

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 sierpnia 2013 r. (koperta k. 26) A. G. wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. tytułem odszkodowania kwoty (...) zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż doznała szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości położonej w W. przy Al. (...), której jest współwłaścicielką. Nieruchomość została objęta obszarem ograniczonego użytkowania (dalej również: (...)) utworzonym dla (...) im. (...) w W. uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zdaniem powódki, w związku z wprowadzeniem (...) nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na konieczności znoszenia przez nią podwyższonych norm akustycznych. Gorsze normy akustyczne obowiązujące na terenie, na którym położona jest nieruchomość spowodowały obniżenie atrakcyjności nieruchomości powódki, co bezpośrednio przełożyło się na jej wartość rynkową. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości została wyliczona przez rzeczoznawcę, który oszacował ją – według stanu nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a cen z chwili sporządzenia opinii – na kwotę (...) zł. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku strony powodowej. Jako podstawę roszczenia powódka podała art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 ustawy Prawo o ochronie środowiska. Żądanie zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej powódka uzasadniła dużym nakładem pracy radcy prawnego, skomplikowanym charakterem sprawy i dużym wkładem radcy prawnego w przyczynieniu się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (pozew – k. 2–7).

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 listopada 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zakwestionował by doszło do spadku wartości lokalu powódki. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie wykazała również by wprowadzenie (...) spowodowało spadek wartości lokalu z tego względu, że powód będzie musiał znieść rzekomo przekroczone na tym obszarze immisje. Ta okoliczność nie została wykazana. Pozwany podniósł, iż z uchwały wprowadzającej (...) nie wynika, że w (...) (poza strefą (...)) istnieją przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Poziom hałasu istniejący pomiędzy zewnętrzną izolacją (...) a granicą strefy (...) (tj. w obszarze, gdzie położony jest lokal), wynoszący pomiędzy 45 a 50 DB jest zgodny z dopuszczalnymi normami określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku. Pozwany wskazał, że samo położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie oznacza automatycznie, że na każdej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku. Zdaniem pozwanego, biorąc pod uwagę, że lokal znajduje się w (...) poza strefami (...) brak jest w stosunku do lokalu, a także nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie czy to w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Uchwała wprowadziła tylko pewne ograniczenia w strefie (...) oraz (...). Ponadto podniósł, iż przedmiotowe lotnisko istnieje od kilkudziesięciu lat, a ewentualne przekroczenia norm hałasu związane z przelatującymi nad lokalem samolotami (przy czym zaznaczył, że przekroczenia takie nie zostały wykazane) nie są konsekwencją wprowadzenia strefy, a ruchu lotniczego istniejącego w tym miejscu od dłuższego czasu, a przed wszystkim jeszcze przed wprowadzeniem (...). Pozwany zauważył również, że powódka nabywając lokal w 2008 r. wiedziała o sąsiedztwie czynnego i aktywnego lotniska, uchwała, w ocenie pozwanego, nie wpłynęła na żadne ograniczenia związane z zabudową nieruchomości czy lokalu, czy też ze sposobem dotychczasowego korzystania z lokalu przez powoda. Pozwany zarzucił również, że w dzielnicy U. hałas drogowy jest większy niż hałas lotniczy. Pozwany wskazał także na bezzasadność żądania odsetek ustawowych od dnia wniesienia

pozwu. Jego zdaniem odsetki powinny być naliczane od ewentualnego wyroku zasądzonego. Zakwestionował także zasadność żądania powódki o przyznanie kosztów postępowania, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, gdyż przedmiotowa sprawa nie charakteryzuje się, skomplikowanym charakterem, a ilość okoliczności, które wymagają wyjaśnienia jest niewielka (k. 40-49).

W piśmie z dnia 13 czerwca 2014 r. (k. 132–140) powódka podtrzymała żądanie pozwu i podnosiła, że samo ustanowienie (...) wywołało szkodę w majątku właściciela nieruchomości, która została włączona do tego obszaru. Oprócz wskaźników przywołanych przez pozwanego należy również zwrócić uwagę na krótkotrwałe, jednorazowe okresy hałasu wywołanego startami i lądowaniami samolotów. Ponadto przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w związku z istnieniem hałasu lotniczego oraz ograniczenia w zabudowie (bądź w odniesieniu do funkcji budynków) nie są jedynymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości, położonych w strefie ograniczonego użytkowania. Na wartość nieruchomości wpływa wiele czynników, a faktyczne przekroczenie norm hałasu oraz ograniczenia w zabudowie są tylko jednymi z wielu okoliczności kształtujących wskaźnik popytu, a tym samym ceny nieruchomości. Analiza rynku wskazuje, że dla przeważającej większości potencjalnych nabywców najistotniejsze znaczenie ma sam fakt położenia nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Bliskie sąsiedztwo lotniska stanowi dla potencjalnych nabywców taką samą uciążliwość jak bliskie położenie autostrady, linii wysokiego napięcia oraz terenów przemysłowych. Spadek wartości nieruchomości nie jest związany jedynie z emisją ponadnormatywnego hałasu oraz ograniczeniem zabudowy, ale także z szeregiem innych uciążliwości i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Powód podniósł, że nie bez znaczenia pozostają doznania estetyczne, jak chociażby ciągły widok startujących i lądujących samolotów, czy perspektywa ograniczonego rozwoju dzielnicy i jej okolic w związku z wymogami (...). Dla każdego potencjalnego nabywcy kluczowe znaczenie ma usytuowanie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Na proces kształtowania się cen nieruchomości wpływa także bliskość stref (...), z którymi wiążą się ograniczenia w dostępności do takich placówek jak szpitale, szkoły, przedszkola czy żłobki. W ocenie powódki, każde ograniczenie, a tu ogranicza się zarówno użyteczność poprzez obniżenie komfortu korzystania oraz ogranicza się prawa właściciela, musi mieć negatywny wydzźwięk ekonomiczny polegający na spadku wartości nieruchomości. Powódka nabywając nieruchomość miała na celu nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, ale również lokatę kapitału. Podniosła przy tym, że prawo własności do lokalu przysługuje jej od 10 stycznia 2008 r., a więc od dnia kiedy (...) dla (...) jeszcze nie funkcjonował.

W piśmie z dnia 14 sierpnia 2014 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Podkreślił, że powód winien udowodnić, że uchwała wprowadziła względem powoda ograniczenia, które skutkowały obniżeniem wartości lokalu powoda, a także, że pomiędzy uchwałą a rzekomym spadkiem wartości lokalu zachodzi adekwatny związek przyczynowy, Zdaniem pozwanego, biorąc pod uwagę usytuowanie lokalu poza strefami (...) i (...), czyli w miejscu gdzie nie obowiązują żadne ograniczenia i zakazy budowlane oraz gdzie hałas lotniczy nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej tj. 50 dB w porze nocy mierzonego wskaźnikiem (...), żądania powoda są nieuzasadnione. Powód nie wykazał istnienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wokół lokalu. Uchwała nie zalegalizowała w (...) z 2011 r., poza strefami (...) żadnych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej /k.219-225/.

Na rozprawie w dniu 27 października 2015 r. pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe stanowisko, a nadto wniósł w przypadku gdyby powódka miała przegrać sprawę w trybie art. 102 k.p.c. o nieobciążanie powódki kosztami postępowania z uwagi na jej skomplikowany charakter (protokół – k. 350, 00:04:20–00:04:30).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

A. G. jest współwłaścicielką nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Lokal nabyła w dniu 10 stycznia 2008 r. (kopia aktu notarialnego – k. 9–15, wydruk księgi wieczystej – k. 16–22).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały nieruchomość powódki

znalazła się w całości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami (...). W myśl § 3.1 uchwały - G. zewnętrzną obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku (...) = (...) dB i izolacji (...) = (...) dB w przypadku, gdy izolacja (...) = (...) dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją (...) = (...) dB. 2. Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska. Zgodnie z § 4. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy: 1) strefę (...), której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku (...) dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska; 2) strefę (...), której granicę wyznacza od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku (...) dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy (...). § 5. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1) w strefie (...): a) zakazuje się 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) zakazuje się 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) zakazuje się 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; 2) w strefie (...): 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 (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086, k.109-111, załącznik k. 108, co do położenia nieruchomości poza strefą (...) okoliczności niesporne).

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

Pismem z dnia 29 lipca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz kwoty (...) zł w terminie 3 dni tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, której jest współwłaścicielką (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania – k. 23-25).

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nie wpłynęło na wartość przedmiotowego lokalu. Wartość tego lokalu w latach 2010-2014 uległa zmniejszeniu i to zarówno przy uwzględnieniu położenia w strefie (...) jak i poza tą strefą. Wartość lokalu, po wprowadzeniu uchwałą nr (...) ograniczonego użytkowania, zmniejszyła się o (...) zł, tj. o ok. (...) w stosunku do wartości tego lokalu na dzień 3 sierpnia 2011 r. Wartość ta, w tym samym czasie zmniejszyła się również przy uwzględnieniu położenia poza strefą (...). Zmniejszenie to wynosiło około (...). Zanotowany spadek cen nieruchomości w latach 2010-2014 wynika z ogólnych tendencji panujących na rynku. Od 2010 r. notowany jest spadek cen na całym rynku mieszkaniowym w W. i w całej Polsce. Zanotowane różnice nie wskazują, aby wartość lokalu zmniejszyła się na skutek wprowadzenia strefy (...) ponieważ wartość lokalu zmniejszyła się zarówno przy uwzględnieniu położenia w strefie jak i poza strefą. Popyt na mieszkania na terenie U. wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie (opinia biegłej M. D. k. 258-290, pisemna opinia uzupełniająca k. 330-332).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Sąd oparł się na dowodach z wyżej wymienionych dokumentów. Ich prawdziwość i wiarygodność nie były kwestionowane przez strony, a w świetle rozważenia zebranego materiału dowodowego nie budzą one także wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego ds. (...). W ocenie Sądu opinia z dnia 15 grudnia 2014 r. jak i uzupełniająca opinia z dnia 25 kwietnia 2015 r. zasługiwały na uwzględnienie jako wiarygodne, gdyż były spójne, logiczne, udzielały odpowiedzi na zadane w tezach dowodowych pytania. Zdaniem Sądu zostały one sporządzone rzetelnie i starannie. W złożonych opiniach biegła dokonała czynności badawczych zgodnych ze zleceniem Sądu, a treść opinii jest logiczna, spójna i jednoznaczna.

W ocenie Sądu, nie zasługują na uwzględnienie zarzuty strony powodowej co do sformułowania przez Sąd błędnej tezy dowodowej dla biegłego oraz o błędnych wynikach opinii (pisma – k. 312–314, k. 340–340 verte). Trudno zgodzić się z poglądami powoda, że narzucono biegłemu w jaki sposób ma zostać sporządzona opinia poprzez podanie okresu, który biegły ma uwzględnić badając różnice wartości nieruchomości przed i po objęciu przez (...) oraz przez wskazanie liczby lokali. Zadaniem biegłego było ustalenie czy wprowadzenie strefy (...) miało wpływ na zmianę wartości lokalu. Oczywistym jest zatem konieczność ustalenia wartości nieruchomości na okres przed wejściem w życie uchwały (tj. 3 sierpnia 2011 r.) i na dzień sporządzenia opinii. Tylko w ten sposób można było ustalić czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości po wprowadzeniu (...). Biegłemu nie narzucono liczby lokali przyjętych do porównania, podano jedynie, że mają być to co najmniej 2 podobne nieruchomości. Przy czym zestawienie powinno odnosić się do nieruchomości położonych w strefie (...), jak i poza strefą (...), po to by ustalić czy zmiana wartości nieruchomości wynikała z faktu wprowadzenia tej strefy czy też z innych uwarunkowań. Jak słusznie podnosiła biegła, zadaniem rzeczoznawcy jest zobrazowanie rynku nieruchomości i przedstawienie reakcji uczestników na zachodzące procesy, których wynikiem są takie a nie inne ceny transakcyjne za sprzedawane lokale. Kwestia ustalenia, w jaki sposób wejście w życie uchwały wpłynęło na wartość nieruchomości nie została w jakikolwiek sposób narzucona biegłemu.

Za bezpodstawny należy uznać także zarzut o błędnych wynikach opinii. Strona powodowa nie posłużyła się, w ocenie Sądu, rzeczowymi argumentami podważającymi konkluzje biegłego. Samo zaś niezadowolenie strony z niepomyślnej dla niej treści ekspertyzy nie może być podstawą do uznania jej wyników za nieprawidłowe. Do podniesionych zarzutów biegła ustosunkowała się w opinii uzupełniającej, dostatecznie je wyjaśniając. W ocenie Sądu nie zachodzą więc żadne okoliczności, które mogłyby osłabiać zaufanie zarówno do wniosków sporządzonej opinii, jak i bezstronności, wiedzy czy kompetencji sporządzającej ją biegłej.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy sporządzone na zlecenie stron oraz inne wykazy danych (złożone przez powódkę: k. 141–153, 154–209; złożone przez pozwanego: k. 58–104, 112, 113–114, 115–118, 119–121). W ocenie Sądu mają one wagę taką, jak twierdzenia stron i dokumenty prywatne. W związku z tym nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu rozważana przez stronę powodową kwestia anonimowości dokumentu (...) Centrum (...) (k. 58–104), złożonego do akt przez pozwanego. Dodatkowo podkreślić trzeba, że dane zawarte w złożonych przez pozwanego mapach hałasu drogowego (k. 115–116, 119–120) dotyczą okoliczności nieistotnych z punktu widzenia przedmiotu niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła od pozwanego odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W toku niniejszego postępowania niesporne było to, że nieruchomość, której współwłaścicielką jest powódka została objęta obszarem ograniczonego użytkowania, który został wprowadzony na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Niesporne było również to, że nieruchomość jest położona poza strefami (...).

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy objęcie nieruchomości powódki w/w obszarem ograniczonego użytkowania, spowodowało szkodę po stronie powódki.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowiły przepisy art. 129–136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm., dalej: p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 p.o.ś., 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 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Podstawą do domagania się powyższych roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest bowiem także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (tak: Sąd Najwyższy, m.in., w wyroku z (...) maja 2010 r., II CSK 602/09). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się przy tym pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru powstaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, gdyż będzie on musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym – hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest, m.in., poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z (...) maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

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

Przypisanie odpowiedzialności z art. 129 ust 2 p.o.ś. wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia (...) na mocy uchwały, które to ograniczenia muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego zgodnie z którym, hipoteza art. 129 ust 2 p.o.ś. nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz tylko takie, które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania. Ograniczenia te muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (wyrok z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, Legalis nr 122358).

By móc skutecznie przypisać pozwanemu odpowiedzialność na podstawie powołanych przepisów, konieczne jest wykazanie poniesienia szkody i jej wysokości, związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ciężar dowodu obciąża w tym zakresie stronę powodową, zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z treści art. 6 k.c.

Słusznie wskazywał pozwany, że objęcie lokalu powódki obszarem ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości. Potwierdziła to opinia biegłego M. D., z której wynika, że utworzenie strefy (...) nie miało wpływu na wartość przedmiotowego lokalu. Biegła wyjaśniła, że wartość lokalu w latach 2010-2014 uległa zmniejszeniu i to zarówno przy uwzględnieniu położenia w strefie (...) jak i poza tą strefą. Wartość lokalu po

wprowadzeniu uchwałą nr (...) strefy (...) zmniejszyła się o (...) zł, tj. około (...) w stosunku do wartości na dzień sprzed wejścia w życie uchwały. Z tym, że wartość ta, w tym samym czasie, zmniejszyła się również przy uwzględnieniu położenia poza strefą (...) i zmniejszenie to wynosiło około (...). Sąd dał wiarę opinii biegłej, która wyjaśniła, że od 2010 r. notowany jest spadek cen na rynku mieszkaniowym w W. i w całej Polsce, a wynika to z ogólnych tendencji panujących na rynku mieszkaniowym. Spadek ten jest niezależny od położenia nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania i jest większy o cztery punkty procentowe w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się poza tą strefą (...). Zanotowane różnice nie wskazują aby wartość lokalu zmniejszyła się na skutek wprowadzenia strefy (...), ponieważ wartość lokalu zmniejszyła się zarówno przy uwzględnieniu położenia w strefie, jak i położenia poza strefą. Biegła podniosła, że na terenie U. popyt na mieszkania wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie, a podaż mieszkań jest niska. Sprzedawane są wszystkie lokale w nowo wybudowanych budynkach, co potwierdza, że sama lokalizacja jest najważniejsza.

Zgodzić się należy z pozwanym, że strona powodowa nie wykazała również by w lokalu powódki wskutek wejścia w życie uchwały Sejmiku dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nieruchomość powódki leży poza strefą (...). Zgodnie z § 3 uchwały - G. zewnętrzną obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku (...) = (...) dB (dla pory nocnej), która przebiega aż do strefy (...) wyznaczonej przez miarodajny poziom dźwięku (...) = (...) dB. Poziom hałasu istniejący pomiędzy zewnętrzną izolacją (...), a granicą strefy (...) (tj. w obszarze gdzie jest położony lokal powódki) wynoszący pomiędzy 45 a 50 dB jest zgodny z dopuszczalnymi normami określonymi w rozporządzenia 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 (...) wynosi do (...) dB. Strona powodowa nie wykazała by w jej lokalu dochodziło do przekroczenia tych norm. W szczególności dowodem nie mogą być wyniki ciągłych pomiarów hałasu w środowisku pochodzące z punktu pomiarowego (...). Słusznie wskazywał pozwany, że wyniki te dotyczyły poziomu hałasu ustalonego dla konkretnego miejsca leżącego w miejscu oddalonym o prawie 2 km od lokalu powódki i zostały wykonane dla konkretnej wysokości. Nie oznacza to zatem, że taki sam hałas będzie występował wokół lokalu powódki, który jest położony w innym miejscu. Powódka nie zaferowała innych dowodów, które mogłyby wykazać czy faktycznie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powódki, a nadto nie udowodniono by na terenie tym były przekroczone poziomy hałasy dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej.

Podzielić również należało stanowisko pozwanego, że z uwagi na fakt, iż lokal powódki jest położony w (...), ale poza strefą (...), 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 (...) oraz strefie (...) (por. § 5 ust 1 i 2 uchwały).

Podsumowując, powódka nie udowodniła, aby wobec lokalu istniały jakiegokolwiek ograniczenia skutkujące spadkiem wartości nieruchomości. Wejście w życie uchwały nie stworzyło wobec powódki ograniczeń, które powodowałyby, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Opinia biegłego wykazała, że spadek wartości lokalu nie wynikał z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż był on odnotowywany na całym rynku nieruchomości. Co więcej dla lokalu powódki ten spadek był niższy niż dla lokali położonych poza strefą (...). W tym stanie rzeczy powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zgodnie z jego treścią strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zasądzone na rzecz pozwanego koszty obejmują koszty zastępstwa procesowego w wysokości (...) zł (§ (...) pkt (...) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego

ustanowionego z urzędu) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości (...)zł, a także kwotę wpłaconej przez pozwanego zaliczki ((...)zł) na poczet wynagrodzenia biegłego.

Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika powódki, zgłoszonego w trybie art. 102 k.p.c., o nieobciążanie powódki kosztami postępowania z uwagi na skomplikowany charakter sprawy. Brak jest podstaw do pozbawiania strony, która została zaangażowana w spór na skutek czynności powódki i spór ten wygrała, należnego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Strona inicjująca proces powinna liczyć się z finansowymi konsekwencjami wytoczenia i ewentualnego przegrania sporu przed Sądem. Brak jest szczególnych okoliczności, o jakich mowa w art. 102 k.p.c., które uzasadniałyby nie obciążenie powódki obowiązkiem zwrotu kosztów stronie pozwanej.

W punkcie III wyroku Sąd zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę (...) zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Powódka uiściła zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej kwocie(...)zł (zaksięgowane pod pozycjami (...) / (...) – k. 231 verte, (...), k. 323 verte), natomiast pozwany wniósł zaliczkę w kwocie (...) zł ((...) / (...) – k. 231 verte). Postanowieniem z dnia 7 stycznia 2015 r. Referendarz sądowy przyznał biegłemu wynagrodzenie za sporządzoną opinię i zwrot wydatków w łącznej kwocie (...) zł. Stąd też kwotą wydatków w wysokości (...) zł tymczasowo poniesioną przez Skarb Państwa należało obciążyć powódkę zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 i art. 83 ust 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR del. Eliza Kurkowska

Zarządzenie: odpis wyroku i uzasadnienia doręczyć pełnomocnikom stron.