

Sygn. akt I ACa 696/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) Spółce z o.o. w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 lutego 2013 r. sygn. akt I C 1316/11

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 696/13

UZASADNIENIE

Powód A. M. domagał się zasądzenia od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) spółka z o.o. w B. kwoty 76 000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że nieruchomość, będąca jego własnością – działka nr (...) w M. – położona jest w strefie ograniczonego użytkowania lotniska, utworzonej uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. W związku z tym powód doznał szkody, polegającej na obniżeniu jej wartości. Szkoda wynika z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w szczególności poprzez ograniczenie możliwości jej zabudowy, natężenie hałasu i ograniczenia w zabudowie i związanych z tym wyższych kosztów ewentualnej budowy.

Pozwany Międzynarodowy Port Lotniczy im. J. P. II K.-B., spółka z o.o. w B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że wskutek wejścia w życie uchwały ograniczającej sposób

korzystania z nieruchomości, powód nie poniósł szkody. Działka powoda nie utraciła na wartości, albowiem ograniczenia co do rodzaju zabudowy istniały już wcześniej w związku z przeznaczeniem terenu i bliskim sąsiedztwem lotniska. Samo wejście w życie uchwały o utworzeniu obszaru OOU nie miało wpływu na zwiększenie hałasu. Sąsiedztwo lotniska powodowało większy hałas w latach ubiegłych. Uchwała OOU potwierdziła jedynie w wymiarze administracyjnym istniejący stan faktyczny. Ceny nieruchomości położone tam gdzie działka powoda nie wykazały w latach 2008-011 żadnych tendencji spadkowych.

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2013 r Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w M.. Działka powoda jest niezabudowana.

W dniu 25 maja 2009r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...), „w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B., zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Sp. z o.o.” (**zwaną dalej „uchwałą”**), na mocy której utworzono strefę ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B., zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Sp. z o.o.”. Na mocy tej uchwały wprowadzono trzy strefy: A, B i C (§ 4). Działka powoda została zakwalifikowana do strefy B. Zgodnie z § 5 pkt 2 uchwały w strefie B istnieje zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki, oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Nieruchomość będąca własnością powoda nie utraciła na wartości wskutek wejścia w życie opisanej przez wyżej uchwały nr (...). Fakt ten Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego E. H., którą uznał za przekonującą. Sąd uznał opinię za jasną i zrozumiałą, a wyciągnięte wnioski za znajdujące uzasadnienie w pozostałej części opinii.

Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie z dnia 28.12.2012r., przyjmując, że nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd przytoczył przepis art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r, nr 25, poz. 150), zgodnie z którym jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (ust.1). W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust.2).

Z kolei art. 136 ust 3 ustawy stanowi, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zwrócił następnie uwagę, że jak wynika z art. 129 ustawy odszkodowanie należy się więc w sytuacji, jeżeli wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania spowodowało utratę wartości nieruchomości. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że nieruchomość powoda nie utraciła wartości wskutek wprowadzenia strefy. Lotnisko istnieje od wielu lat i wprowadzenie strefy niczego nie zmieniło. Poprzez wprowadzenie strefy nie zwiększył się hałas. Był on taki sam jak przed jej wprowadzeniem. Jeżeli nieruchomości w tym rejonie straciły na wartości wskutek bliskości lotniska to nastąpiło to już 30 lat temu. Nieruchomość powoda należy do strefy B i w tej strefie istnieje zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki, oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Powód nie wykazał, jakoby podjął kroki zmierzające do budowy jednego z w/w obiektów, zresztą z uwagi na sytuację majątkową i brak zawodowych kwalifikacji nie mógłby podjąć się takiej inwestycji. Brak również dowodów na to, że działka powoda zostałaby zakupiona przez instytucję,

która mogłaby zrealizować inwestycję polegającą na budowie szpitala, domu opieki lub innej zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Tego typu inwestycje realizują instytucje publiczne, które dysponują własnymi nieruchomościami.

W ocenie Sądu również poziom hałasu pozostaje bez znaczenia, albowiem to nie wprowadzenie strefy spowodowało ten hałas tylko samoloty, które nad nieruchomością powoda przelatują od kilkudziesięciu lat. Podstawą odszkodowania jest utrata wartości, i szerzej, powstanie szkody spowodowanej wprowadzeniem strefy, a nie faktem występowania hałasu.

Odnośnie szkody związanej z koniecznością zapewnienia materiałów o lepszej izolacyjności akustycznej, Sąd Okręgowy wskazał, że bez projektu budowy obiektu nie jest możliwe wyliczenie o ile budowa będzie droższa. Tylko mając konkretny projekt można sporządzić kosztorys potrzebnych standardowych materiałów oraz materiałów o lepszej izolacyjności akustycznej, porównać koszty i wyliczyć różnicę. Powód nie przedstawił żadnego projektu i pozwolenia na budowę.

Również twierdzenie, że gdyby nie wprowadzenie strefy, powód mógłby dochodzić ochrony na podstawie art. 144 kc, nie znajduje uzasadnienia. Sąd przytoczył przepisy art. 140, 143 i 144 k.c. i uznał, że w świetle tych przepisów powód nie mógłby na drodze prawnej skutecznie domagać się obniżenia poziomu hałasu. Lotnisko w tym miejscu istnieje od kilkudziesięciu lat. Współcześnie każde duże miasto dla rozwoju potrzebuje lotniska. Niewątpliwie żaden właściciel nieruchomości nie może sprzeciwiać się temu, aby samoloty latały nad jego działką. Ewentualne przekroczenie norm hałasu, normowane w dziale V ustawy, nie jest konsekwencją wprowadzenia strefy a niezależnie od tego czy działka powoda należy do strefy B czy też nie, i tak nie przysługiwałoby mu z tego powodu żadne roszczenie. Ponadto na podstawie art. 144 kc nie mógłby się domagać zaprzestania lotów czy też ich ograniczenia. Jeżeli normy hałasu zostaną przekroczone to przysługują mu takie same prawa jak właścicielom działek nie zakwalifikowanych do żadnej strefy.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił powództwo A. M., jako nieuzasadnione, a o kosztach procesu orzekł w oparciu o przepis art. 98 kpc.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył w całości apelacją pozwany, zarzucając co następuje:

1/ błędy w ustaleniach faktycznych Sądu I instancji polegające m.in. na:

a/ sprzeczności ustaleń Sądu z treści a zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to w odniesieniu do ustalenia, że „jeżeli nieruchomości w tym rejonie straciły na bliskości lotniska to nastąpiło to 30 lat temu”, w sytuacji, gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na dokonanie takich ustaleń;

b/ sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to w odniesieniu do ustalenia, że tylko instytucje publiczne realizują inwestycje polegające na budowie szpitala, domu opieki lub innej zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz, że instytucje te dysponują własnymi nieruchomościami na powołane inwestycje;

2/ naruszenie art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez niezastosowanie szczególnych kryteriów oceny dowodu z opinii biegłego, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej;

3/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku z naruszeniem wymogów zawartych w powyższym przepisie, tj. nie wyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa;

4/ nieważność postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.) poprzez naruszenie przepisów postępowania polegających na nieuwzględnieniu przez Sąd wniosku pełnomocnika powoda o odroczenie terminu rozprawy;

5/ brak przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego poprzez oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie opinii biegłego sądowego z dziedziny akustyki w architekturze i przestrzeni, oceny poziomu hałasu i ochrony przed hałasem na okoliczność poziomu hałasu na nieruchomości powoda oraz wpływu poziomu hałasu na wartość nieruchomości, jak również dowodu z zeznań wnioskowanych przez powoda świadków oraz dowodu z przesłuchania stron;

6/ nierozpoznanie istoty sprawy przez całkowite pominięcie przez Sąd I instancji wpływu immisji, w tym hałasu na wartość przedmiotowej nieruchomości;

7/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 129 § 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska przez jego błędną wykładnię zakładającą, że immisje, w tym hałas, nie ograniczają sposobu korzystania z nieruchomości, w wyniku czego powód nie może dochodzić odszkodowania z uwagi na brak szkody.

Podnosząc powyższe zarzuty powód domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powoda jest bezzasadna.

1/ W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu – nieważności postępowania. Ma ona być konsekwencją nie uwzględnienia wniosku pełnomocnika powoda o odroczenie terminu rozprawy, wyznaczonej na dzień 10 stycznia 2013 r. W uzasadnieniu przedmiotowego wniosku pełnomocnik powoda podnosił, iż będzie w tym czasie przebywał na wcześniej zaplanowanym urlopie wypoczynkowym, co uprawdopodobnił wydrukiem elektronicznego biletu lotniczego. Wskazywał też na niemożność zapewnienia udziału w sprawie substytuta.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Zgodnie z art. 214 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć. Zaplanowany wcześniej urlop pełnomocnika strony może być uznany za przeszkodę, której nie można przewyciężyć w rozumieniu w/w przepisu, jednakże tylko wtedy, gdy pełnomocnik ten nie ma możliwości skutecznego ustanowienia swojego substytuta procesowego (art. 91 pkt 3 k.p.c.). Jak wynika z dokumentu przedłożonego przez radcę prawnego A. R. (k.211), do zakupu biletu lotniczego doszło w dniu 10 września 2012 r. Zatem już w tej dacie pełnomocnik powoda wiedział, że nie będzie mógł uczestniczyć w rozprawie wyznaczonej w okresie pomiędzy 31 grudnia 2012 r a 23 stycznia 2013 r. Pełnomocnik powoda miał zatem dość czasu, by w sytuacji, gdy zatrudnieni przez niego aplikanci nie mogli podjąć się zastępstwa procesowego, ustanowić substytuta procesowego spośród wykonujących zawód adwokatów bądź radców prawnych. Należy ponadto zauważyć, że w trakcie posiedzenia Sądu w dniu 10 stycznia 2013 r nie doszło do zamknięcia rozprawy. Rozprawę odroczone na dzień 7 lutego 2013 r. Dopiero wówczas Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe powoda zawarte w piśmie procesowym z dnia 28 grudnia 2012 r, zamknął rozprawę i wydał wyrok. Również na to posiedzenie Sądu pełnomocnik powoda nie stawił się – mimo prawidłowego zawiadomienia. W tych okolicznościach zarzut nieważności postępowania byłby bezzasadny nawet wówczas, gdyby wniosek o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 10 stycznia 2013 r uznać za usprawiedliwiony.

2/ Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe. Sformułowane w apelacji zarzuty błędów w tych ustaleniach są bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia, gdyż nie dotyczą faktów istotnych. Należy jednak ustalenia te uzupełnić o kilka faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Zgodnie z obowiązującym na dzień orzekania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy L. (uchwała Rady Gminy L. nr (...), z dnia 23 marca 2011 r), nieruchomość powoda, składająca się z położonej w M. działki ewidencyjnej nr (...), znajduje się w części na obszarze zabudowy mieszkaniowo usługowej (MU – 800 m²), w części zaś w terenie usługowo – produkcyjnym (U/P – 2000 m²). Zgodnie z uchwałą nr (...Rady Gminy w L. z dnia 2 sierpnia 2007 r, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy L. położenie tej działki

było takie samo jak obecnie. Powyższy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stracił moc obowiązującą, w związku ze stwierdzeniem jego nieważności, wyrokiem WSA w Krakowie, w dniu 30 marca 2010 r. W okresie pomiędzy tą datą a wejściem w życie uchwały Rady Gminy L. nr (...), działka powoda objęta była studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy L. zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy nr (...) z dnia 28 maja 1998 r., z którego wynikało identyczne zaklasyfikowanie działki nr (...) (800 m² MU, 2000 m² U/P).

Okoliczności powyższe wynikają w jednoznaczny sposób z opinii biegłego E. H. (k. 189) i ze złożonych do akt dokumentów. Okoliczności te nie były kwestionowane przez powoda, można więc uznać je za bezsporne między stronami.

3 Jako bezzasadne należy następnie ocenić też wywiedzione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego. Wbrew wywiadowi apelującego Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości – (...). Opinia biegłej jest jasna zrozumiała i wyczerpująca a sprzeczności, eksponowane przez powoda w apelacji, uznać należy za pozorne. Z opinii biegłej jednoznacznie wynika, że sam fakt utworzenia w roku 2009 strefy ograniczonego korzystania z nieruchomości jak też fakt zaszeregowania nieruchomości powoda do strefy (...), nie doprowadził do obniżenia jej wartości. Uzupełnione przez Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne wskazują, że wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania w istocie niczego nie zmieniło, jak chodzi o możliwość zabudowy nieruchomości powoda. Obowiązujący wcześniej plan zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wykluczały budowę na tym terenie szpitali, szkół, przedszkoli czy innych tego typu obiektów. Powyższy wniosek wynika z samej treści dokumentów, został ponadto stanowczo potwierdzony przez biegłą na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013 r (k. 221-222). Tym samym wprowadzenie strefy uchwałą z roku 2009 nie doprowadziło do spadku cen nieruchomości w tym rejonie. Teoretycznie spadek taki winien był nastąpić w strefie A, gdzie ograniczenia budowy są znacznie większe niż w strefie B, jednakże i w tym przypadku brak podstaw do takich twierdzeń, gdyż w strefie A nastąpił rozkwit budownictwa przemysłowego, w postaci hal, zapleczy logistycznych i zakładów produkcyjnych. W swojej ustnej opinii biegła wskazała równie stanowczo, iż samo wprowadzenie strefy nie zmieniło sytuacji nieruchomości, jak chodzi o poziom immisji – tj. hałasu, ponieważ lotnisko B. od lat jest w tym samym miejscu i hałas związany z jego funkcjonowaniem jest w tym rejonie „od zawsze”. Stanowczej wymowy opinii nie zmienia też to, że biegła zadeklarowała, iż na żądanie Sądu może podjąć próbę „hipotetycznego” wyliczenia obniżenia wartości działki, z uwagi na istniejące ograniczenia zabudowy, skoro biegła podkreśliła następnie, że będzie to wyliczenie teoretyczne – w praktyce brak podstaw do przyjęcia, że wprowadzenie strefy obniży wartość nieruchomości powoda. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłej jest przekonująca, a wymierzony w nią zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za nietrafny. Należy zauważyć, że wnioski do jakich doszła biegła zbieżne są z tymi, które zostały przedstawione w ekspertyzie rzeczoznawcy E. W., sporządzonej poza niniejszym procesem, a której odpis znajduje się w aktach sprawy (k. 113-118). Opracowanie to nie stanowi w niniejszej sprawie dowodu, jednakże jest elementem zebranego materiału w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c., który sąd bierze pod uwagę w psychicznym procesie oceny dowodów. Nie bez znaczenia dla przyjęcia za miarodajną opinii biegłej E. H. jest też to, że wyczerpująco odpowiedziała ona na zarzuty wyrażone przez powoda w piśmie procesowym z dnia 28 grudnia. Powód, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, w żaden sposób nie zakwestionował uzupełniającej opinii biegłej, nie wnosił też o jej dalsze uzupełnienie bądź też o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. wyceny nieruchomości. Wnioskowany w piśmie procesowym dowód z opinii biegłego ds. „akustyki w architekturze i przestrzeni, oceny poziomu hałasu i ochrony przed hałasem” był bezprzedmiotowy i słusznie został pominięty przez Sąd Okręgowy, podobnie jak zawarty w tym samym piśmie dowód z zeznań świadków. Ustalenie czy występujący na danym terenie hałas ma wpływ na cenę położonych tam nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, jednakże nie biegłego ds. akustyki lecz biegłego ds. wyceny nieruchomości. Rację ma apelujący o ile wskazuje, że Sąd okręgowy pominął przedmiotowy wniosek dowodowy, nie ma natomiast racji o ile zarzuca, iż zagadnienie wpływu hałasu na wartość nieruchomości powoda w ogóle zostało przez Sąd pominięte. Sąd Okręgowy odebrał opinię uzupełniającą w tym przedmiocie od biegłej E. H., której to opinii powód nie zakwestionował w żaden sposób przed Sądem Instancji. Z tych przyczyn zarzut „braku przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego”, który w istocie stanowi zarzut naruszenia przepisów art. 227 i 217 k.p.c. nie mógł odnieść skutku.

4/ Nie ma też racji apelujący o ile zarzuca, iż zaskarżony wyrok prowadzi do naruszenia przepisu art. 129 § 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Z normy tej (przytoczonej wyżej) wynika uprawnienie właściciela nieruchomości do odszkodowania za szkodę, również polegającą na zmniejszeniu wartości nieruchomości. Trafnie apelujący wskazuje na wykładnię w/w przepisu przedstawioną w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r, A ACa 1028/10. Nie może budzić wątpliwości że ewentualne obniżenie wartości nieruchomości wynika z samego wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z niej, a nie z tego, że właściciel miał zamiar zagospodarowania nieruchomości wbrew tym ograniczeniom, bądź też, że zamierzał sprzedać swoją nieruchomość. Nieruchomość jest wszakże dobrem inwestycyjnym; samo obniżenie jej wartości stanowi dla właściciela uszczerbek majątkowy w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. W tym kontekście bezprzedmiotowe są te uwagi Sądu I instancji, które wskazują, iż powód nie ma zamiaru budować na swojej działce szkoły bądź przedszkola. Wyeliminowanie tych ustaleń i rozważań Sądu z podstawy rozstrzygnięcia nie zmienia jednak wyniku sprawy. Rzecz w tym, iż powód nie wykazał podstawowej przesłanki odpowiedzialności pozwanego – szkody. Powód domaga odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Ewentualna szkoda miałaby zatem wynikać z porównania obecnej wartości nieruchomości powoda, z tą jaką nieruchomość ta miałaby, gdyby uchwałą Sejmiku Województwa (...) nie wprowadzono strefy ograniczonego korzystania, w granicach której się znalazła (strefa B). Sąd Okręgowy w oparciu prawidłowo uzupełnioną opinię biegłego trafnie przyjął, iż samo ograniczenie w zabudowie, które jest konsekwencją położenia nieruchomości powoda w strefie B, nie doprowadziło do obniżenia wartości tej nieruchomości. Podobne ograniczenia istnieją co najmniej od roku 1998, w związku z przeznaczeniem przedmiotowej działki, przewidzianym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak też w planie zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do strefy A. sposób dopuszczalnego użytkowania nieruchomości nie zmienił się w żaden sposób, stąd też, nawet teoretycznie, nie sposób wskazać na wynikające z wprowadzeniem strefy zmniejszenie wartości nieruchomości. Wykazanie takiego obniżenia wartości jest zawsze obowiązkiem poszkodowanego. Jak wynika z przedstawionej wyżej analizy opinii biegłego powód nie wykazał by ograniczenia zabudowy, wprowadzone uchwałą o Sejmiku z dnia 25 maja 2009 r, obniżyły wartość jego nieruchomości, albowiem podobne ograniczenia funkcjonowały w tym rejonie na długo przed w/w datą.

Nie ma też racji apelujący, o ile zarzuca naruszenie art. 129 § 2 ustawy Prawo ochrony środowiska przez nieuwzględnienie przy ocenie wartości nieruchomości poziomu immisji w postaci hałasu. Wbrew wywodom powoda Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego w tym przedmiocie. Biegła E. H. negatywnie wypowiedziała się co do obniżenia wartości nieruchomości w związku z hałasem – o ile jako cezurę przyjmie datę utworzenia strefy ograniczonego korzystania. Oponując, po raz pierwszy w przeciwko wymienionej opinii, apelujący odwołuje się do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2012 r, III CZP 128/09, gdzie wyrażono pogląd iż obniżenie wartości nieruchomości polega na zawężeniu granic własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.) bowiem właściciel przed wejściem w życie strefy mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska. Szkoda miałaby więc wynikać z faktu, iż od tej pory właściciel nieruchomości będzie musiał znosić immisje, dopuszczone na tym obszarze przez akt ustanawiający strefę. Pogląd ten należy co do zasady podzielić, jednakże tylko o tyle o ile w okolicznościach danej sprawy wprowadzenie strefy rzeczywiście ograniczyło właściciela w jego uprawnieniach w postaci możliwości żądania zaprzestania immisji. W niniejszej sprawie nie sposób zakwestionować stwierdzenie Sądu I instancji, iż przed wprowadzeniem strefy powód również nie mógłby domagać się zaprzestania immisji; mówiąc inaczej nie mógłby żądać zakazania przelotów w pasie powietrznym położonym w okolicach nieruchomości powoda. Tym samym samo wprowadzenie strefy, które niewątpliwie pozbawia powoda roszczeń negatoryjnych, nie ma dla oceny jego żądania decydującego znaczenia. Tymczasem powód wiąże swoje roszczenie z wprowadzeniem strefy gdyż to właśnie zdarzenie wskazuje jako przyczynę obniżenia wartości działki nr (...). Z tymi twierdzeniami koreluje wskazanie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda – również w apelacji – podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, a to przepisu art. 129 ustawy Prawo o ochronie przyrody. Tego rodzaju roszczenie powodowi nie przysługuje, gdyż pomiędzy samym wprowadzeniem strefy a obniżeniem wartości działki powoda nie ma związku przyczynowego.

Wszystkie powyższe uwagi musiały doprowadzić do uznania apelacji powoda za bezzasadną, co doprowadziło do jej oddalenia. Podstawę orzeczenia Sadu Apelacyjnego w tym przedmiocie stanowi przepis art. 385 k.p.c., zaś co do kosztów postępowania apelacyjnego – art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.