76/11 nieruchomość powódki została objęta OOU utworzonego dla Portu Lotniczego (...). Nie została ona jednak zaliczona do żadnej z dwóch szczególnych

stref utworzonych w ogólnym obszarze ograniczonego użytkowania, czyli ani do strefy Z 1, ani też do strefy Z 2. W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do tej nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z niej. Ograniczenia te zostały bowiem wprowadzone jedynie wobec nieruchomości objętych strefą Z 1 lub strefą Z 2. Natomiast dopuszczalny poziom hałasu pomiędzy zewnętrzną izolacją OOU, a granicą strefy Z2 (tj. w obszarach gdzie są położone nieruchomości powoda) wynoszący pomiędzy 45 a 50 dB nie przekracza norm określonych w rozporządzeniu 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 LAeqN wynosi do 50 dB.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej poziomu hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powódki. Ewentualna przyczyna zmniejszenia wartości jej nieruchomości nie jest związana z koniecznością znoszenia dopuszczalnych na OOU emisji przekraczających standardy jakości środowiska, które są określone w ww. Rozporządzeniu. Zwłaszcza przy uwzględnieniu stosunków panujących w aglomeracji stołecznej wraz z jej intensywnością. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że obniżenie ceny nieruchomości musi być skutkiem ustanowienia OOU, a nie wzrostem hałasu. Na marginesie wspomnieć jednak należy, że nie udowodniono by na powyżej wskazanym terenie dochodziło do faktycznego przekroczenia poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej.

Powódka nie wykazała jednakże, by objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą OOU w ogóle spowodowało obniżenie wartości nieruchomości. Nie ma racji strona powodowa twierdząc, że nieruchomości znajdujące się na obszarze ograniczonego użytkowania, zawsze tracą na wartości. O tym, czy ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. A o tym, czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje lokalny rynek nieruchomości. Stąd ustalenie tego stanu w odniesieniu do nieruchomości powódki wymagało wiedzy specjalnej z zakresu wyceny wartości nieruchomości.

Sąd oparł się przy tym na wnioskach wyrażonych w opinii biegłego A. Z., z której to wynika, że ceny nieruchomości obecnie są niższe niż przed wprowadzeniem strefy, jednak spadek wartości jest analogiczny w przypadku nieruchomości położonych w strefie i poza nią, a utworzenie OOU nie miało wpływu na wartość nieruchomości powoda. Istotnym jest, że dochodzone odszkodowania nie są związane z bliskim położeniem lotniska, ale z wprowadzeniem OOU. Lotnisko nie powstało bowiem wraz z wprowadzeniem OOU. Stąd hałas lotniczy także przed 4 sierpnia 2011 roku z całą pewnością był odczuwalny w otoczeniu nieruchomości powódki

W ocenie Sądu spadek wartości nieruchomości powódki nie wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż jest to zjawisko powszechne na całym lokalnym rynku nieruchomości. W konsekwencji oddaleniu podlegało żądanie zasądzenia kwoty 66000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, a to z uwagi na nieudowodnienie żądania.

Przechodząc od oceny żądania w zakresie zasądzenia kwoty 10000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 136 ust. 3 p.o.ś. 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. Na podstawie § 6 ust. 2 uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez konieczność zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W art. 136 ust. 3 p.o.ś. sprecyzowano, że szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są również nakłady poniesione przez władających nieruchomością w celu osiągnięcia przez istniejące budynki standardów wynikających z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W orzecnictwie podnosi się, że pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1156/12, LEX nr 1293686 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08, LEX nr 580137, komentarz do art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, K. Gruszecki, LEX 2011).

Zgodnie z regułą rozłożenia ciężaru dowodowego wyrażoną w art. 6 k.c., powódka domagając się odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku w pierwszej kolejności winna wykazać, że jej budynek wymaga przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, czyli prac niezbędnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, a następnie powinna udowodnić, jaki jest koszt przeprowadzenia tychże prac.

Stwierdzić należy, że powódka nie sprostала ciężarowi dowodu w zakresie wykazania, aby w jej domu zaszła konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zważywszy, iż do ustalenia tejże okoliczności konieczne są wiadomości specjalne, w procesie cywilnym może być ona wykazana z powołaniem się na dowód z opinii biegłego z zakresu akustyki. Strona powodowa nie zgłosiła skutecznie takiego wniosku, zaś jej wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa - z uwagi na niewpłacenie zaliczki na wykonanie tejże opinii - został oddalony.

Stwierdzić zatem należy, iż oddaleniu podlegało również żądania powódki zasądzenia kwoty 10000 zł tytułem zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, a to z uwagi na jego nieudowodnienie.

Podkreślić przy tym należy, że w sytuacji, gdy powódkę w sporze reprezentował fachowy pełnomocnik, Sąd – hołdując zasadzie kontrydiktoryjności procesu cywilnego – nie znalazł podstaw do podjęcia inicjatywy dowodowej z urzędu.

Reasumując powódka nie wykazała, aby jej nieruchomość w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania utraciła na wartości, jak również jej nieruchomość w związku z utworzeniem tego obszaru wymagała rewitalizacji akustycznej. Powyższe natomiast skutkuje oddaleniem powództwa w całości - o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 i 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała proces, a zatem ponosi koszty procesu w całości, w tym nieuiszczone dotychczas koszty sądowe. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd natomiast na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. pozostawił szczegółowe wyliczenie tych kosztów Referendarzowi sądowemu.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

SSR(del.) Michał Chojnacki

## ZARZĄDZENIE

(...)