

Sygn. akt XXV C 1416/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Dorota Kalata**

Protokolant: stażysta Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **J. K. i W. K.**

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

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza solidarnie od J. K. i W. K. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 5.941,28 zł (pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje pobrać solidarnie od J. K. i W. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.065,44 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt pięć złotych czterdzieści cztery grosze) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłych.

XXV C 1416/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2013 r. J. K. i W. K. wnieśli przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. o zasądzenie od pozwanego kwoty 140.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej OOU) dla (...) im. (...) w W.. Wnieśli także o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu powództwa wskazali, iż nieruchomość stanowiąca własność powodów położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. W czasie, gdy powodowie nabywali nieruchomość poziom ruchu lotniczego był o wiele mniejszy i nie utrudniał korzystania z nieruchomości. Jednakże wraz z rozbudową lotniska (terminal Euro 2012) hałas lotniczy stał się bardzo uciążliwy. Podnieśli, iż brak jest ograniczeń lotów w porze nocnej. Powyższe zakłóca odpoczynek i utrudnia normalne korzystanie z nieruchomości zarówno w dzień jak i w nocy. Hałas uniemożliwia prowadzenie rozmów telefonicznych, korzystanie z balkonu, ogrodu celem wypoczynku, w okresie letnim utrudnia otwarcie okien z powodu hałasu. Jako podstawę roszczenia wskazali art. 129 w zw. art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Wskazali, że szkoda powodów polega na zmniejszeniu wartości nieruchomości. Podnieśli, iż poziom hałasu wynika z map akustycznych i treści samej uchwały Sejmiku Województwa. Argumentowali, iż nieruchomość powodów położona jest pod W., do tej pory głównym jej atutem był fakt, iż stanowiła ona oazę spokoju, a aktualnie

straciła atrakcyjność dla ewentualnych nabywców. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty przed wytoczeniem powództwa jednakże ich roszczenie nie zostało zaspokojone (pозew k.2-41).

Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniósł, że przypisanie odpowiedzialności pozwanemu wymaga:

- wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonych uchwałą,

-poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia obszarem ograniczonego użytkowania.

Argumentował, iż na zlecenie pozwanego Centrum (...) sporządziło w marcu 2013 r. analizę rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obszarze OOU, z którego wynika brak oddziaływania tego faktu na popyt nieruchomości w tym obszarze. Brak jest wykazania przez powodów, że hałas przekracza dopuszczalne normy. Z uchwały nie wynika ponadto, że w OOU (czyli poza strefą Z1 i Z2) istnieją przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Uchwała wskazuje, że granica zewnętrzna OOU wyznacza izolinię równoważnego poziomu dźwięku - 45 dB, która przebiega aż do strefy Z2 wyznaczony przez miarodajny poziom dźwięku - 50 dB. Powyższe poziomy hałasu są zgodne z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. Samo położenie w obszarze OOU nie oznacza, iż na nieruchomości istnieje przekroczenie norm hałasu. Ich stwierdzenie wymagałoby dowodu z opinii biegłego. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powodów, że przekroczenia hałasu występują na nieruchomości powodów. Wywodził, iż budynek powodów położony jest w OOU, ale poza strefą Z1 i Z2, zatem brak jest ograniczeń związanych z zabudową czy zmianą funkcji nieruchomości. Uchwała przedmiotowa nie wprowadziła również konieczności zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości czy innego ograniczenia. Uchwała wprowadziła ograniczenia jedynie w strefie Z1 i Z2. Zdaniem pozwanego powodowie nie wykazali, aby istniały wobec nieruchomości powodów jakiegokolwiek ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości w wyniku wejścia w życie uchwały i skutkujące spadkiem jej wartości. Jeśli ktoś nabywa nieruchomość koło lotniska godzi się na związane z tym warunki (odpowiedź na pozew z załącznikami k. 68 - 145.).

W piśmie procesowym z dnia 18 kwietnia 2014 r. powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podnieśli, że powodem utworzenia OOU był właśnie fakt, że pozwany nie mógł dotrzymać standardów jakości akustycznej środowiska. Jednocześnie załączyli analizę wpływu lotnika im. F. C. w W. na ceny jednostkowe mieszkań sporządzoną na zlecenie strony autorstwa M. J. (1) oraz Biuletyn Stowarzyszenia (...) woj. (...) z propozycją i metodologią szacowania zmniejszenia wartości nieruchomości, związanego z ich usytuowaniem w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego (k. 150 – 261).

Pismem z dnia 14 sierpnia 2014 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie kwestionując dowód z analizy M. J. (1) złożonej przez powodów, jako dowód spóźniony, zaś dowód z treści biuletynów z uwagi na ich nieadekwatność, bowiem dotyczą lotniska, na którym lądują samoloty wojskowe nieposiadające żadnych certyfikatów hałasowych (k. 286 i n.).

W piśmie z dnia 23 lutego 2015 r. powodowie zakwestionowali opinię biegłego sądowego w całości i wnieśli o powołanie innego biegłego załączając kopię „Zeszytu metodycznego. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego.” (k. 405 i n.)

Pozwany nie zgłaszał uwag do opinii biegłego sądowego (pismo z 24 lutego 2015 r. k. 433). Jednocześnie w piśmie z dnia 27 marca 2015 r. podniósł, iż dowód z zeszytów metodycznych jest spóźniony, zakwestionował też wskazaną w nim metodę wyliczeń (k. 436-440).

Powodowie złożyli opinie biegłych wydane w sprawach toczących się przed tutejszym Sądem III C 1180/13 oraz GC 110/14 Sądem na okoliczność utraty wartości nieruchomości, znajdujących się OOU (k. 496-644). Stanowisko

odnośnie opinii biegłego wydanej w sprawie niniejszej podtrzymali po ustnych wyjaśnieniach biegłego pismo z dnia 30 lipca 2015 r. (k. 645-506).

Po dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego K. S. (1), pozwany nie kwestionował ww. opinii (pismo k. 814-816). Natomiast powodowie nie zgłosili w określonym terminie żadnych zastrzeżeń do opinii.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie od 1987 roku są właścicielami gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie 7 P., o obszarze 0,1251 ha. Przysługuje im również własność budynku usytuowanego na powyższym gruncie w P. przy ul. (...). Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Budynek mieszkalny ma powierzchnię 231 metrów kwadratowych, został oddany do użytku w latach 1994-1994 (akt notarialny umowy zamiany z 21 września 1987 r. dotyczący przedmiotowej nieruchomości k. 22–25, odpis z KW (...) k. 26-33, wypis z rejestru gruntów k. 34, mapa 40-41, zeznania powodów nagranie rozprawy z dnia 31 lipca 2014 r. czas nagrania 00:06:2100:19:04 k. 280, czas nagrania rozprawy z 28 października 2015 r. 00:12:22-00:20:23 e.p. k. 681.)

Nieruchomość powodów znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., ustanowionego na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Pozwany zajmuje się m.in. budową i eksploatacją lotnisk oraz świadczeniem usług na rzecz pasażerów i linii lotniczych (bezsporne).

Pismem z dnia 29 lipca 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 140 000 zł, w związku z utratą wartości nieruchomości na skutek położenia nieruchomości powodów w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Powyższe wezwanie pozwany odebrał 30 lipca 2013 r. (pismo powodów k. 18-21).

Od około 4 lat powodowie odczuwają zwiększenie się uciążliwości związanych z położeniem nieruchomości powodów w pobliżu lotniska im. F. C.. Zauważyli zwiększenie liczby lotów w szczególności we wczesnych godzinach porannych i nocnych. Loty te odbywają się również w godzinach między 22 a 6 rano. Hałas związany ze starowaniem i lądowaniem samolotów jest dla powodów uciążliwy. Utrudnia im relaks na działce, czy balkonie w ciszy i spokoju. Hałas lotniczy utrudnia przeprowadzenie rozmów telefonicznych przy otwartych oknach i wypoczynek (zeznania powodów nagranie rozprawy z dnia 31 lipca 2014 r. czas nagrania 00:06:2100:19:04 e.p. k. 280, czas nagrania rozprawy z 28 października 2015 r. 00:12:22-00:20:23 e.p. k. 681.)

Nieruchomość powodów położona jest w Obszarze Ograniczonego Użytkowania w stosunku, do którego Uchwała nr 76/11 nie wprowadziła żadnych ograniczeń zarówno w zakresie przeznaczenia terenu jak i w sposobie korzystania. Uchwała przewiduje jedynie, aby w nowoprojektowanych budynkach zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, póź. 1623 oraz z 201 Ir. Nr 32, póź. 159 i Nr 45, póź. 235). Nieruchomość powodów nie znajduje się w strefach Z1 i Z2. Po wejściu w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość nieruchomości powodów wzrosła w niemal takim samym stopniu jak wartość nieruchomości podobnych położonych poza OOU o ok. 5,5 %. Wejście w życie Uchwały nr 76/13 nie spowodowało ubytku wartości rynkowej nieruchomości położonej w OOU w stosunku do wartości rynkowych nieruchomości położonych poza OOU (nie dotyczy stref Z1 i Z2). Różnica pomiędzy ceną rynkową nieruchomości w przypadku gdyby nie powstał obszar ograniczonego użytkowania, a ceną nieruchomości przy uwzględnieniu tego, że nieruchomość jest położona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w wyniku przeprowadzonej procedury wyniesie: 2 016,00 zł. Biorąc jednak pod uwagę specyfikę rynku nieruchomości, a w szczególności jego nieefektywność wśród przyczyn, na którą wskazuje większość specyficznych cech tego rynku - w szczególności jego niedoskonałość, czynniki deformujące ceny (w tym nieracjonalne zachowania stron transakcji), a także zróżnicowane umiejętności negocjacji - wyniki powyższych oszacowań należy traktować właściwą dla specyfiki analizowanego rynku.

Oszacowaną różnicę wartości nieruchomości w wysokości 0,22% przypisać należy głównie niedoskonałości rynku pozwalającą na przeprowadzanie oszacowań z pewną tolerancją wyniku, a nie rzeczywistym ubytkiem wartości nieruchomości spowodowanym wejściem w życie uchwały nr 76/11. Obliczone obniżenie wartości nieruchomości o 2.016,00 zł należy traktować jako nie znaczące i nie mające wpływu na wniosek końcowy w brzmieniu, iż wejście w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nie spowodowało obniżenia wartości rynkowej nieruchomości powodów w stosunku do wartości tej nieruchomości w przypadku gdyby nie powstał OOU (opinia biegłego K. S. (1) k. 693-803, opinia biegłego T. G. (1) k. 322-392, ustna opinia biegłego T. G. (1) czas nagrania 00:04:05 – 00:47:41 rozprawy z dnia 3 lipca 2015 e.p. k. 438).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie ww. dowodów, którym dał wiarę. Złożone do akt sprawy dokumenty prywatne, zgodnie z art. 245 k.p.c., stanowiły jedynie dowód tego że osoby, które go podpisały złożyły oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokumentom tym jednak, w przeciwieństwie do dokumentów urzędowych (art. 244 k.p.c.) ustawa nie nadaje waloru dowodu, iż okoliczności stwierdzone w oświadczeniu są zgodne z prawdą. Złożone przez powodów prywatne opinie wydane na zlecenie strony powodowej, wobec ich zakwestionowania przez stronę pozwaną nie mogły stanowić wiarygodnego dowodu w sprawie. Jednocześnie opinie wydane w innych sprawach sądowych III C 1180/13 i GC 110/14 (k. 502 – 644) również nie mogły stanowić wiarygodnego dowodu w niniejszej sprawie, albowiem dotyczyły one innych nieruchomości aniżeli nieruchomości powodów i nie były adekwatne dla przedmiotowej sprawy.

W konsekwencji Sąd odmówił wiarygodności dokumentom prywatnym, które zostały zakwestionowane przez strony i nie oparł się na analizie rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obszarze Ograniczonego (...) wokół (...) im. (...) w W. (k. 86-135), piśmie pozwanego informującym, iż w rejonie ul. (...) w P. nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu obowiązującego dla zabudowy mieszkaniowej (k. 136-145), przeglądzie ekologicznym (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego (k. 137-145), analizie wpływu lotniska na ceny jednostkowe mieszkań w W. sporządzonej na zlecenie strony powodowej autorstwa M. J. (2) (k.163-218), biuletynach Stowarzyszenia (...) i zeszytach metodycznych wydawanych przez ww. stowarzyszenie wskazujących na metodologię oszacowania wartości nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego (k. 219 -261, 410-431). Okoliczności sporne wynikające z powyższych dokumentów wymagały wiadomości specjalnych i mogły być potwierdzone przez biegłych sądowych powołanych w przedmiotowym postępowaniu i ściśle w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, stanowiącej własność powodów.

Jednocześnie Sąd nie oparł się na zeznaniach powodów (czas nagrania 00:07:07, 00:16:50 e.p. k. 280, czas nagrania 00:16:53-00:17:10 k. 681) w zakresie spadku wartości ich nieruchomości, bowiem w tym zakresie niezbędna była wiedza specjalistyczna i tym samym dowód z opinii biegłego, potwierdzający powyższy fakt. Ponadto w zakresie natężenia hałasu na nieruchomości powodów Sąd nie był władny ocenić, jedynie na podstawie zeznań stron, czy doszło do przekroczenia norm dopuszczalnego hałasu w tym rejonie. W tym przedmiocie niezbędny byłby dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu akustyki. Jednakże wobec żądania przez stronę powodową jedynie odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości i nie wykazania przesłanki spadku wartości nieruchomości, kwestia ta nie miała już rozstrzygającego znaczenia dla sprawy.

Sąd uznał za nie udowodniony przez stronę powodową fakt, iż doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów na skutek objęcia obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W tym zakresie Sąd oparł się na opinii biegłego K. S. (1), jako wiarygodnej, logicznej i nie zakwestionowanej przez żadną ze stron. Sąd uznał powyższą opinię za rzetelną i uwzględniającą szerokie spektrum czynników. Biegły w wyczerpujący sposób dokonał analizy zmian cen nieruchomości oraz przedstawił obszerną analizę porównawczą rynku nieruchomości. Opinia została wykonana z uwzględnieniem też zakreślonych w postanowieniu dowodowym, jest spójna i logiczna.

Ponadto opinia ta uwiarygadnia co do wniosków końcowych opinię wydaną przez T. G. (1), którą strona powodowa kwestionowała i wносиła o wydanie opinii kolejnej. Biegły G. także wskazywał na brak utraty wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem OOU (opinia biegłego T. G. k. 322-392, ustna opinia biegłego czas nagrania 00:04:05 – 00:47:41 rozprawy z dnia 3 lipca 2015 e.p. k. 438). Biegły T. G. (1) wskazał, iż wartość przedmiotowej nieruchomości według cen na 4 sierpnia 2011 r. wynosiła 981.349 zł, a przy założeniu położenia nieruchomości

poza (...) i. F. C. – 994.544 zł. Według zaś cen na dzień sporządzenia opinii tj. 16 stycznia (...). wartość rynkowa nieruchomości powodów wynosiłby odpowiednio 905.583 zł i 892.566 zł. Zdaniem tego biegłego aktualna wartość nieruchomości położonej w OOU jest nieznacznie wyższa (ok. 13.000 zł) od wartości nieruchomości położonej poza OOU. Według analogicznych obliczeń, lecz wg poziomu cen na dzień wejścia w życie Uchwały, tj. 4 sierpnia 2011 r. nieruchomość położona w OOU posiadała mniejszą wartość (około 13.000 zł) od nieruchomości położonej poza OOU. Biegły wskazał, że powołanie OOU nie doprowadziło do wzrostu cen na tym terenie; zaś takie nieznaczne na tle wartości całkowitych nieruchomości odwrócenie relacji jest efektem zwykłej fluktuacji cen, pojawienia się nowych obiektów w obrocie, zasadniczo zaś dogodnego położenia P. względem W.. Z uwagi na fakt, iż w ciągu ostatnich lat zauważa się znaczny rozwój terenów położonych na zachodnich obrzeżach W., w tym dzielnicy U., która bezpośrednio graniczy z P., P. również staje się przez to bardziej atrakcyjny. P. to miasto świetnie skomunikowane z centrum W. i innymi dzielnicami stolicy. Al. (...) zostały udrożnione poprzez budowę wiaduktów; trasy S2 i S8 (węzły K., S. i O.) umożliwiły szybki dojazd do innych zachodnich dzielnic W..

W aspekcie zgodności opinii obu biegłych sądowych, iż nie doszło do spadku wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzaniem OOU, Sąd uznał powyższy fakt za udowodniony.

Oceniając opinie biegłych Sąd miał także na uwadze, iż wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając min. cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Biegły ma w tym zakresie obowiązek wybrać metodę najbardziej odpowiednią dla potrzeb wyceny danej nieruchomości i swój wybór uzasadnić. W ocenie Sądu biegły K. S. (2) uzasadnił wybór zastosowanej metody porównywania parami w podejściu porównawczym.

W aktualnym stanie prawnym brak jakichkolwiek podstaw do tego by uznawać, iż metoda wyceny opracowana przez rzeczoznawców z (...) byłaby jedyną słuszną i najodpowiedniejszą dla wyceny nieruchomości będącej przedmiotem sprawy. Wątpliwości budzi przy tym fakt, podnoszony przez biegłych, iż w metodyce (...) domniemywa się, że zmiana wartości nieruchomości zależy od odległości od lotniska, oraz że przyjmuje się stały procent zmniejszenia wartości nieruchomości. Sąd ocenił, iż przekonujące są wywoły biegłych, iż nie można bezpośrednio porównywać reakcji (...) rynku nieruchomości na lotnisko wojskowe w P., z reakcją rynku nieruchomości w W. na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, w sytuacji w której lotnisko to funkcjonuje już od wielu lat.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie domagali się odszkodowania w wysokości 140.000 zł za obniżenie wartości ich nieruchomości w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. .

Bezspornym było w sprawie, iż nieruchomość znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., ustanowionego na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Pozwany zajmuje się m.in. budową i eksploatacją lotnisk oraz świadczeniem usług na rzecz pasażerów i linii lotniczych.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008, nr 25, poz. 150), zwanej dalej też 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. W ujęciu art. 129 ust. 1 p.o.ś. zdarzeniem szkodzącym, skutkującym zmniejszeniem wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.), jest akt prawa miejscowego wprowadzający ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, co czyni niemożliwym lub istotnie ogranicza korzystanie z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym

przeznaczeniem. Bez wątpienia zdarzenie to, wejście w życie aktu prawa miejscowego, może zostać jednoznacznie umiejscowione w czasie. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, skutkujące zmniejszeniem jej wartości, pojawia się już w chwili wejścia w życie aktu prawa miejscowego, ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2 lutego 2016 r. VI ACa 523/15 LEX nr 2000410).

Odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś., 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 utrzymywania już istniejących ograniczeń 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 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, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 listopada 2013 r. VI ACa 682/13).

Jako swoją szkodę powodowie wskazali spadek wartości nieruchomości wobec wprowadzenia jej do obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa 76/11 Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 20 czerwca 2011 r. i hałasem wywołanym bliskim sąsiedztwem lotniska.

Zaznaczenia wymaga, że przepisy ustawy prawo ochrony środowiska samodzielnie przewidują podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej i mają charakter przepisów szczególnych w stosunku do regulacji zawartej w Kodeksie cywilnym, dotyczącej ochrony prawa własności przed naruszeniami.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, iż 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 może dojść do obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także do obniżenia wartości nieruchomości wynikającego z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie 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. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. - a nie przepis art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. gdyż są to reżimy rozłączne. Konsekwencją powyższego jest m.in. poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powodowie nie zdołali wykazać szkody, która jest jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Opinie dwóch biegłych sądowych rzeczoznawców majątkowych dopuszczone w sprawie nie wskazały aby doszło do spadku wartości nieruchomości powodów, w konsekwencji Sąd przyjął za nieudowodniony przez powodów fakt obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Żadna z opinii biegłych nie potwierdziła stanowiska powodów, iż doszło do obniżenia wartości nieruchomości w związku z hałasem i wprowadzeniem OOU.

Przeciwnie do twierdzeń powodów opinie biegłych sądowych wykazały, iż po wejściu w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość nieruchomości powodów wzrosła w niemal takim samym stopniu, jak wartość nieruchomości podobnych położonych poza OOU o ok 5,5%. Tak, więc wejście w życie Uchwały nr 76/11 nie spowodowało ubytku wartości rynkowej nieruchomości położonej w OOU w stosunku do wartości rynkowych nieruchomości położonych poza OOU. Zmiany cen nieruchomości w obszarze i poza obszarem OOU podlegają podobnym tendencjom i położenie w obszarze OOU nie jest czynnikiem decydującym o spadku, czy też wzroście cen. Z przeprowadzonej przez biegłego analizy w przedmiotowym postępowaniu wyraźnie widać, iż nie nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem OOU.

W konsekwencji, powodowie nie wykazali zgodnie z ciężarem dowodu, iż doznali szkody dochodzonej pozwem i brak było podstaw do przyznania im odszkodowania.

Wobec powyższego, na podstawie art. 6 k.c. w zw. z art. powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 k.p.c.

Na koszty pozwanego 5.941,28 zł składały się zaliczki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.324,28zł (700zł +1624,28zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł ustalone na podstawie §6 pkt. 6 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. (Dz.U.2013.490 j.t.) w związku z §22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805) zgodnie, z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Z kolei powodowie ponieśli opłatę sądową od pozwu 7000 zł oraz koszty zaliczek na biegłych w kwotach 700 zł i 3000 zł. W pozostałym zakresie wydatki związane z opiniami biegłych na łączną kwotę 5.065,44 zł (2.623,20 zł postanowienie k. 806 + 2.324,27 zł postanowienie k. 450 + 117,97 zł postanowienie k. 484) zostały poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa. Wobec faktu, iż strona powodowa przegrała proces, zgodnie z art. 98 k.p.c. kosztami tymi w całości należało obciążyć powodów i nakazano pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę