

*Sygn. akt II C 911/13*

*Sygn. akt II C 911/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSO Małgorzata Sławińska**

Protokolant: sekr. sądowy Monika Załęska

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S.**

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

#### **o zapłatę**

I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 50 000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, że powód A. S. ponosi koszty procesu w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Sławińska

*Sygn. akt II C 911/13*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2013 roku skierowanym przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. powód A. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w kwocie 300 000 zł oraz odszkodowania w wysokości 50 000 zł obejmującego koszt prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym powoda niezbędnych do spełnienia wymagań technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki położone w obszarze ograniczonego użytkowania. Ponadto powód żądał zasądzenia odsetek ustawowych od odszkodowań liczonych od dnia 2 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej. W uzasadnieniu wskazał, że przysługuje mu prawo własności do ww. nieruchomości. Jest to nieruchomość przeznaczona na cele mieszkalne i została ona objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 roku. Powód wyjaśnił, że w związku z wprowadzeniem OOU nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na konieczności znoszenia podwyższonych norm akustycznych. Gorsze normy akustyczne spowodowały obniżenie atrakcyjności nieruchomości, co bezpośrednio przełożyło się na ich wartość rynkową. Powód podał, że uchwała wprowadziła też wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem, polegające na obowiązku zastosowania zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą

Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Koszt zapewnienia właściwego klimatu akustycznego powód oszacował na 50 000 zł (pozew k.2-8).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie mu odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU, a także tego, że korzystanie z niej w sposób dotychczasowy lub z w sposób zgodny z jej przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Ponadto wymaga wykazania poniesienia szkody, która pozostaje w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą, a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała powyższych przesłanek. Ponadto nie wykazała by na nieruchomości istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego. Samo bowiem położenie w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany nie zgodził się z twierdzeniem powoda, że hałas generowany w OOU z założenia przekracza dopuszczalne normy klimatu akustycznego istniejącego w budynku. Na wypadek gdyby budynek w chwili jego zakupu nie posiadał właściwego klimatu zgodnego z przepisami, pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powoda do zaistnienia ewentualnej szkody. Odnosząc się do spadku wartości nieruchomości pozwany wskazał, że z uchwały nie wynika, by w miejscu gdzie są położone nieruchomości były przekroczone normy hałasu, a ich położenie poza strefami Z1 i Z2 nie powoduje powstania na ww. nieruchomości żadnych nowych ograniczeń, które przewiduje § 5 uchwały nr 76/11. W ocenie pozwanego samo położenie lokalu w OOU nie przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości, gdyż składa się na nią kilkadziesiąt jej cech. Pozwany zwrócił również uwagę, że hałas drogowy w dzielnicy U., w której znajduje się lokal jest wyższy niż hałas lotniczy. Ponadto podkreślił, że hałas jest cechą towarzyszącą wszystkim nieruchomościom położonym w W. (odpowiedź na pozew k.38-52).

Przed Sądem i w dalszych pismach procesowych strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że cofa powództwo w zakresie żądania dotyczącego kosztów zastosowania zabezpieczenia nieruchomości zapewniającego właściwy klimat akustyczny w wysokości 50 000 zł ze zrzeczeniem się roszczenia (protokół k.539-540 i nagranie CD k.542).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

A. S. od 1 marca 1994 roku jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) nr ewid. 50 z obrębu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), na której w grudniu 1998 roku zakończono budowę budynku mieszkalnego posadowionego przy ul (...) (kopia aktu notarialnego k.12-14, wydruki ksiąg wieczystych k.15-20, kopia poświadczenia nr 3/P/00/MU k.451).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej OOU). Na mocy tej uchwały nieruchomość powoda znalazła się w całości w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3 uchwały - granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie odpowiedniej izolacji równoważnego poziomu dźwięku  $A LAeqN = 45 \text{ dB}$  i izolacji  $LAeqD = 55 \text{ dB}$  w przypadku, gdy izolacja  $LAeqN = 45 \text{ dB}$  zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją  $LAeqD = 55 \text{ dB}$  (§ 3 ust.1). Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska (§ 3 ust.2). Zgodnie z

§ 4 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 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1. W § 5 ust. 1 i 2 uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: w strefie Z1: a) 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, b)

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, c) zakazano 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. Natomiast w strefie Z2: a) zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. Ponadto w § 6 pkt 2 uchwały 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 zgodnie z ustawą prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dz. Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, nr 128 poz. 4086, bezsporne).

Uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 roku zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., Sejmik Województwa (...) zmienił uchwałę nr 76/11, w szczególności w ten sposób, że z § 6 pkt 2 uchwały usunął słowo „właściwy” (§ 1 pkt 2 uchwały nr 153/11 Dz. Urzędowego Województwa (...) z 2011 roku, nr 206, poz. 6173).

Zarządcą (...) im. (...) w W. jest pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) (bezsporne).

W związku z objęciem OOU nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) w W. nie nastąpiła utrata jej wartości. Wprowadzenie OOU nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości, gdyż zapisy rozporządzenia nie ograniczyły możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób. Ceny nieruchomości podobnych do ww. nieruchomości w transakcjach zawartych po dniu wejścia w życie uchwały 71/11 zarówno na terenie znajdującym się obecnie wewnątrz OOU, jak i poza OOU odnotowały spadek w stosunku do transakcji przed wejściem w życie ww. uchwały. Przyczyną spadku cen nie było wprowadzenie OOU, a tendencja rynkowa. Trend cenowy obecnie jest ujemny i taki trend występuje także poza OOU. Jest to zjawisko powszechne. (...) zlokalizowane w OOU nie są traktowane „gorzej” i niżej wyceniane przez uczestników rynku. Uciążliwości hałasowe na terenach miejskich nie są okolicznościami nadzwyczajnymi, a hałas lotniczy nie jest na tym terenie zjawiskiem nowym, ani ograniczonym do OOU. Brak jest mechanizmu „transmisji” faktu istnienia OOU na decyzje kupujących. U. pomimo wprowadzenia OOU nie przestał być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kierują swoje zainteresowanie kupnem domów i mieszkań (opinia biegłego A. Z. k.367-455, ustne opinia uzupełniająca biegłego A. Z. k.540 i nagranie CD k.542).

W dniu 29 lipca 2013 roku powód, powołując się na art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska, wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 600 000 zł tytułem utraty wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), a także kwoty 100 000 zł tytułem konieczności poniesienia nakładów niezbędnych na rewitalizację akustyczną tej nieruchomości - w terminie 3 dni od otrzymania pisma (wezwanie k.21, zpo k.22).

Powyższy stan faktyczny Sądu ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a ponadto nie budziła ona wątpliwości Sądu oraz na podstawie znanych Sądowi z urzędu wyżej wskazanych aktów prawa miejscowego.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłego z zakresy szacowania wartości nieruchomości A. Z.. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wskazać należy przy tym, iż specyfika oceny

dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Dodatkowo biegły odnosząc się do zastrzeżeń zgłoszonych do jej opinii złożył przekonujące wyjaśnienia na rozprawie. W sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jego autora. Sąd nie doszukał się błędu logicznego myślenia w przyjętej przez biegłego metodologii badań sprowadzającej się do zestawienia trendów zmian wartości nieruchomości w obszarze i poza obszarem przez porównanie tych zmian na podstawie analiz transakcji na dzień przed wprowadzeniem OOU oraz na dzień sporządzania opinii, gdyż metoda ta uwzględnia atrybuty rzeczywiście wpływające na wartość nieruchomości w przedmiotowej sprawie. Ponadto skoro wprowadzenie strefy OOU miało być zdarzeniem szkodzącym, to konieczne było ustalenie wartości nieruchomości na okres przed wejściem w życie uchwały i na dzień sporządzenia opinii. Przy czym zestawienie to powinno odnosić się do nieruchomości położonych w strefie OOU, jak i poza strefą, po to by ustalić czy zmiana wartości nieruchomości wynikała z faktu wprowadzenia tej strefy, czy też z innych uwarunkowań. Pozwoliło to odnotować spadek wartości nieruchomości z uwzględnieniem przyczyn ich powstania. Zdaniem Sądu badania cen rynkowych odzwierciedlają stan świadomości uczestników rynku nieruchomości. Ruchy cen rynkowych są najbardziej uchwytym i obiektywnym miernikiem zmian wartości, zaś świadomość uczestników rynku nieruchomości jest pojęciem abstrakcyjnym, opisującym w sposób uśredniony reakcje, jakie na lokalnym rynku nieruchomości wywołało wprowadzenie OOU wokół lotniska. Reakcja rynku jest odpowiedzią na wprowadzenie obszaru. Kryterium to jest miarodajne, badanie ruchów cen stanowi powszechnie akceptowany wyznacznik wartości (np. art. 363 § 2 k.c.). Ceny transakcyjne wyrażają wartość, jaką za nieruchomość byłby gotów zapłacić hipotetyczny nabywca (por. art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2015.1774 j.t.).

Sąd natomiast pominął opinię biegłej I. H. uznając, że oparła się ona na nielogicznej metodologii, przyjmując ryczałtowy wskaźnik wyliczony na podstawie ankiet dotyczących wpływu położenia lotniska wojskowego w P. na ceny nieruchomości oraz na podstawie badań zagranicznych dotyczących wpływu hałasu lotniczego na cenę. Następnie zbadała rynek lokalny w dzielnicy U. znajdujący się poza obszarem OOU, a średnią cenę nieruchomości za 1m<sup>2</sup> pomnożyła przez metraż nieruchomości powoda, a tak uzyskany wynik pomniejszyła o ww. wskaźnik. Spowodowało to, że opinia ta nie odnosi się do konkretnej nieruchomości powoda, nie bierze pod uwagę reakcji lokalnego (...) rynku, dotyczy wprowadzenia OOU wokół zupełnie innego lotniska, a tym samym nie może odzwierciedlać świadomości konsekwencji wprowadzenia OOU uchwałą nr 76/11. Zwłaszcza, że biegła w ustnej opinii uzupełniającej wskazała, że nie badała wartości nieruchomości przed wprowadzeniem strefy OOU, stąd nie mogła ustalić, czy po wprowadzeniu tego obszaru wartość nieruchomości powoda w ogóle uległa zmianie.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii nowego biegłego jako sprekludowany. Niezależnie od tego zdaniem Sądu wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, gdyż okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego A. Z. (art. 217 § 3 k.p.c.). Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem, jeżeli opinia biegłego jest kompetentna i przekonująca, Sąd nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, Legalis nr 53777; wyrok SN z 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, Legalis nr 18410). Ponadto pełnomocnik powoda nie podniósł żadnych konkretnych zarzutów poddających w wątpliwość miarodajność opinii sporządzonej przez ww. biegłego. Warto przy tym wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ten sam przepis stanowi, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy, gdyż nie były sporządzone na zlecenie Sądu oraz inne wykazy danych. W ocenie Sądu mają one wagę taką, jak twierdzenia stron i dokumenty prywatne. Sąd uznał, iż nie mogą one zostać uznane za obiektywne, a tym samym za wiarygodne źródło dowodowe.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie znajduje materialnoprawne oparcie w art.129 ust.2 Prawa ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 ze zm. - dalej (...)). Zgodnie z powołanym przepisem, jeśli w z związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel poniósł szkodę, może domagać się odszkodowania, w tym także w zakresie spadku wartości nieruchomości.

Szkoda właściciela nieruchomości może się przejawiać zarówno spadkiem wartości nieruchomości, jak również poniesionymi przez niego kosztami, a także kosztami przyszłymi, prac skutkujących przywróceniem klimatu akustycznego panującego w nieruchomości tj. rewitalizacji akustycznej (co wynika z art.136 ust. 3 PrOchrŚrod). Warunkami powstania roszczenia odszkodowawczego są zatem ustanowienie OOU, szkoda po stronie właściciela nieruchomości oraz związek przyczynowy pomiędzy tymi przesłankami. Następstwo przyczynowo-skutkowe ma charakter normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykłym następstwem określonego zdarzenia (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 2006 r. II CK 372/05, Legalis nr 110034). Wykazanie wszystkich elementów składających się na podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia obciążały zgodnie z art. 6 k.c. powoda.

Odnosząc się do roszczeń o odszkodowania w wysokości 300 000 zł za zmniejszenie wartości nieruchomości przy ul. (...) w W. wskazać należy, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek jej wejścia w życie może dojść do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ściśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającego standard ochrony środowiska, w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej zostaje pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod może więc być także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, Legalis nr 526797, postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, Legalis nr 210590).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż na podstawie uchwały nr 76/11 nieruchomość powoda została objęta OOU utworzonego dla (...) im. (...), nie została ona jednak zaliczona do żadnej z dwóch szczególnych stref utworzonych w ogólnym obszarze ograniczonego użytkowania, czyli ani do strefy Z 1, ani też do strefy Z 2. W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do tej nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z niej. Ograniczenia te zostały bowiem wprowadzone jedynie wobec nieruchomości objętych strefą Z 1 lub strefą Z 2. Natomiast dopuszczalny poziom hałasu pomiędzy zewnętrzną izolacją OOU, a granicą strefy Z2 (tj. w obszarach gdzie są położone nieruchomości powoda) wynoszący pomiędzy 45 a 50 dB nie przekracza norm określonych w rozporządzeniu 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 LAeqN wynosi do 50 dB.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej poziomu hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powoda. Ewentualna przyczyna zmniejszenia wartości jego nieruchomości nie jest związana z koniecznością znoszenia dopuszczalnych („zalegalizowanych”) na

OOU immisji przekraczających standardy jakości środowiska, które są określone w ww. Rozporządzeniu. Zwłaszcza przy uwzględnieniu stosunków panujących w aglomeracji stołecznej wraz z jej intensywnością.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że obniżenie ceny nieruchomości musi być skutkiem ustanowienia OOU, a nie wzrostem hałasu. Na marginesie wspomnieć jednak należy, że nie udowodniono by na powyżej wskazanym terenie dochodziło do faktycznego przekroczenia poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej.

Zdaniem Sądu w toku niniejszego procesu nie wykazano, by objęcie nieruchomości powoda strefą (...) spowodowało obniżenia wartości nieruchomości. Nie ma racji powód twierdząc, że nieruchomości znajdujące się na obszarze ograniczonego użytkowania, zawsze tracą na wartości. O tym, czy ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. A o tym, czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje lokalny rynek nieruchomości. Stąd ustalenie tego stanu w odniesieniu do nieruchomości powoda wymagało wiedzy specjalnej z zakresu wyceny wartości nieruchomości. Z opinii biegłego A. Z. wynika, że ceny nieruchomości obecnie są niższe niż przed wprowadzeniem strefy, jednak spadek wartości jest analogiczny w przypadku nieruchomości położonych w strefie i poza nią, a utworzenie OOU nie miało wpływu na wartość nieruchomości powoda. Istotnym jest, że dochodzone odszkodowania nie są związane z bliskim położeniem lotniska, ale z wprowadzeniem OOU. Lotnisko nie powstało bowiem wraz z wprowadzeniem OOU. Stąd hałas lotniczy także przed 4 sierpnia 2011 roku był odczuwalny w otoczeniu nieruchomości powoda. Opinia biegłego pozwala wysnuć wniosek, że spadek wartości nieruchomości powoda nie wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż jest to zjawisko powszechne na całym lokalnym rynku nieruchomości. Wprowadzenie OOU nie miało więc wymiernego ekonomicznie skutku dla wartości nieruchomości powoda.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Odnosząc się do żądania dotyczącego rewitalizacji akustycznej wskazać należy, że w myśl art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Jak wskazuje treść art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać cofnięcie pozwu za niedopuszczalne tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że jest to sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa, o czym stanowi art. 203 § 2 k.p.c.

W niniejszej sprawie pozew został cofnięty w zakresie żądania dotyczącego kosztów zastosowania zabezpieczenia nieruchomości zapewniającego właściwy klimat akustyczny w wysokości 50 000 zł po rozpoczęciu rozprawy wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, nadto Sąd nie stwierdził by cofnięcie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego, czy też zmierzało do obejścia prawa. Zatem powód cofnął w powyższym zakresie pozew ze skutkiem prawnym. Przepis art. 355 § 1 k.p.c. stanowi, że Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Mając na względzie powyższe na mocy art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. należało orzec jak w punkcie I wyroku.

O zasadach ponoszenia kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., ustalając zgodnie z wynikiem postępowania w sprawie, że powód ponosi koszty procesu w całości, pozostawiając jednocześnie ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie z art. 108 § 1 k.p.c.