

Sygn. akt **XX GC 1009/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: **SSO Anna Szanciło**

Protokolant: st. sekretarz Grzegorz Romanowski

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Politechniki (...) w W.** przeciwko **Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. o zapłatę**

orzeka:

I. oddala powództwo,

II. zasądza od pozwanego Politechniki (...) w W. na rzecz

powoda Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. kwotę 3.617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazuje pobrać od powoda Politechniki (...) w W. na rzecz

Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.384,98 zł (tysiąc trzysta osiemdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) tytułem kosztów sądowych.

SSO Anna Szanciło

Sygn. akt XX GC 1009/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02 sierpnia 2013 r. Politechnika W. w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 1.000.000 zł wraz z kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) o powierzchni 105100,00 m², stanowiącej działkę geodezyjną nr (...) obręb (...) w miejscowości J. (KW nr (...)). Na nieruchomości tej znajdują się trzy budynki o powierzchni 967,70 m², 102 m², 364,20 m². Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nr 76/11 nieruchomość została w całości objęta obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Powód wskazał, iż na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska przysługuje mu odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz koszty poniesione w celu zabezpieczenia w budynkach odpowiedniego klimatu akustycznego. Wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz z zakresu budownictwa. W odpowiedzi na pozew pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zarzucił niedokładne określenie żądania. Ponadto zgłosił zarzut upływu terminu zawitego do wniesienia powództwa. Wskazał, że nieruchomość powoda została objęta ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (rozporządzenie Wojewody (...) nr 50). Wskazał, że termin do

zgłaszania roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 1 – 3 p.o.ś upłynął 24 sierpnia 2009 r. Pozwany powołując się na orzeczenie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 01 grudnia 2010 r. ICSK 86/10 wskazał, że nie każda zmiana ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska rozpoczyna bieg nowego terminu do wystąpienia z roszczeniem uregulowanym w art. 129 ust. 1 – 3 p.o.ś. lecz jedynie taka nowelizacja lub zmiana, która dotyczy danej nieruchomości. Twierdził, iż nieruchomość powoda obecnie znajduje się poza strefami Z 1 i Z2. Zarzucił, iż argumentacja powoda dotycząca szkód poniesionych ze względu na nowe ograniczenia na nieruchomości jest bezpodstawna, ponieważ wejście w życie tej uchwały nie skutkowało żadnymi nowymi ograniczeniami na nieruchomości strony powodowej. W ocenie pozwanego położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie przesądza o spadku wartości tej nieruchomości. Dodatkowo wskazał, że w przypadku roszczeń odszkodowawczych na zapewnienie w budynkach powoda właściwego klimatu akustycznego konieczne jest udowodnienie przez powoda, iż rzeczywista izolacyjność akustyczna zewnętrznych przegród budowlanych w budynkach powoda jest niższa od wymaganej izolacyjności akustycznej, która winna być uprzednio ustalona.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Powód Politechnika W. w W. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej ul. (...) o powierzchni 105100,00 m², stanowiącej działkę geodezyjną nr (...), obręb (...) w miejscowości J. (KW nr (...)). Na nieruchomości znajdują się trzy budynki o powierzchni 967,70 m², 102 m², 364,20 m² z przeznaczeniem na cele dydaktyczne, biurowe i gospodarcze. W miejscowym planie zagospodarowania nieruchomość jest przeznaczona na cele publiczne związane ze szkolnictwem wyższym i nauką. (okoliczność bezsporna, odpis zwykły z księgi wieczystej k.12 – 21, wypis z gruntów k. 22)

W dniu 7 sierpnia 2007 r. zostało wydane rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Przedmiotowe rozporządzenie wprowadzało pojęcie obszaru ograniczonego użytkowania. Utworzono wówczas strefę M wraz z granicami tego obszaru naniesionymi odpowiednio na mapę stanowiącą załącznik do tego rozporządzenia. Zarówno przebieg jak i opis granic strefy M oraz wykaz działek określały załączniki nr 4 i 5, 6. W § 4 ust. 1 wskazano, iż w obszarze ograniczonego użytkowania zabrania się: - przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową, - zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2, - budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem . W strefie M dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. W § 5 wskazano, że w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków: 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Rozporządzenie to weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa (...), czyli w dniu 25 sierpnia 2007 r. (rozporządzenie Nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. k. 50 - 51)

Nieruchomość Politechniki (...) położona jest w W. przy ul. (...), znalazła się w strefie M obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) (okoliczność bezsporna, załączniki do rozporządzenia k. 51).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzony został obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W strefie Z1 zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną, mieszkaniowo – usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, 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. Określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 roku Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy; a w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 roku Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami i nr 206 poz. 6173). okoliczność bezsporna

Nieruchomość Politechniki (...) nie znalazła się w strefie Z1 ani w strefie Z2 obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego mocą uchwały Sejmiku Województwa (okoliczność bezsporna).

Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, po wejściu w życie ww. uchwały Sejmiku Województwa Politechnika W. wystąpiła pismem z dnia 26 lipca 2013 r. do Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z roszczeniem związanym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania tj. z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną należących do niego budynków. (okoliczność bezsporna pismo Politechniki (...) z dnia 26 lipca 2013 r. k. 29)

Na skutek utworzenia uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nieruchomość powoda nie utraciła na wartości. (opinia biegłego sądowego)

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie powołanych wcześniej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Przeważająca część stanu faktycznego, który jest istotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie była sporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Sąd nie brał pod uwagę ekspertyzy Centrum (...) załączonej do odpowiedzi na pozew, bowiem opinia ta stanowi jedynie wzmocnienie stanowiska strony pozwanej i nie może być traktowana na równi z dowodem opinii biegłego.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia, czy w wyniku utworzenia uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu lotniczego im. F. C. w W., nieruchomość, położona przy ul. (...) o powierzchni 1 051 00,00 m stanowiąca działkę geodezyjną nr (...), obręb (...) w miejscowości J., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) utraciła na wartości i ewentualnie w jakim zakresie. Biegły sporządził opinię oraz opinie uzupełniającą. W celu ustalenia wartości tej nieruchomości biegły wziął pod uwagę nieruchomości niezabudowane, bowiem charakteryzują się zdecydowanie mniejszą liczbą cech wpływających na zróżnicowanie cen na rynku, zatem jak najbardziej uzasadnione było dokonanie analizy cen nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod usługi położonych w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim. Uwzględniono, iż nieruchomość będąca przedmiotem opinii ma funkcję edukacyjną zatem nie ma odniesienia do wartości nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Wskazać należy, iż dopuszczony został wniosek o opinię uzupełniającą biegłego. Z uwagi na to, iż Sąd uznał opinie biegłego sądowego za wyczerpującą, oddalić należało wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Podstawa prawna powództwa oparta jest na art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm..)

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

Stosownie do art. 129 ust. 2 ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej są: wejście w życie Uchwały lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC- (...)).

Powód żądał odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z wejściem w życie Uchwały powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, gdy nieruchomość była przed wejściem w życie Uchwały objęta ograniczonym obszarem użytkowania.

Wskazać należy, iż bieg dwuletniego terminu, o którym mowa w art. 129 ust 4 ustawy w okolicznościach niniejszej sprawy należy liczyć od dnia wejścia w życie Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...). Niezależnie od tego należy podnieść, że omawiane roszczenia (związane z kosztami rewitalizacji akustycznej budynku powoda) zostały zgłoszone po upływie dwóch lat od wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa. Po raz pierwszy zostały one bowiem zgłoszone w piśmie z 26 lipca 2013 roku (k. 29).

W toku postępowania poza sporem pozostawała okoliczność, że nieruchomość powoda znajdowała się początkowo w strefie M, utworzonej rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50, a w okresie dwóch lat od wejścia w życie tego aktu prawa miejscowego powód nie występował przeciwko pozwanemu z roszczeniami pozostającymi w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W sprawie nie ma sporu również co do tego, że na gruncie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) przedmiotowa nieruchomość nie znalazła się zarówno w strefie Z1, jak i Z2.

W świetle tych okoliczności i stanowiska wyrażanego w toku postępowania w sprawie, spór sprowadzał się do ustalenia czy w odniesieniu do powoda upłynął dwuletni termin o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy, tj. ustalić należało czy rozporządzenie Wojewody (...) obowiązywało do momentu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) (czy też w okresie od podjęcia uchwały 76/11 do jej wejścia w życie sporna nieruchomość nie znajdowała się w ogóle w obszarze ograniczonego użytkowania).

Zdaniem Sądu, w świetle okoliczności niniejszej sprawy, w odniesieniu do powoda upłynął dwuletni termin, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy. Nie można bowiem uznać, że pierwsza zmiana art. 135 ust. 2 ustawy miała jakikolwiek wpływ na przedmiotowy zakres regulacji ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Mamy tu bowiem do czynienia jedynie ze zmianą organu uprawnionego do utworzenia obszaru (sejmik w miejsce wojewody) i formy jakiej to następuje (uchwała w miejsce rozporządzenia). W związku z powyższym rozporządzenie wojewody nr 50 pozostało w mocy do dnia wejścia w życie uchwały sejmiku. Wynika to zarówno z art. 47 ust2 ustawy z 29 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw (...), jak § 32 ust 2 i ust. 3 w zw. z § 143 rozporządzenia Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej. Pierwszy z powołanych przepisów stanowi, że akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych niniejszą ustawą z zakresu zadań i kompetencji podlegających przekazaniu niniejszą ustawą zachowują moc do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy

przejmujące zadania i kompetencje. W ocenie Sądu strona nie istniał okres nieobowiązywania obszaru ograniczonego użytkowania pomiędzy datą uchwalenia przez Sejmik Województwa uchwały nr 76/11 a datą jej wejścia w życie. Zdaniem Sądu taka interpretacja jest nieuprawniona. Klóci się ona bowiem z zasadą racjonalności ustawodawcy, z którą nie da się pogodzić istnienia kilkumiesięcznego okresu nieobowiązywania aktu prawa miejscowego.

Z powołanych przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad techniki prawodawczej wynika natomiast, że jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu prawa miejscowego akt ten traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego w sytuacji gdy treść przepisu upoważniającego zmienia się w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu. W sytuacji gdy zmiana treści przepisu upoważniającego polega na tym, że zmienia się organ upoważniony do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą.

Powyższa argumentacja potwierdza w ocenie Sądu, że Rozporządzenie Wojewody (...) nr 50 obowiązywało do dnia wejścia w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...). Stanowisko takie jest również ugruntowane w orzecznictwie sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego. Tytułem przykładu wskazać należy argumentację powołaną w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27 listopada 2014 roku (I ACa 852/14) który podsumowując analizę zmian ustawy Prawo ochrony środowiska wskazał, że analiza przyczyn wprowadzenia zmiany treści art. 135 ust. 1 i 2 ustawy musi prowadzić do oceny, że nie wpłynęła ona na zakres przedmiotowy regulacji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania. Zmiany – wskazał Sąd Apelacyjny w omawianym orzeczeniu - były wynikiem jedynie usuwania usterek włączania do systemu prawa wewnętrznego regulacji wspólnotowych, które musiały przecież dotychczas uwzględniane w procesie interpretacji implementującej je ustawy. A zatem ingerencja ustawowa w treść art. 135 ust. 1 i 2 ustawy miała charakter redakcyjny, a nie merytoryczny.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że dwuletni termin, o którym mowa w art. 129 ust 4 ustawy należy liczyć od dnia wejścia w życie rozporządzenia nr 50 Wojewody (...), tj. od dnia 25 sierpnia 2007 roku. Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawała okoliczność, że w tym okresie powód nie występował do pozwanego z roszczeniami na podstawie art. 129 ustawy. W toku postępowania w niniejszej sprawie powodowie nie powoływali się na tę okoliczność, ani nie zgłaszali wniosków dowodowych na jej potwierdzenie.

Zdaniem Sądu, w świetle okoliczności niniejszej sprawy nie ma podstaw do tego, by początek dwuletniego terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy łączyć z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...). Aby Sąd mógł podzielić takie stanowisko, powód musiałby wykazać, że w odniesieniu do spornej nieruchomości uchwała Sejmiku Województwa wprowadziła dalej idące ograniczenia w porównaniu z ograniczeniami, jakie obowiązywały na gruncie rozporządzenia nr 50 Wojewody (...). Zdaniem Sądu analiza treści obu powołanych aktów prawa miejscowego, w kontekście okoliczności niniejszej sprawy, przeczy takiemu stanowisku.

Przyjęcie że każda zmiana tego obszaru rozpoczyna bieg terminu od nowa, niweczyłoby niewątpliwie cel ustawodawcy przyświecający mu przy wprowadzeniu art. 129 ust. 4 ustawy – prawo ochrony środowiska. Bieg terminu do wystąpienia z roszczeniami na podstawie powołanego przepisu rozpoczyna się od nowa wyłącznie dla osób, dla których zmiana obszaru powoduje skutki negatywne i tylko w zakresie tych skutków.

Reasumując – z uwagi na okoliczność, iż powód nie dochował dwuletniego terminu przewidzianego przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, roszczenie to podlegało oddaleniu. Podkreślić bowiem należy, iż terminy zawite są terminami ściśle wskazanymi w ustawie i obciążone są dużym rygorem prawnym. Oznacza to, że w przypadku niedotrzymania terminu uprawnienie wygasa, zaś podjęta czynność jest bezskuteczna.

Na marginesie wskazać należy, iż wykazanie szkody oraz jej wysokości obciążało powoda z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c.

Powód nie udowodnił faktu wyrządzenia szkody w zakresie rewitalizacji akustycznej i jej wysokości tj. kosztów związanych z dostosowaniem budynku posadowionego na nieruchomości w celu wypełnienia wymagań technicznych

(w szczególności zabezpieczenia przed hałasem i drganiami) dotyczących budynków znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego Uchwałą.

Sąd wyjaśnia, iż brak jest środka dowodowego, na podstawie którego można ustalić, czy powstała szkoda z tytułu rewitalizacji akustycznej. Właściwym środkiem dowodowym, za pomocą którego sąd mógłby ustalić fakt wyrządzenia szkody, jest dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki. Należy mieć na uwadze, że powód takiego wniosku nie składał. W tej sytuacji wnioski dotyczące wykazania wysokości szkody (dowód z opinii biegłego) jako bezprzedmiotowe podlegały oddaleniu.

Powód nie udowodnił faktu wyrządzenia szkody w zakresie obniżenia wartości nieruchomości i jej wysokości tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wprowadzenia (...) Ograniczonego (...) utworzonego dla L. im. F. C. w W..

Sąd wyjaśnia, iż wyżej wymienione kwestie podlegały ocenie z punktu widzenia wiadomości specjalnych. Dowód z opinii biegłego sądowego został przez sąd w tym zakresie przeprowadzony. Opinie pisemne oraz ustną sąd uznał za w pełni wiarygodne, logiczne, nie zawierające wewnętrznych sprzeczności. Zarzuty powoda zostały dostatecznie wyjaśnione w opinii pisemnej uzupełniającej oraz w opinii ustnej. Powód nie udowodnił, aby złożone opinie pisemne nie były zgodne z wiadomościami specjalnymi albo odbiegały od tych wiadomości.

Należy zauważyć, że w opinii biegły sądowy wyraźnie wskazał, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nie spowodowało zmniejszenia wartości nieruchomości powoda. W szczególności biegły wskazał, iż ustalenia ewentualnego spadku wartości nieruchomości dokonano w oparciu o transakcje sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Przyjęcie takiej koncepcji wynikało z faktu, iż w przypadku takich nieruchomości mniej jest cech rynkowych wpływających na rozróżnienie cen. Nadto biegły wskazał, iż nieruchomość jest w planie miejscowym przeznaczona na usługi publiczne związane ze szkolnictwem i nauką. Zabudowę stanowi budynek dydaktyczny, biurowo- dydaktyczny i gospodarczy. Ponieważ jednak pochodna wartości nieruchomości zabudowanej jest wartość gruntu, przy projektach deweloperskich przelicza się na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej projektowanej inwestycji. Z uwagi zaś na fakt, iż rynek nie notuje wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości opisanych, wcześniej zlokalizowanych w OOU i poza OOU, przyjęto jako punkt wyjściowy nieruchomości niezabudowane o podobnym przeznaczeniu. Biegły wskazał, iż brak jest widocznej zależności pomiędzy sprzedażą nieruchomości w OOU i poza OOU. Nadto wskazał i szczegółowo uzasadnił przyjęta przez siebie metodę badawczą.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał opinię biegłego sądowego za przydatną do ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

W tym stanie rzeczy, w świetle całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, niewątpliwie zmiana aktu prawnego w przedmiocie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynęła w żadnej mierze na sytuację nieruchomości powoda i nie ma podstaw do uznania, iż spowodowała obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na zwiększenie ograniczeń.

Uwzględniając powyższe, na podstawie ww. przepisów roszczenie powoda należało oddalić.

Ubocznie wskazać należy także, iż w sprawie nie znajduje zastosowania art. 435 k.c. albowiem art. 129 ustawy wyłącza dopuszczalność stosowania art. 435 k.c.

Kwestia zbiegu odpowiedzialności z art. 129 ustawy i art. 435 k.c. była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, m.in. w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11 (OSNC 2013/2/26) stwierdzono, że za właściwą podstawę prawną uzyskania przez uprawnionych ochrony w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, czy też rewitalizacji akustycznej, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli obszar ten obowiązuje, uznać należy art. 129 ust. 2 ustawy. I co prawda Sąd nie jest związany podstawą prawną żądania, jeżeli jednak z powołanych okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie mieści się w granicach powołanego przepisu,

to powinno być uwzględnione na podstawie tego przepisu, chyba, że roszczenie to wygasło, jak w niniejszej sprawie. Wynika to z brzmienia art. 322 k.c. Uprawniona jest więc teza o rozłącznym charakterze tych przepisów (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415).

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz wydatek w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W punkcie III wyroku Sąd na podstawie art. 83 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, orzekł o pobraniu od powoda kwoty wynagrodzenia biegłego sądowego przyznanego na mocy postanowienia z dnia 22 stycznia 2016 r.

SSO Anna Szanciło

Z. (...)

SSO Anna Szanciło