

Sygn. IV C 145/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie *IV Wydział Cywilny*

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<i>SSO Tomasz Jaskłowski</i>
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Kowalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lipca 2016 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **B. S., S. S.**

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

o **400 000,00 zł**

1. powództwo oddała;
2. zasądza od S. S. i B. S. solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. **19 882,00 zł** (dziewiętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa kasa Sądu Okręgowego w Warszawie solidarnie od S. S. i B. S. **35 462,67 zł** (trzydzieści pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem wyłożonych przez Skarb Państwa kosztów postępowania.

Sygn. akt IV C 145/14

Uzasadnienie wyroku z dnia 6 lipca 2016 r.

W pozwie złożonym do sądu dnia 18 stycznia 2008 roku powodowie wnosili o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...), kwoty 104.200 złotych. Następnie na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2010 roku (karta 372), powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 203.285 złotych i następnie na rozprawie w dniu dzisiejszym powodowie rozszerzyli powództwo o kolejną kwotę, o kwotę 196.715 złotych, to jest wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 400.000 złotych.

Pozwany w swojej odpowiedzi na pozew (karta 127), jak też w dalszych stanowiskach wnosił o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2010 roku oddalił powództwo powodów. W uzasadnieniu Sąd powołał się na fakt, że rozporządzenie wojewody numer 50, które było podstawą żądania przestało obowiązywać w związku z tym nie ma podstawy do zasądzenia żądanej kwoty. Od wyroku tego powodowie złożyli apelację i ten wyrok, to jest karta 378, uzasadnienie - karta 379 do 380.

Wyrokiem z dnia 13 września 2011 roku (karta 508) Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny w Warszawie nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego w Warszawie na tę okoliczność, że rozporządzenie wojewody utraciło swoją moc i w związku z tym nie ma podstaw do zasądzenia odszkodowania na mocy rozporządzenia wojewody.

Następnie wyrok Sąd wydał kolejny wyrok z dnia 4 marca 2013 roku (karta 802). Tym razem Sąd uwzględnił roszczenie powodów w całości, to jest zasądził na ich rzecz kwotę 203.285 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 stycznia 2008 roku. Uzasadnienie tego wyroku znajduje się na karcie 810 do 820. Sąd uznał, iż istnieje podstawa do zasądzenia odszkodowania w żądanej przez powodów kwocie na podstawie rozporządzenia w wysokości żądanej, Sąd wówczas opierał się o opinię biegłych, o której Sąd będzie jeszcze tutaj szczegółowo mówić.

Od tego wyroku z kolei strona pozwana wniosła apelację i wyrokiem z dnia 21 listopada 2013 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie ponownie uchylił zaskarżony wyrok, w całości sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie od tego wyroku to jest karta 939 do 954, przy czym w uzasadnieniu tym Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, iż Sąd Okręgowy w swym uzasadnieniu nie wyjaśnił przede wszystkim, na jakiej podstawie prawnej wydał zaskarżone rozstrzygnięcie, bo nie było wyjaśnienia, czy było to rozstrzygnięcie w oparciu o art. 129 Ustawy prawo ochrony środowiska, czy też w oparciu o art. 435 kodeksu cywilnego. Sąd Apelacyjny zwrócił również uwagę na fakt, iż Sąd winien zbadać, czy w danym przypadku powodowie wykazali, iż zaistniał związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą i Sąd tutaj Apelacyjny w szczególności powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku sygnatura akt IV CSK 28/12 Lex numer 1228596, z którego wynika, że odpowiedzialność odszkodowawcza, o której mowa w art. 129 Ustawy o ochronie 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 utrzymania już istniejącego ograniczenia 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, która źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodująca ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposób 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 ograniczenie, które zostało wprowadzone na na określony czas. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawa utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie.

Na tej podstawie Sąd uchylił to postanowienie, jeszcze Sąd wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji ustali w sposób jednoznaczny stan faktyczny w sprawie, rozważy konieczność uzupełnienia materiału dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z uzupełniających opinii biegłych, przeprowadzenie ewentualnej konfrontacji biegłych, potwierdzenie operatów szacunkowych na podstawie art. 156 ust. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomości bądź dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłych, po przeprowadzeniu ustaleń faktycznych dokona kwalifikacji prawnej stanu faktycznego pod określoną normę prawną, prawa materialnego i zbada kwestię ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej przy ulicy (...) w W. o powierzchni 490 metrów kwadratowych.

W dniu 24 sierpnia 2007 roku weszło w życie rozporządzenie wojewody (...) numer 50 ustalające strefę ochronną dla lotniska położonego w W., administrowanego przez pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...).

Dnia 27 maja 2009 roku (karta 353) powodowie sprzedali tę nieruchomość umową zawartą w formie aktu notarialnego za łączną cenę 800.000 złotych, przy czym w tej umowie powodowie sprzedali nie tylko działkę (...) o powierzchni 490 metrów kwadratowych, ale co wynika z tego aktu oprócz tej działki (...) o powierzchni 490 metrów, sprzedano również działkę (...) o powierzchni 170 metrów i działkę (...) o powierzchni 96 metrów kwadratowych, to jest za łączną właśnie kwotę 800.000 złotych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o cytowane wyżej dowody z dokumentów. Ustalony przez Sąd stan faktyczny nie był sporny między stronami, sporna pozostała ocena prawna tego stanu faktycznego.

Sąd zważył, co następuje.

Jak nakazał Sąd Apelacyjny w Warszawie, zadaniem Sąd Okręgowy ponownie rozpoznającego sprawę było w pierwszej kolejności ustalenie podstawy prawnej, na podstawie której Sąd dokonał rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Okręgowy w Warszawie art. 435 nie ma zastosowania do rozstrzygnięcia w omawianej sprawie. Zgodnie bowiem z treścią art. 322 i 323 Ustawy o ochronie środowiska, do odpowiedzialności za szkodę spowodowaną oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Art. 323 - każdy komu przez bezprawne oddziaływanie na środowisko bezpośrednio zagraża szkoda lub została mu wyrządzona szkoda może żądać od podmiotu odpowiedzialnego za to zagrożenie lub naruszenie przywrócenie stanu zgodnego z prawem i podjęcia środków zabezpieczających, w szczególności przez zamontowanie instalacji lub urządzeń zabezpieczających przed zagrożeniem lub naruszeniem w razie, gdy jest to niemożliwe lub nadmiernie utrudnione może on żądać zaprzestania działalności powodującej to zagrożenie lub naruszenie i, ust. 2 tego artykułu, jeżeli zagrożenie lub naruszenie dotyczy środowiska, jako dobra wspólnego z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1 może wystąpić Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, a także organizacja ekologiczna. A zatem art. 323 i 322 Ustawy o ochronie środowiska odwołuje się do przepisów kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 435 kodeksu cywilnego prowadzące na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprowadzany w ruch za pomocą sił przyrody: pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za które nie ponosi odpowiedzialności. W ocenie Sądu art. 435 w omawianej sprawie nie ma zastosowania, dlatego, że miałby on zastosowanie tylko wtedy, kiedy działalność pozwanego byłaby nielegalna lub sprzeczna z prawem. Natomiast skoro ta działalność jest legalna i nie jest sprzeczna z prawem, to nie ma zastosowania art. 435. Jeszcze raz przypomnę art. 322 Ustawy o ochronie środowiska do odpowiedzialności za szkodę spowodowaną oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ale jeszcze raz powiadam, tylko takiej odpowiedzialności, która jest bezprawna. Skoro ta działalność pozwanego jest zgodna z przepisami prawa, to może mieć zastosowanie tylko art. 129, o których Sąd będzie mówił w dalszej kolejności.

Na marginesie zatem należy jeszcze tylko stwierdzić, że istnieją wątpliwości, czy Przedsiębiorstwo Państwowe (...) jest przedsiębiorstwem, o którym mowa w ogóle w art. 435, czy jest to przedsiębiorstwo poruszane za pomocą pary - nie, gazu - nie, elektryczności - nie, paliw płynnych - nie, to przedsiębiorstwo polega na tym, że to jest płyta lotniska, no i budynek obsługujący. Jeżeli powstaje hałas, to powstaje on w wyniku lądowania samolotów, które są własnością nie portów lotniczych, a innych przedsiębiorstw, a zatem również w ocenie Sądu z tego przyczyny art. 435 nie ma zastosowania do portów lotniczych, bo one nie są one przedsiębiorstwem wprowadzane w ruch za pomocą, są (...), jak sama nazwa wskazuje lotnisko nie lata, nie rusza się, więc nie jest wprowadzane w ruch, więc ten przepis nie ma zastosowania.

Natomiast do omawianej sprawy ma zastosowanie artykuł 129 ustęp 1 i 2 ustawy o ochronie środowiska. Jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub 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 i ustęp 2, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Trzeba zwrócić uwagę również na ustęp 4 tego przepisu - z roszczeniem, o którym mowa w ustępie 1-3, może wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodujące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Jak wiemy jest tu dalej spór w orzecznictwie, czy można występować tylko w okresie, kiedy obowiązywało, znaczy w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia, to jest do dnia 24 sierpnia 2009 roku, bo jak wiemy przepis artykułu 135 ustęp 2, które stanowi podstawę, znaczy, który określa, jaki podmiot wydaje, określa tą strefę w ograniczone użytkowanie, wszedł w życie 1 stycznia 2008 roku, później została wydana uchwała numer 76 z 3 sierpnia 2011 roku, ale w tej sprawie powództwo wpłynęło do sądu 18 stycznia 2008 roku, a zatem w czasie obowiązywania rozporządzenia, więc orzecznictwo dotyczące okresów zawitych nie znajdzie zastosowania, gdyż powodowie w terminie złożyli swoje roszczenia. A zatem nie może być ono oddalone z uwagi na termin zawity, a zatem artykuł 129 ustęp 4 o tyle ma zastosowanie, że właśnie w tym Sąd ustalił, że roszczenie zostało złożone w terminie.

A zatem powstaje pytanie, co należy rozumieć przez szkodę, o której mowa w artykule 129 ustęp 2 ustawy o prawie ochronie środowiska. Przepis ten mówi, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Co konkretnie ta szkoda stanowi, to odpowiada na to liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego, jak i Sądów Apelacyjnych. I mamy jakby dwie linie orzecznictwa, z których będzie Sąd cytował.

Możemy tutaj zacytować wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 lipca 2011 roku VI ACA 140/11, z którego wynika, iż w świetle artykułu 129 ustęp 1 i 2 oraz artykuł 136 ustęp 3 prawo ochrony środowiska podstawą do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości przez stworzenie obszaru ograniczenia i użytkowania, czyli jakby samo ograniczenie.

Mamy tutaj również wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 roku sygnatura akt I ACA 1028/10, cytuje tutaj Sąd 2 punkt tego wyroku. Z artykułu 129 ustęp 2 ustawy o prawo ochrony środowiska wynika, iż szkoda jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu artykułu 361 § 2 kodeksu cywilnego, przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów, obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Ale to są w zasadzie dwa i w ocenie Sądu dość odosobnione orzeczenia, zgodnie z którymi sam fakt zmniejszenia wartości nieruchomości już powoduje, że powinna być wypłacona kwota odszkodowania.

Natomiast przeważająca linia orzecznictwa jest odmienna.

W pierwszej kolejności Sąd zacytuje ten wyrok, na który się już powoływał Sąd Apelacyjny w Warszawie, to jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku IV CSK 28/12. Odpowiedzialność odszkodowawcza, o której mowa w artykule 129 POŚ przewidziano za ograniczenie, a nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymania już istniejącego ograniczenia 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 powodując ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego o ograniczenie lub sposób ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenie, 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 prawa utrzymuje zakres ograniczenia na dotychczasowym poziomie.

Dalej Sąd powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 roku IV CSK 216/12 i tutaj Sąd cytuje punkt 1 tego wyroku - „przesłanką samodzielnego roszczenia odszkodowawczego wynikającego z artykułu 129 ustęp 3 POŚ jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości i wynikające z wprowadzenia rozporządzenia jako aktu wykonawczego do ustawy albo aktu prawa miejscowego powodujących zmniejszenie jednego z uprawnień wynikające z prawa własności, a w następstwie szkodę.

Odszkodowanie przysługuje, jeśli zostanie wykazany związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem ograniczenia a szkodą”.

Dalej kolejne orzeczenie, to jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 roku I CSK 509/11, szkoda podlegająca naprawieniu na podstawie artykułu 129 ustęp 2 POŚ jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Kolejny wyrok, to jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 roku I ACA 775/11, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie artykułu 129 ustęp 2 POŚ jest tak, że obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że jej właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Kolejny wyrok, na który Sąd chciałby się powołać, to jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku sygnatura akt III CZP 129/09 - szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie artykułu 129 ustęp 2 POŚ jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Kolejny wyrok, to jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku II CSK 565/08 - wykładnia artykuł 128 POŚ daje podstawę do przyjęcia, że znajdzie on zastosowanie do szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości, ale w ustępie 2 tego wyroku -uregulowanie artykuł 129 POŚ obejmie szkodę, którą można ocenić już w momencie opublikowania aktu normatywnego zawierającego ograniczenia lub w krótkim okresie jego obowiązywania.

Kolejny wyrok, to jest wyrok Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2008 roku II CSK 365/08 i tu znowu teza - artykuł 129 ustęp 2 ustawy z dnia prawo o ochronie środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczenia użytkowania, ale tylko takie, które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń korzystania z nieruchomości.

Kolejne orzeczenie, na które Sąd się chciałby powołać, to jest wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 rok I CSK 509/11. Sąd mówi o znoszeniu, że ta szkoda polega na znoszeniu dopuszczalnych immisji. Podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu. Sąd Apelacyjny w Poznaniu z 29 marca 2012 roku I ACA 775/11 również znoszenie, ta szkoda musi polegać na znoszeniu immisji.

Zatem zgodnie z przeważającą linią orzecznictwa zarówno Sądów Apelacyjnych i jak i Sądu Najwyższego wynika, że szkoda, o której mowa w artykule 129 ustęp 2, to nie jest samo obniżenie wartości nieruchomości, ale obniżenie polegające na znoszeniu immisji, jakie wywołało wprowadzenie stref ograniczenia nieruchomości lub też znoszenie ograniczeń, które ta strefa wprowadzała.

To znaczy, że osoba, która jest właścicielem danej nieruchomości nie może na przykład modernizować nieruchomości, czy czegoś nowego tam pobudować. Ale przede wszystkim, jest to odszkodowanie polegające na znoszeniu, bo trzeba pamiętać o tym, że samo zmniejszenie wartości nieruchomości w ocenie Sądu Okręgowego jest szkodą hipotetyczną, nazwijmy ją nawet szkodą taką papierową, szkodą umysłową, bo właściciel akcji, który kupił akcje za określoną kwotę, następnie kiedy te akcje posiada, te akcje zwyżkują lub zniżkują, stawia na papierową hipotetyczną stratę lub zysk. Określoną stratę lub zysk uzyskuje wtedy, kiedy sprzeda tą nieruchomość. Zatem właściciel nieruchomości, którego wartość rośnie, ma hipotetyczny zysk, którego maleje ma hipotetyczną stratę, a zatem samo zmniejszenie wartości nieruchomości jeszcze nie może być wystarczającym powodem do odszkodowania.

Właśnie to odszkodowanie może być tylko wtedy, kiedy ta szkoda, to zmniejszenie wartości nieruchomości wynika z tego, że właściciel musi znosić te immisje, czyli ten nadmierny hałas, który wywołują samoloty i takie jest orzecznictwo Sądu Najwyższego. Natomiast w omawianej sprawie, jak to Sąd już wcześniej wskazywał 24 sierpnia 2007 roku weszło w życie rozporządzenie, a powodowie sprzedali tę nieruchomość 27 maja 2009 roku, a zatem niczego nie muszą znosić, bo tam nie mieszkają, zatem nie ponoszą żadnej szkody polegającej na znoszeniu wartości nieruchomości.

Co więcej, na co wskazuje Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku uchylającym ostatni wyrok Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny podkreśla, że ustalając odszkodowanie za ewentualną szkodę Sąd musi ustalić, po pierwsze fakt zaistnienia szkody, a poza tym związek między szkodą, a związek faktyczny między szkodą, a faktem wprowadzenia strefy ograniczenia tego użytkowania. I w tej sprawie sądy zasięgały opinii biegłych czterokrotnie i tak mamy tutaj opinię biegłej M., biegłego Z., biegłej W. i biegłej (...).

Przy czym, zgodnie z opinią biegłej M. (karta 272), biegła ta wyceniała wartość tejże nieruchomości poza strefą, jak i w strefie na dzień 1 lipca 2007 roku, a zatem na datę przed wejściem w życie rozporządzenia i według biegłej wartość tej nieruchomości 785.315, a gdyby leżała w strefie, to 613.633 złote, a zatem różnica na nieruchomości w strefie i poza, to jest 171.685 złotych, na dzień 1 lipca 2007 roku. Biegła ta również wyceniała wartość tych nieruchomości, ale na ten dzień wykonania opinii, to jest na dzień 15 stycznia 2010 roku i wówczas wyceniła wartość tej nieruchomości, gdyby leżała poza strefą na 1.283.770 złotych, a gdyby leżała w strefie na 717.635 złotych. A zatem wyceniła tą różnicę na dzień wypełnienia opinii na 566.135 złotych.

Następnie biegły Z. (karta 573) dokonał wyceny w pierwszej kolejności, na dzień 30 czerwca 2007 roku, a zatem również na parę dni przed wejściem w życie Rozporządzenia. I tak według biegłego Z., na 2007 rok, wartość tej nieruchomości poza strefą wynosi 959.746 złotych, a w strefie 926.479, a zatem różnica wynosi 33.267 złotych. Biegły ten również wyceniał wartość tej nieruchomości na dzień, w którym powodowie sprzedali tę nieruchomość, to znaczy na dzień 27 maja 2009 roku. I tak, wartość tej nieruchomości według biegłego Z. poza strefą, to jest 1.027.274 złote, a w strefie, to jest 988.829 złotych, czyli różnica jest 38.455 złotych.

Kolejny biegły, który dokonywał wyceny nieruchomości to jest biegła W. (karta 1157). I tutaj biegła już wyceniała wartość tej nieruchomości na dzień 24 sierpnia 2007 roku, to znaczy na dzień wejścia w życie Rozporządzenia. I według biegłej W., wartość tej nieruchomości poza strefą to jest 935.244 złote, a w strefie 903.173 złote, a zatem różnica jest 32.051 złotych. I biegła wyceniała również wartość tej nieruchomości na dzień sprzedaży, to jest na dzień 27 maja 2009 roku. Poza strefą to jest 1.072.891, w strefie 1.019.107 złotych. I różnica 53.784 złote.

Kolejny biegły, to jest biegła L., która wyceniała wartość tej nieruchomości znowu na dzień 24 sierpnia 2007 roku, to jest na dzień wejścia w życie Rozporządzenia. I według tej biegłej, wartość tej nieruchomości poza strefą to jest 984.231 i w strefie 769.988 złotych, a zatem różnica wynosi tutaj 214 tysięcy 243 tysiące złotych. Według biegłej (...), która wyceniała wartość tej nieruchomości na dzień 27 maja 2009 roku, to jest na dzień sprzedaży tej nieruchomości, wartość tej nieruchomości poza strefą wynosiła 1.354.333 złote, a w strefie 1.210.923 złote, czyli różnica wynosi 143.380 złotych. Przy czym, trzeba tutaj zauważyć, że opinie biegłego Z. i biegłej W. są do siebie zbliżone, bo wycena tej nieruchomości według Z. na 27 maja 2009 roku, to jest poza strefą około miliona, w strefie to jest około 980.000, a według biegłej W., to jest również około miliona poza i około miliona również w strefie, czyli ta różnica 38 czy 53 są zbliżone, jak również zbliżone są to opinie do wyceny z 2007 roku, to ta różnica jest według Z. 33.000, według W. 32, więc, to są prawie identyczne.

Natomiast rozbieżne są opinie biegłych M. i (...), bo według M., ta różnica z 2007 roku, to jest 171 tysięcy, a z 2010 roku, to nawet 566 tysięcy, M.. Według (...) to z 2007, to jest 214.000, z 2009 roku, to jest 143.000 złotych. A zatem biorąc pod uwagę cztery opinie biegłych, Sąd do rozstrzygnięcia wziął dwie najbardziej do siebie zbliżone opinie, to jest biegłego Z. i biegłej (...).

Tym niemniej, Sąd uznał, że powodowie nie wykazali związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, dlatego że 27 maja 2009 roku, sprzedali oni tę nieruchomość za kwotę 800.000

złotych, przy czym przypominam, że w skład nieruchomości, którą sprzedali, wchodziła nie tylko działka numer (...) o powierzchni 470 metrów kwadratowych, ale również dwie inne działki (karta 353), również dwie inne działki, o powierzchni 170, 96 metrów kwadratowych, ale łącznie powodowie sprzedali tą nieruchomość za 800.000 złotych, a zatem za cenę znacznie niższą niż cena rynkowa, wyliczona przez wszystkich biegłych i to niezależnie od tego, czy byłaby ta nieruchomość położona w strefie, czy poza strefą. I tak, gdyby ta nieruchomość leżała poza strefą, to sprzedali o cenę 227.274, według biegłego Z..

Według biegłej W. o 272.891 taniej, a według biegłej L., nawet o 554.303 złote. Przy czym Sąd nie bierze pod uwagę biegłej M., bo ona nie ustalała tej ceny z daty sprzedaży tej nieruchomości. Według biegłych, gdyby ta nieruchomość leżała w strefie, to ta różnica według biegłego Z. między ceną sprzedaży a którą mogliby uzyskać, to jest 188.829, według W. 219.107 a według (...) to jest 410.923 złote. A zatem, jeszcze raz, pierwsze wyliczenie, gdyby nieruchomość leżała poza strefą, drugie wyliczenie, to jest gdyby leżała w strefie. A zatem sprzedali za cenę od 188 do 554.000 niższą, niż mogliby uzyskać, niezależnie od tego, czy ta nieruchomość leżałaby w strefie, czy poza strefą. Gdyby oni sprzedali mniej więcej po cenach odpowiadających cenom nieruchomości położonych w strefie to wówczas można by było na tej podstawie wykazać, a proszę bardzo, gdyby nieruchomość leżała poza strefą, to uzyskalibyśmy cenę wyższą, o tę różnicę i mogłaby być to różnica według biegłego Z. 38.000, czy biegłej W. 53.000, czy też ewentualnie można by było rozważyć biegłą L. - 143.000.

Ale oni nie sprzedali za cenę niższą, ze względu na to, że nieruchomość położona jest w strefie, a nie poza strefą, bo sprzedali, co najmniej, jeszcze o 200.000, za cenę niższą. A zatem, nie wiadomo, jaki był powód sprzedania tej nieruchomości za tak odbiegającą od ceny rynkowej, a zatem nie można mówić, że ponieśli jakąkolwiek szkodę, wynikającą z różnicy wartości tych nieruchomości, leżących poza strefą lub w strefie.

Reasumując, powodom nie należy się odszkodowanie ze względu na to, że muszą znosić immisję, bo tych znosić nie muszą, bo tam nie mieszkają, bo sprzedali nieruchomość, a po drugie, nie udowodnili faktu, że sprzedali nieruchomość za cenę niższą, ze względu na to, że nieruchomość położona jest w strefie, bo sprzedali ją za cenę wielokrotnie niższą od ceny nieruchomości, zarówno położonej w strefie, jak i poza strefą, a zatem nie udowodnili faktu szkody i nie udowodnili faktu związku przyczynowego, pomiędzy szkodą a wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania i z tych względów Sąd powództwo oddalił.

Jeżeli chodzi o koszty postępowania, to strona powodowa poniosła koszty w wysokości 16.720 złotych 26 groszy plus koszty zastępstwa adwokackiego, natomiast przegrała proces, więc koszty jej się nie należą.

Natomiast strona pozwana poniosła koszty w wysokości 10.165 złotych, tytułem opłaty za apelację, jak również koszty 2.500 za koszt opinii biegłego (postanowienie z karty 1219), łącznie to jest 12.665 złotych, jak również poniosła koszty zastępstwa prawnego w wysokości 712.017 złotych, to daje łącznie kwotę 19.882, przy czym powołując się na treść artykułu 102, kodeksu postępowania cywilnego, Sąd nie zasądził od strony pozwanej również kosztów zastępstwa prawnego, wynikających z występowania przez pełnomocnika powodów przed Sądem Apelacyjnym, w tym wypadku należałoby się 75 % tych kosztów, czyli dodatkową kwotę, ale biorąc pod uwagę, że tu i tak bardzo wysokie są te koszty, które musi ponieść strona pozwana, to Sąd, w oparciu o artykuł 102, obniżył nieco te koszty zastępstwa prawnego, nie biorąc pod uwagę tych kosztów występowania przez pełnomocnika pozwanego przed Sądem Apelacyjnym dwukrotnie, zresztą i trzykrotnie przed Sądem Okręgowym. Sąd ustalił tylko jedną opłatę, mimo, że zgodnie z przepisami, ta opłata adwokacka, należałaby się w wysokości znacznie wyższej.

Natomiast, jeżeli chodzi o koszty wyłożone przez Skarb Państwa, to jest kwota 5.271, 67 zł na koszt opinii biegłego (postanowienie - karta 232). Kwota 4.954,25 zł, to jest wpis od rozszerzonego powództwa, tego rozszerzonego z kwoty 104 do 203. Następnie, Skarb Państwa wyłożył kwotę 5.594 złote i 2 grosze na koszt opinii biegłego (karta 616). Kolejne wydatki na koszt opinii biegłego, to jest 2.092 złote i 75 groszy (karta 1219), 6.605 złotych 95 groszy - karta 1323, 1.107,98 - 1375, to daje łącznie kwotę 25.626 złotych i 92 grosze.

Jak również w dniu dzisiejszym, powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 400.000 złotych, a zatem Sąd wyliczył wpis od rozszerzonego powództwa na 9.835 złotych i 75 groszy, to łącznie daje należną Skarbowi Państwa kwotę 35.462 złote i 67 złotych.

Biorąc pod uwagę Ustawę o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd skoro strona powodowa przegrała proces, a nie była zwolniona od kosztów procesu na nią nałożył na stronę powodową obowiązek zapłaty tychże kosztów w oparciu o artykuł 113 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Przypomnieć należy bowiem o tym, że niezależnie od tego, czy strona jest zwolniona od kosztów sądowych, czy też nie jest zwolniona, to koszty, które wyklada na prowadzenie postępowania Skarb Państwa, ulegają rozliczeniu i zostają one pokryte przez tą stronę w takich proporcjach, w których przegra proces. W tym wypadku, jak powiadam, strona powodowa nie była zwolniona od kosztów sądowych, a zatem w całości musi te koszty ponieść.