

Sygn. akt **XX GC 1127/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Grzegorzewska
Protokolant:	sekr.sądowy Aleksandra Macheta

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. M., J. M.**

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

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. ustala, że stroną przegrywającą w 100% są powodowie, a szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Iwona Grzegorzewska

Sygn. akt XX GC 1127/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego) powodowie Z. M. i J. M. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 96.000,00 zł wraz ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że od dnia 6 listopada 1996 r. przysługuje im prawo do lokalu zlokalizowanego w budynku mieszkalnym, położonym w W. przy ul. (...), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem geodezyjnym (...), co potwierdza przydział lokalu z dnia 6 listopada 2011 r.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia stanowi w niniejszej sprawie Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz art. 129 ust. 2 ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powodowie ponieśli szkodę, którą wycenili na kwotę 96.000,00 zł. Na szkodę złożyło się: obniżenie wartości rynkowej i użyteczności lokalu w wysokości 49.000,00

zł, oraz koszty niezbędne do rewitalizacji akustycznej lokalu w postaci wymiany okien w lokalu na zapewniające odpowiednią dźwiękoszczelność, oraz koszty założenia w lokalu klimatyzacji w łącznej wysokości 47.000,00 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał w pierwszej kolejności, że lokal powodów znajduje się poza strefami Z1 i Z2, gdzie nie obowiązują żadne ograniczenia, które mogłyby wpłynąć na zmianę przeznaczenia lub dotychczasowy sposób korzystania z lokalu.

Pozwany wskazał także, że powodowie nie uprawdopodobnili powstania szkody ani na skutek wprowadzonych ograniczeń ani też hałasu lotniczego, jak i nie wykazali normalnego związku przyczynowego pomiędzy hipotetyczną szkodą, a rzekomą utratą wartości nieruchomości. Lotnisko (...) istnieje od 1934 r. i trudno jest ustalić w jakim stopniu na wartość nieruchomości wpływa hałas lotniczy, a w jakim inne czynniki. W ocenie pozwanego lokal powodów bardziej jest narażony na hałas samochodowy niż lotniczy.

Zdaniem pozwanego z akt sprawy wynika, że hałas lotniczy nie stanowi istotnego ograniczenia dla korzystania z lokalu powodów, skoro lokal jest w większym stopniu poddany oddziaływaniu hałasu drogowego. Pozwany powołał się również na badania, z których wynika, że poziomy cen uzyskiwanych w OOU i poza OOU nie odbiegają od siebie i można uznać za udowodnioną tezę, że sąsiedztwo portu lotniczego dla kształtowania się wartości nieruchomości w tym obszarze ma znaczenie drugorzędne.

Pismem procesowym z dnia 10 lipca 2015 r. powodowie cofnęli pozew w zakresie roszczenia o koszty rewitalizacji akustycznej lokalu, tj. kwoty 47.000,00 zł, bez zrzeczenia się roszczenia. W pozostałym zakresie powództwo zostało podtrzymane.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w tym zakresie.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami nieruchomości lokalowej w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) nr (...) (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu) na działce gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...). Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta.

Przedmiotowy lokal mieszkalny został przydzielony powodom w dniu 6 listopada 1996 r.

(dowód: kopia przydziału lokalu mieszkalnego k. 9 akt)

Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. został utworzony obszar ograniczonego użytkowania (OOU) dla (...) im. (...) w W..

Podstawą wydania powyższego rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (POŚ). Na jego mocy Wojewoda (...) określił, że tworzy obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (§ 1 ust. 1 rozporządzenia). W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono strefę ograniczonej zabudowy mieszkaniowej - strefa M. Wykaz działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania określa załącznik nr 6 do rozporządzenia (§ 3 ust. 5 rozporządzenia), a przebieg granicy strefy „M” i opis przebiegu tej granicy strefy „M” określono w załącznikach nr 4 i 5 do rozporządzenia (§3 ust 3 i 4 rozporządzenia).

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono: 1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym

pobytem dzieci i młodzieży (§ 4 ust. 1 pkt. 1-3 rozporządzenia). W strefie „M” dopuszczalna była zmiana sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom w warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy (§ 4 ust. 2 rozporządzenia). W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków, w szczególności w istniejących budynkach należało zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów (§ 5 pkt. 5 rozporządzenia). W przedmiotowym rozporządzeniu wskazano, iż wchodzi ono w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (§ 7 rozporządzenia), a ogłoszenie to nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2007 r.

Następnie Uchwałą nr (...) Sejmik Województwa (...) określił, że tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. (§ 1 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 (...) dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1 (§ 4 pkt 1 i 2 uchwały),

W strefie Z2: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej (§ 5 pkt 2 lit. a-c uchwały).

Ponadto 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 (§ 6 pkt 2 uchwały).

Wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania oraz w poszczególnych strefach Z1 i Z2, określa załącznik nr 6 do uchwały (§ 10 uchwały).

Powyzsza uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) dnia 20 lipca 2011 r. Dz. Urzędowy nr 128 poz. 4086), czyli z dniem 4 sierpnia 2011 roku

Następnie Uchwałą nr (...) z dnia (...) października 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej zwaną również uchwałą nr (...)), Sejmik Województwa (...) zmienił uchwałę nr (...), w szczególności w ten sposób, że z § 6 pkt 2 uchwały usunął słowo „właściwy” (§ 1 pkt 2 uchwały nr (...)).

Nieruchomość powodów po wprowadzeniu powyższych uchwał ostatecznie znalazła się poza strefami Z1 i Z2.

Powodowie zgłosili roszczenie z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku wraz z wezwaniem do zapłaty w związku z posadowieniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania w dniu 3 sierpnia 2013 r. bezpośrednio do pozwanego.

(dowód: kopia zgłoszenia i wezwania do zapłaty k. 21-24 akt)

W toku postępowania pojawiła się konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości ekonomicznej (rynkowej) nieruchomości znajdującej się w W. przy ul. (...). Biegły miał również ustalić spadek wartości nieruchomości, o ile taki spadek wartości miał miejsce.

(dowód: postanowienie k. 309 akt)

Biegły zgodnie z tezą dowodową zawartą w postanowieniu sporządził opinię w formie operatu szacunkowego. W swojej opinii I. H. po przeprowadzeniu szczegółowych analiz dotyczących lokalizacji, opisu wycenianych nieruchomości i wartości tych nieruchomości w porównaniu z innymi nieruchomościami znajdującymi się na tym samym terenie.

Ostatecznie biegła wyliczyła utratę wartości nieruchomości powodów w związku z jej położeniem na terenie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) na kwotę 94.134,00 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści cztery złote). Biegła wskazała, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziaływującego na tym terenie na nieruchomości tam położone.

(dowód: opinia biegłej k. 330-390 akt)

Zastrzeżenia do przedmiotowej opinii zostały złożone przez stronę pozwaną. Pozwany wskazał między innymi, że sporządzając opinię w przedmiotowej sprawie biegła oszacowała jedynie wartość nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały, a nie dokonała wyceny na datę sporządzenia opinii. Biegła badała ceny wyłącznie w okresie od 2013-2015 r. pomijając lata 2010-2012. W ocenie pozwanego nie można nadal stwierdzić, czy uchwała miała jakikolwiek wpływ na rzekomy spadek wartości nieruchomości. Pozwany wskazał także, że biegła zastosowała metody badawcze przyjęte dla OOU w K..

Pozwany wniósł zatem o ustalenie wartości nieruchomości na dzień 3 sierpnia 2011 r. oraz na dzień sporządzenia opinii oraz ustalenie dla tych samych okresów wartości co najmniej dwóch nieruchomości podobnych do nieruchomości znajdujących się poza OOU. Pozwany wniósł nadto, aby biegła dokonała obliczenia różnicy procentowej wzrostu, ewentualnie spadku wartości nieruchomości z procentowym wzrostem (spadkiem) wartości każdej z nieruchomości porównywanych. Pozwany wniósł by w opinii uzupełniającej biegła obliczyła jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartości nieruchomości sprzed wejścia w życie uchwały.

(dowód: pismo procesowe pozwanego k. 419-428 akt)

Postanowieniem z dnia 23 września 2016 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii uzupełniającej na okoliczność zarzutów wskazanych w piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2016 r. W szczególności Sąd zwrócił się by biegła na nowo sporządziła opinię biorąc pod uwagę jedynie rynek (...), oraz przy uwzględnieniu realnych cen transakcyjnych.

(dowód: postanowienie k. 486 akt)

Ostatecznie postanowieniem z dnia 30 stycznia 2017 r. Sąd dopuścił dowód z kolejnej opinii sporządzonej przez innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości ekonomicznej (rynkowej) nieruchomości lokalowej należącej do powodów znajdującej się w W. przy ul. (...) lok (...), (działka nr (...), obręb (...)) oraz ustalenie czy istnieje, a jeżeli tak - to w jakiej kwocie, spadek wartości tej nieruchomości z uwagi na utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nr (...) i zawarte w niej ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości. O ile biegła uzna, że nastąpił spadek nieruchomości, to winna wskazać jaki jest zakres obniżenia wartości nieruchomości oraz czy wzrost lub spadek wartości nieruchomości lokalowej strony powodowej odbiega od tendencji w innych okolicach W. nienarażonych na podobne emisje hałasu i to w skutek nadmiernego hałasu emitowanego przez lotnisko (...) im. (...) w W., rozbudowy i eksploatacji lotniska. Biegła miała mieć na uwadze tendencje kształtowania się cen nieruchomości położonych w sąsiedztwie rozbudowywanych lotnisk cywilnych intensyfikujących swą działalność, a jednocześnie położonych na obszarze dużych miast.

Sąd wskazał, że sporządzając opinię biegła winna wyliczyć wartość lokalu na dzień 3 sierpnia 2011 r., oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości do lokalu znajdujących się poza obszarem ograniczonego użytkowania i ustalenie wartości nieruchomości porównywanych na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii. Następnie biegła winna obliczyć różnicę procentową

wzrostu (ewentualnie spadku) wartości lokalu z procentowych wzrostem (spadkiem) wartości każdej z nieruchomości porównywanych, tj. obliczenie o ile procent w stosunku do wartości sprzed daty wejścia w życie uchwały wzrosła (spadła) wartość lokalu i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z nieruchomości porównywanych. Następnie biegła winna obliczyć, jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartości lokalu sprzed wejścia w życie uchwały.

Z uwagi na stanowisko powoda dotyczące zmiany tezy dowodowej dla biegłego Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 24 lutego 2017 r. rozszerzył tezę dowodową również na okoliczność, czy objęcie nieruchomości lokalowej należącej do strony powodowej położonej w W. przy ul. (...) lok (...), (działka nr (...), obręb (...)) (...) Ograniczonego (...) w W., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nr (...) (dalej OOU) miało wpływ na wartość tej nieruchomości przy czym biegła powinna ustalić wartość nieruchomości na datę sporządzenia opinii tak jakby nie była objęta OOU i nie była narażona na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak i nie byłoby przesłanek do objęcia jej granicami OOU. Po ustaleniu wartości nieruchomości zgodnie z ww. założeniami biegła powinna wskazać czy obecna wartość nieruchomości jest wyższa, niższa czy też nie zmieniła się, a jeśli tak to w jakim zakresie kwotowym;

Sąd wskazał również, że sporządzając opinię biegła powinna rozważyć wzięcie pod uwagę dokumentację służącą stworzeniu OOU, a w szczególności „Przegląd ekologiczny (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego wraz z dokumentacją niezbędną do ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu lotniczego (...) w W.” (Biuro (...) S.A., W., marzec 2011) oraz „Raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „(...) – budowa / rozbudowa/przebudowa (modernizacja) infrastruktury lotniskowej” ((...) sp. z o.o. W. lipiec 2011 r.)

Z kolei odpowiadając na stanowisko pozwanego zawarte w piśmie z dnia 21 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy po raz kolejny rozszerzył tezę dowodową, tym razem na okoliczność ustalenia czy, a jeżeli tak, to o jaką wartość spadła wartość należącej do powodów nieruchomości w związku z objęciem jej uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. poprzez porównanie wartości ww. nieruchomości przed wejściem w życie ww. uchwały oraz w dacie wykonania opinii z wartością innych nieruchomości na tym samym lub podobnym porównywalnym rynku w obu ww. datach, a w konsekwencji ustalenia istnienia i wartości procentowej oraz kwotowej ubytku wartości nieruchomości po objęciu jej udziałem ww. uchwały.

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy rynku, porównaniu cen, wizji lokalnej, oraz po analizie dokumentów i opracowań dotyczących nieruchomości w strefach lotnisk biegła E. P. złożyła do akt opinię. W opinii tej wskazała, że nie stwierdzono istotnego wpływu wprowadzenia OOU na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na kształtowanie się cen nieruchomości w porównaniu z okresem przed wprowadzeniem OOU w odniesieniu do lokali mieszkalnych na U., tym samym nie stwierdzono związku pomiędzy utratą wartości rynkowej lokalu (...) przy ul. (...), którego przyczyną byłoby wprowadzenie Uchwały.

Zdaniem biegłej porównanie okresu przed wprowadzeniem OOU do okresu po wprowadzeniu OOU informuje, że wskaźnik relacji mediany przed i po wprowadzeniu OOU pozostawał na podobnym poziomie tj. nominalnie jak: 1,02 (do 3.08.2011) do 1,00 (po 4.08.2011), natomiast po aktualizacji cen jak: 0,98 (do 3.08.2011) i podobnie tj.: 0,98 (po 4.08.2011) przy trendzie liniowym i 1,04 (do 3.08.2011) i podobnie tj.: 1,04 (po 4.08.2011) przy trendzie nieliniowym, co prowadzi do wniosku, że wprowadzenie OOU nie wpłynęło istotnie na zmiany w kształtowaniu się relacji wartości lokali położonych w OOU i poza nim ze względu na wprowadzenie OOU w 2011 r. W dalszej części opinii biegła wskazała, że wprowadzenie OOU w 2011 roku w odniesieniu do zabudowanych nieruchomości domami wielorodzinnymi, było tylko usankcjonowaniem stanu istniejącego od wielu lat, związanego z istnieniem lotniska, dlatego też samo wprowadzenie zapisu w Uchwale nie spowodowało reakcji rynku na kształtowanie się cen lokali w tych budynkach, ze względu na wprowadzenie OOU na terenie dzielnicy U.. Z analizy pomiarów ciągłych hałasu lotniczego, wynika, iż dla obszaru obsługiwanego przez urządzenie kontrolne, (dane zestawiono od 2008 roku strona 14-16 Opinii) np. w 2008 roku poziom hałasu lotniczego był wyższy niż np. 2012, 2013 czy 2015 roku, co oznacza,

że transakcje zawarte co najmniej od 2008 roku uwzględniały w swoim poziomie ceny transakcyjnej wpływ hałasu lotniczego.

(dowód: opinia biegłej k. 608 – 674 akt)

Ostatecznie na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 r. pełnomocnik powoda cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej, natomiast pozwany żadnych zastrzeżeń do opinii nie zgłosił i wyniósł o oddalenie powództwa.

Powyższe okoliczności faktyczne ustalone zostały w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Złożyły się nań dokumenty prywatne niekwestionowane przez strony co do ich autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem. Przeważająca część stanu faktycznego, który w ocenie Sądu jest istotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie była sporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania.

Odnosząc się do opinii biegłych to trzeba wskazać, że Sąd oparł się w całości na opinii E. P.. Opinia ta jest obszerna, precyzyjna, w sposób wszechstronny analizuje sytuację na rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich lat i w sposób szczegółowy i wyczerpujący odpowiada na wszystkie pytania postawione w tezach dowodowych wskazanych w postanowieniach o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona bardzo rzetelnie o czym świadczy chociażby brak istotnych uwag ze strony powodów, a w konsekwencji cofnięcie wniosku o uzupełniającą opinię.

Tym samym przy rozstrzygnięciu przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy nie brał pod uwagę ustaleń poczynionych przez biegłą I. H. w opinii z dnia 30 października 2015 r. Opinia ta nie obejmowała całości zagadnień związanych z niniejszym postępowaniem, była niepełna i opierała się o błędne założenia. Sąd nie podzielił wniosków zawartych w opinii biegłej sądowej I. H., w zakresie w jakim stwierdziła, że na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości o 94.134,00 zł. Opinia ta, jako konkurencyjna i sprzeczna z opinią sporządzoną przez E. P. została całkowicie pominięta z przyczyn podanych wyżej.

Należy zauważyć, iż opinie biegłego - tak jak każdy dowód - nie wiążą Sądu, podlegają jedynie jego ocenie. Sąd nie ograniczył się zatem do powołania się na ustalenia znajdujące się w opinii biegłego, przed uznaniem tego środka dowodowego jako wiarygodnego sprawdził, na jakich podstawach biegła oparła swoje wnioski. Biegły wydaje opinię jedynie w zakresie stanu faktycznego, nie może więc ona zastąpić orzeczenia Sądu, który samodzielnie dokonuje subsumpcji stanu faktycznego pod normę prawną, a w szczególności dokonuje wykładni przepisów dotyczących powstania szkody oraz jej wysokości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako niezasadne.

Powodowie dochodzili roszczeń odszkodowawczych z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...).

Zgodnie z treścią art. 136 ust 1-3 p.o.ś. w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. 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.

Natomiast zgodnie z art. 129 ustawy POŚ, 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

(ust.1) W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust.2).

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, że wraz z rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku utworzono OOU dla (...) im. (...) w W., w związku z czym nieruchomość powodów przy ul. (...) w W. znalazła się w „strefie M” tego obszaru, to jest w strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej. Na skutek zmiany przepisów prawa oraz konieczności rozszerzenia terenu objętego obszarem ograniczonego użytkowania Sejmik Województwa (...) 20 czerwca 2011 r. podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nieruchomość powodów znalazła się poza strefami Z1 i Z2.

Trzeba mieć na uwadze fakt, że w efekcie wprowadzenia w życie uchwały nr (...) strefa największego hałasu uległa zmniejszeniu, co skutkowało tym, że nieruchomość powodów znalazła się poza strefami Z1 i Z2.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można uznać, że wprowadzenie ograniczenia, czyli OOU automatycznie powoduje zaistnienie szkody (a w konsekwencji roszczenia o jej naprawienie), bowiem wprowadzone ograniczenie swoimi skutkami musi dotyczyć konkretnej nieruchomości. Odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 POŚ, przewidziano bowiem nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie służy za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z niej. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest zatem szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda nie powstaje natomiast, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący) – wyrok SN z dn. 27 czerwca 2013 r., sygn. IV CSK 28/12, publik. LEX nr 1228596, zob. również: VI ACa 682/13, VI ACa 1969/15).

W swojej opinii biegła wskazała w sposób jednoznaczny, że w wyniku porównania, stwierdzono, iż relacja wskaźnika median cen za lokale poza/w OOU jest nieznaczna - dla całego okresu wynosi 1,01 tj. różnica wynosi 1 % (a w cenach actual 0,98 (2 % na korzyść położenia w OOU) - przy trendzie liniowym i 1,04 (4%) - przy trendzie nieliniowym. Porównanie okresu przed wprowadzeniem OOU do okresu po wprowadzeniu OOU informuje, że wskaźnik relacji mediany przed i po wprowadzeniu OOU pozostawał na podobnym poziomie tj. nominalnie jak: 1,02 (do 3.08.2011) do 1,00 (po 4.08.2011), natomiast po aktualizacji cen jak: 0,98 (do 3.08.2011) i podobnie tj.: 0,98 (po 4.08.2011) przy trendzie liniowym i 1,04 (do 3.08.2011) i podobnie tj.: 1,04 (po 4.08.2011) przy trendzie nieliniowym, co prowadzi do wniosku, że wprowadzenie OOU nie wpłynęło istotnie na zmiany w kształtowaniu się relacji wartości lokali położonych w OOU i poza nim ze względu na wprowadzenie OOU w 2011 r.

Wprowadzenie OOU w 2011 roku w odniesieniu do zabudowanych nieruchomości domami wielorodzinnymi, było tylko usankcjonowaniem stanu istniejącego od wielu lat, związanego z istnieniem lotniska, dlatego też samo wprowadzenie zapisu w Uchwale nie spowodowało reakcji rynku na kształtowanie się cen lokali w tych budynkach, ze względu na wprowadzenie OOU na terenie dzielnicy U.. Z analizy pomiarów ciągłych hałasu lotniczego, wynika, iż dla obszaru obsługiwanego przez urządzenie kontrolne, np. w 2008 roku poziom hałasu lotniczego był wyższy niż np. 2012, 2013 czy 2015 roku, co oznacza, że transakcje zawarte co najmniej od 2008 roku uwzględniały w swoim poziomie ceny transakcyjnej wpływ hałasu lotniczego.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy wynika, że powodowie stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości w 1996 r. a więc w okresie gdy lotnisko od wielu lat generowało znaczny hałas, a ruch samolotów był duży, a mimo to ich nieruchomość nie znalazła się w strefie OOU. W obszarze ograniczonego użytkowania nieruchomość powodów znalazła się dopiero w 2011 r. Powodowie nie wykazali żadnymi dowodami, by nabyli nieruchomość po zaniżonej cenie z uwagi na hałas, natomiast ewentualna utrata wartości nieruchomości winna

być liczona od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmik Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., a nie wcześniej jak argumentowali powodowie.

Nieruchomość powodów leży poza strefą Z1 i Z2. Zgodnie z § 3 uchwały granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku A $LA_{eqN} = 45$ dB i izolacji $LA_{eqD} = 55$ dB w przypadku, gdy izolacja $LA_{eqN} = 45$ dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją $LA_{eqD} = 55$ dB. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dopuszczalny poziom hałasu lotniczego w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze wskaźnikiem LA_{eqN} wynosi do 50 dB, natomiast w porze dziennej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze wskaźnikiem LA_{eqD} wynosi do 60 dB.

Strona powodowa nie wykazała, aby na jej nieruchomości doszło do przekroczenia tych norm.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanego, że z uwagi na fakt, że nieruchomość powodów jest położona w obszarze ograniczonego użytkowania, ale poza strefą Z1 i Z2, brak jest w stosunku do nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń w zabudowie, czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Ograniczenia w tym zakresie – zgodnie z treścią uchwały – odnoszą się jedynie do nieruchomości położonych w strefie Z1 oraz strefie Z2 (por. § 5 pkt 1 i 2 uchwały).

Podsumowując, powodowie nie udowodnili, aby wobec nieruchomości istniały jakiegokolwiek ograniczenia skutkujące spadkiem wartości nieruchomości. 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 akustyka jednoznacznie wykazała, że na nieruchomości powoda brak jest przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. Powód nie zaoferował innych dowodów, które mogłyby wykazać, czy faktycznie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

W tym stanie rzeczy powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu (pkt 1 wyroku).

O kosztach postępowania w punkcie 2 wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 98 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 (koszty procesu). Jednocześnie na podstawie art. 108 k.p.c., ostateczne rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

SSO Iwona Grzegorzewska

z/(...)