

**Sygn. akt II C 812/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 19 kwietnia 2016 r.**

**Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR del. Eliza Kurkowska

**Protokolant Anita Piłatowicz**

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa E. J. i M. J.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. obciąża powodów kosztami procesu stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu, ustalając że powodowie przegrali proces w całości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

**Sygn. akt II C 812/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 sierpnia 2013 r. (koperta k. 25) M. J. i E. J. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. tytułem odszkodowania kwoty 169 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż doznali szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), której są współwłaścicielami. Nieruchomość została objęta obszarem ograniczonego użytkowania (dalej również: OOU) utworzonym dla (...) im. (...) w W. uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zdaniem powodów, w związku z wprowadzeniem OOU nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na konieczności znoszenia przez nich podwyższonych norm akustycznych. Gorsze normy akustyczne obowiązujące na terenie, na którym położona jest nieruchomość spowodowały obniżenie atrakcyjności nieruchomości powodów, co bezpośrednio przełożyło się na jej wartość rynkową. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości została wyliczona przez rzeczoznawcę, który oszacował ją – według stanu nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a cen z chwili sporządzenia opinii – na kwotę 135 200 zł. Uchwała wprowadziła też wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania (§ 6), co do istniejących, polegających na obowiązku zastosowania zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach, zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Szkada powodów obejmuje także koszty niezbędne do spełnienia w/w wymagań technicznych. Koszt całości prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym powodów potrzebnych do dostosowania go do wymagań technicznych, jakimi powinny

odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, został oszacowany na kwotę 33 800 zł. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku strony powodowej. Budynek powodów spełnia wymogi Polskich Norm z zakresu izolacyjności akustycznej, ale pod warunkiem, że normy hałasu, określone w rozporządzeniu Ministra, nie będą przekraczane. Zdaniem powodów, nie ma żadnych wątpliwości, że normy dopuszczalnego hałasu są przekraczane, gdyż już z samej uchwały wynika, że w strefie OOU, w której jest zlokalizowana nieruchomość strony powodowej, określono dopuszczalny, długookresowy podwyższony średni poziom dźwięku. Oznacza to, że powodowie w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, dostosowanego do hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty, który przekracza dopuszczalny poziom hałasu wyznaczony rozporządzeniem z 14 czerwca 2007 r., konieczne jest przeprowadzenie szeregu prac budowlanych. Jako podstawę roszczenia powodowie podali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i art. 136 ustawy Prawo o ochronie środowiska. Żądanie zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej powodowie uzasadnili dużym nakładem pracy radcy prawnego, skomplikowanym charakterem sprawy i dużym wkładem radcy prawnego w przyczynieniu się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (pozew – k. 2–8).

W piśmie z dnia 22 października 2013 r. powodowie wskazali, że wnoszą o zasądzenie kwoty wskazanej w pozwie solidarnie (k.31).

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 grudnia 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, iż strona powodowa nie wykazała szkody, związku przyczynowo-skutkowego między szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia nieruchomości OOU. Pozwany zakwestionował, by powodowie wykazali, aby w budynku istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej (zwiększenia izolacyjności akustycznej budynku). Powodowie nie wykazali, że w budynku jest zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki byłby wymagany w budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, gdyby nieruchomość znajdowała się poza OOU. Zdaniem pozwanego, powodowie nie udowodnili, aby wokół ich nieruchomości występowały przekroczenia norm hałasu. Samo położenie w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, nawet przyjmując, że na nieruchomości wokół budynku występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (z czym pozwany się nie zgadza, gdyż nie zostało to wykazane), nie można automatycznie przyjąć, że aktualny klimat akustyczny w budynku jest niedostateczny. W ocenie pozwanego, nie można zgodzić się z powodami, że hałas generowany w OOU z założenia przekracza dopuszczalne normy klimatu akustycznego istniejące w budynku, gdyż nic takiego nie zostało wykazane. Ponadto, obowiązek posiadania przez budynki mieszkaniowe odpowiedniego klimatu akustycznego istnieje już od co najmniej lat 60-tych. Biorąc pod uwagę, że powodowie nabyli nieruchomość w 1996 r., w sytuacji gdyby budynek nie posiadał właściwego klimatu akustycznego (klimatu zgodnego z przepisami prawa) w chwili jego zakupu lub dokonania rozbudowy czy przebudowy, pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powodów do zaistnienia ewentualnej szkody. Zdaniem pozwanego brak wykazania przez powodów, że budynek posiada prawidłowy klimat akustyczny zgodny z przepisami prawa jakie miałyby zastosowanie w przypadku położenia nieruchomości poza OOU, a także brak wykazania przez powodów, że istniejący w budynku klimat akustyczny jest niewystarczający w związku z położeniem nieruchomości w OOU i wymaga przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, stanowią o braku udowodnienia przez powodów istnienia konieczności zastosowania w budynku dodatkowych zabezpieczeń akustycznych, stąd powództwo winno zostać oddalone. Pozwany podniósł również, że strona powodowa nie wykazała braku spadku wartości nieruchomości w OOU. W ocenie pozwanego, nie można zakładać a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości. Pozwany przyznał, że nieruchomość powodów leży w strefie OOU, ale poza strefą Z1 i Z2. Takie położenie oznacza, że dla nieruchomości brak jest jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy to w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Uchwała wprowadziła tylko pewne ograniczenia w strefie

Z1 oraz Z2. Poziom hałasu lotniczego na nieruchomości jest minimalny i w żadnym stopniu nie wpływa na wartość tej nieruchomości. Wskaźnik hałasu LDWN na U. mieści się w granicach 40-50 dB (A), a LN poniżej 40 dB (A), podczas gdy dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu w sprawie poziomów hałasu wynosi LDWN – 60 dB (A) a LN – 50 dB (A). Ponadto podniósł, iż przedmiotowe lotnisko istnieje od kilkudziesięciu lat, a ewentualne przekroczenia norm hałasu związane z przelatującymi nad nieruchomością samolotami (przy czym zaznaczył, że przekroczenia takie nie zostały wykazane) nie są konsekwencją wprowadzenia strefy, a ruchu lotniczego istniejącego w tym miejscu od dłuższego czasu, a przed wszystkim jeszcze przed wprowadzeniem OOU. Pozwany zauważył również, że powodowie nabywając nieruchomość w 1996 r. wiedzieli o sąsiedztwie czynnego i aktywnego lotniska, uchwała, w ocenie pozwanego, nie wpłynęła na żadne ograniczenia związane z zabudową nieruchomości, czy też ze sposobem dotychczasowego korzystania z nieruchomości przez powodów. Ponadto pozwany wskazał, że w przypadku wypłaty jednego odszkodowania (np. z tytułu rewitalizacji akustycznej) po stronie powodów powstanie, nie mieszcząca się w granicach uszczerbku korzyść, której to korzyści – jako pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem powodującym szkodę – nie można pominąć przy określaniu wysokości kolejnego odszkodowania (np. z tytułu spadku wartości nieruchomości). Pozwany wskazał także na bezzasadność żądania odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu. Jego zdaniem odsetki powinny być naliczane od ewentualnego wyroku zasądzającego. Zakwestionował także zasadność żądania powodów o przyznanie kosztów postępowania, w tym opłaty za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, gdyż przedmiotowa sprawa nie charakteryzuje się skomplikowanym charakterem, a ilość okoliczności, które wymagają wyjaśnienia jest stosunkowo niewielka (k. 38-52).

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2014 r. (k. 132–140) powodowie podtrzymali żądanie pozwu i podnieśli, że samo ustanowienie OOU wywołało szkodę w majątku właściciela nieruchomości, która została włączona do tego obszaru. Oprócz wskaźników przywołanych przez pozwanego należy również zwrócić uwagę na krótkotrwałe, jednorazowe okresy hałasu wywołanego startami i lądowaniami samolotów. Ponadto przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w związku z istnieniem hałasu lotniczego oraz ograniczenia w zabudowie (bądź w odniesieniu do funkcji budynków) nie są jedynymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości, położnych w strefie ograniczonego użytkowania. Na wartość nieruchomości wpływa wiele czynników, a faktyczne przekroczenie norm hałasu oraz ograniczenia w zabudowie są tylko jednymi z wielu okoliczności kształtujących wskaźnik popytu, a tym samym ceny nieruchomości. Analiza rynku wskazuje, że dla przeważającej większości potencjalnych nabywców najistotniejsze znaczenie ma sam fakt położenia nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Bliskie sąsiedztwo lotniska stanowi dla potencjalnych nabywców taką samą uciążliwość jak bliskie położenie autostrady, linii wysokiego napięcia oraz terenów przemysłowych. Spadek wartości nieruchomości nie jest związany jedynie z emisją ponadnormatywnego hałasu oraz ograniczeniem zabudowy, ale także z szeregiem innych uciążliwości i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości. Powodowie podnieśli, że nie bez znaczenia pozostają doznania estetyczne, jak chociażby ciągły widok startujących i lądujących samolotów, czy perspektywa ograniczonego rozwoju dzielnicy i jej okolic w związku z wymogami OOU. Dla każdego potencjalnego nabywcy kluczowe znaczenie ma usytuowanie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Na proces kształtowania się cen nieruchomości wpływa także bliskość stref Z1 i Z2, z którymi wiążą się ograniczenia w dostępności do takich placówek jak szpitale, szkoły, przedszkola czy żłobki. W ocenie powodów, każde ograniczenie, a tu ogranicza się zarówno użyteczność poprzez obniżenie komfortu korzystania oraz ogranicza się prawa właściciela, musi mieć negatywny wydzźwięk ekonomiczny polegający na spadku wartości nieruchomości. Powodowie nabywając nieruchomość mieli na celu nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, ale również lokatę kapitału.

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2014 r. powodowie wskazali, że domagają się zasądzenia kwoty 169 000 zł solidarnie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, a nie z tytułu konieczności przeprowadzenia prac modernizacyjnych / k.221/

W piśmie z dnia 16 czerwca 2014 r. /k.225-231/ pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Podkreślił, że powodowie winni udowodnić, że uchwała wprowadziła względem ich nieruchomości ograniczenia, które skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości, a także, że pomiędzy uchwałą a rzekomym spadkiem wartości nieruchomości

zachodzi adekwatny związek przyczynowy, Zdaniem pozwanego, biorąc pod uwagę usytuowanie budynku poza strefami Z1 i Z2 OOU, czyli w miejscu gdzie nie obowiązują żadne ograniczenia i zakazy budowlane oraz gdzie hałas lotniczy nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej tj. 50 dB w porze nocy mierzonego wskaźnikiem LAeqN, żądania powodów są nieuzasadnione. Powodowie nie wykazali istnienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wokół budynku. Uchwała nie zalegalizowała w OOU z 2011 r., poza strefami Z1 i Z2 żadnych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Uchwała ta w żadnym stopniu nie ograniczyła powodom możliwości korzystania z budynku.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

E. J. i M. J. przysługuje prawo własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o pow. 174 m<sup>2</sup> dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). E. J. przysługuje udział w tym prawie wynoszący 3/4, a M. J. – 1/4. E. J. i jej mąż A. J. nabyli to prawo na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 1996 r. A. J. zmarł w dniu 23 października 2004 r., a spadek po nim nabyła żona E. J. i M. J. po 1/2 części spadku. Nieruchomość gruntowa jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, składającym się z dwóch kondygnacji nadziemnych, częściowo podpiwniczonym. Budynek został oddany do użytku w 1998 r. (odpis księgi wieczystej – k.13-14, 16 odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku k. 15, opinia biegłego E. W. k. 455)

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały nieruchomość E. J. i M. J. znalazła się w całości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3.1 uchwały - G. zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku A LAeqN = 45 dB i izolacji LAeqD = 55 dB w przypadku, gdy izolacja LAeqN = 45 dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją LAeqD = 55dB. 2. Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska. Zgodnie z § 4. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się 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. § 5. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1) w strefie Z1: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2) w strefie Z2: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. Dla lokalizacji, w której znajduje się lokal powodów, zgodnie z mapami akustycznymi, hałas lotniczy zarówno w porze dnia (LDWN), jak i w porze nocy (LN) zawiera się w przedziale poniżej 45 dB. Poziom hałasu w stosunku do lokalu mieszczącego się w budynku przy ul. (...) mieści się w dopuszczalnych normach dla budowy mieszkaniowej (Dziennik Urzędowy Województwa ...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086, wyciąg z załącznika nr 6 do uchwały k. 74, co do położenia nieruchomości poza strefą Z1 i Z2 okoliczności niesporne, mapy i wydruki k.63-70).

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

Pismem z dnia 29 lipca 2013 r. M. J. i E. J. wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty na ich rzecz kwoty 350 000 zł, w tym 250 000 zł tytułem utraty wartości nieruchomości oraz 100 000 zł tytułem konieczności poniesienia nakładów niezbędnych na rewitalizację akustyczną nieruchomości, w terminie 3 dni (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania – k. 22-24).

W związku z objęciem nieruchomości powodów położonej przy ul. (...) w W. obszarem ograniczonego użytkowania (OOU) nie nastąpiła utrata jej wartości. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nie miało bezpośredniego wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości, gdyż zapisy uchwały nie ograniczyły możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób. Nie odnotowano również by utworzenie OOU wpłynęło w pośredni sposób na wartość nieruchomości tj. wyrażony poprzez reakcję rynku na wprowadzenie OOU w postaci spadku cen nieruchomości i/lub spadku dynamiki obrotu (zamieranie rynku). Na terenie objętym OOU różnica w cenach nieruchomości pomiędzy okresem 2008-2011 a okresem 2011 – 2015 wynosiła 10-15%, taki sam spadek miał miejsce w rejonie poza OOU. Spadek cen nieruchomości położonych w OOU nie był większy niż dla nieruchomości położonych poza OOU. Różnica w cenach pomiędzy okresem 2008-2011, a 2011-2015 była zróżnicowana i wynosiła 0-25%, ale nie było to wprost związane z natężeniem hałasu lotniczego wyrażonego wskaźnikiem LDWN ( opinia biegłej E. W. k.448-552, ustne wyjaśnienia do opinii E. W. k.644-645 00:03-14-00:20:42).

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

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłego ds. (...). Sposób badań zaprezentowany przez biegłą wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Dodatkowo biegła odnosząc się do zastrzeżeń zgłoszonych do jej opinii złożyła przekonujące wyjaśnienia na rozprawie. W sposób rzeczowy i logiczny przedstawiła podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Biegła wyjaśniła również zastosowany przez nią dobór nieruchomości podobnych uwzględniony do wyceny. Z opinii wynika również, że w przypadku różnicy cech zostały one skorygowane przez współczynnik korygujący. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autorki. Z tych też względów Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii komisji orzekającej przy Stowarzyszeniu (...), która została sporządzona w sprawie o sygn. II C 817/13. Ponadto należy podkreślić, że opinia z innej sprawy nie jest opinią w rozumieniu art. 278 k.p.c., skoro dowodem może być wyłącznie opinia dopuszczona i przeprowadzona w danej sprawie (por. wyrok SN z dnia 10 grudnia 1998 r., I CKN 922/97, Lex nr 50754).

Odmienne, niż opinię biegłej E. W., Sąd ocenił opinię biegłej z zakresu (...). Zdaniem Sądu, opinia biegłej I. H. nie mogła stanowić podstawy dokonanych ustaleń faktycznych, z uwagi na skutecznie podniesione przez pozwanego zarzuty wobec jej treści. Ustalając stan faktyczny Sąd pominął opinię biegłej I. H. uznając, że przyjęła ona błędną metodologię. Biegła przyjęła 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 biegła zbadala rynek lokalny w dzielnicy U. znajdujący się poza obszarem OOU, a średnią cenę nieruchomości za 1m<sup>2</sup> pomnożyła przez metraż nieruchomości powodów, a tak uzyskany wynik pomniejszyła o ww. wskaźnik. Spowodowało to, że opinia ta nie odnosi się do konkretnej nieruchomości powodów, 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. Sąd w pełni podzielił zastrzeżenia kierowane przez pozwanego do opinii biegłej H., że wyniki analiz dotyczące lotniska P.-K. są nieadekwatne w przedmiotowej sprawie, m.in. z tego powodu, że nie uwzględniają reakcji lokalnego (...) rynku. W konsekwencji dopuścił dowód z opinii innego biegłego, której wykonanie zlecono biegłej E. W..

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 Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili ostatecznie od pozwanego odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W toku postępowania sprecyzowali, że nie dochodzą kosztów prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym powodów potrzebnych dla dostosowania go do wymagań technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego /k.221/.

W niniejszej sprawie niesporne było to, że nieruchomość, której współwłaścicielami są powodowie była objęta obszarem ograniczonego użytkowania, wprowadzonym na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Niesporne było również to, że nieruchomość jest położona poza strefami Z1 i Z2. Zaznaczyć należy na wstępie, że niezasadnie powodowie domagali się zasądzenia odszkodowania solidarnie, skoro jak wynika z księgi wieczystej i odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku prawo własności nieruchomości przysługuje powodom w częściach ułamkowych (E. J. w 3/4, a M. J. w 1/4).

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

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowiły przepisy art. 129–136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm., dalej: p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 p.o.ś., jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem można wystąpić w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Zgodnie zaś z art. 136 ust. 2 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W myśl art. 136 ust. 3 p.o.ś. 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.

Podstawą domagania się powyższych roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest bowiem także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (tak: Sąd Najwyższy, m.in., w wyroku z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się przy tym pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru powstaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, gdyż będzie on musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym

– hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest, m.in., poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

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

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

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

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że na podstawie uchwały nr 76/11 nieruchomość powodów została objęta OOU utworzonym 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. Skoro nieruchomość powodów jest położona w OOU, ale poza strefą Z1 i Z2, brak jest w stosunku do niej jakichkolwiek ograniczeń w zabudowie, czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Ograniczenia w tym zakresie – zgodnie z treścią uchwały – odnoszą się jedynie do nieruchomości położonych w strefie Z1 oraz strefie Z2 (por. § 5 ust 1 i 2 uchwały). W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do tej nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z niej.

Słusznie wskazywał pozwany, że objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości. Potwierdziła to opinia biegłego E. W., z której wynika, że utworzenie strefy OOU nie miało wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości. Biegła wyjaśniła, że fakt wprowadzenia OOU może spowodować spadek wartości nieruchomości: a) bezpośredni, wynikający z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, b) pośredni, przez reakcję rynku na wprowadzenie OOU w postaci spadku cen nieruchomości położonych w strefie ograniczeń i/lub spadku dynamiki obrotu (zamieranie rynku). W przedmiotowej sprawie ustanowienie OOU nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości, gdyż uchwała nie ograniczyła możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (nieruchomość położona jest w OOU, ale poza strefami (...)). Biegła dokonała analizy rynku nieruchomości. Wykazała, że ogólnie na rynku nieruchomości panuje tendencja spadków cen nieruchomości. Biegła wyjaśniała, po przeprowadzeniu analizy szeregu transakcji rynkowych,

że wprowadzenie OOU nie spowodowało reakcji rynku w postaci większego spadku cen nieruchomości położonych w OOU w porównaniu do analogicznych obiektów w innych obszarach. W konsekwencji nie można przyjąć by objęcie przedmiotowej nieruchomości OOU spowodowało obniżenie jej wartości.

Zgodzić się należy z pozwany, że strona powodowa nie wykazała również by na nieruchomości powodów wskutek wejścia w życie uchwały Sejmiku dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Nieruchomość powodów leży poza strefą Z1 i Z2. Zgodnie z § 3 uchwały - Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku  $LA_{eqN} = 45$  dB (dla pory nocnej), która przebiega aż do strefy Z2 wyznaczonej przez miarodajny poziom dźwięku  $LA_{eqN} = 50$  dB. Poziom hałasu istniejący pomiędzy zewnętrzną izolacją OOU, a granicą strefy Z2 (tj. w obszarze gdzie jest położona nieruchomość powodów) wynoszący pomiędzy 45 a 50 dB jest zgodny z dopuszczalnymi normami określonymi w rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Zgodnie z jego treścią, dopuszczalny poziom hałasu lotniczego w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze wskaźnikiem  $LA_{eqN}$  wynosi do 50 dB. Strona powodowa nie wykazała by na jej nieruchomości dochodziło do przekroczenia tych norm. W szczególności dowodem nie mogą być wyniki ciągłych pomiarów hałasu w środowisku pochodzące z punktu pomiarowego „Onkologia”. Słusznie wskazywał pozwany, że wyniki te dotyczyły poziomu hałasu ustalonego dla konkretnego miejsca leżącego w miejscu oddalonym o 1,5 km od nieruchomości powodów i zostały wykonane dla konkretnej wysokości. Nie oznacza to zatem, że taki sam hałas będzie występował wokół nieruchomości powodów, która jest położona w innym miejscu. Powodowie nie zaferowali innych, wiarygodnych dowodów, które mogłyby wykazać czy faktycznie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powodów, a nadto nie udowodniono by na terenie tym były przekroczone poziomy hałasów dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej. Ewentualna przyczyna zmniejszenia wartości ich nieruchomości nie jest związana z koniecznością znoszenia dopuszczalnych („zalegalizowanych”) na OOU emisji 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. Jak wcześniej wskazano nie udowodniono by na powyżej wskazanych terenach dochodziło do faktycznego przekroczenia poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej.

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

Ze względu na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Jednocześnie zgodnie z art. 108 § 1 zdanie II k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

SSR del. Eliza Kurkowska

Zarządzenie: (...)