

Sygn. akt II C 819/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR del. Eliza Kurkowska

Protokolant Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa D. G. i P. G.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od D. G. i P. G. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 12 506,59 zł (dwanaście tysięcy pięćset sześć złotych i 59/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zwraca ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 1783,85 zł (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt trzy złote i 85/100) tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego.

Sygn. akt II C 819/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 sierpnia 2013 r. (koperta k. 26) D. G. i P. G. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. tytułem odszkodowania kwoty 120 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powodowie wskazali, że na powyższą kwotę składają się: 110 300 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla portu Lotniczego im. F. C. w W. oraz 9 700 zł z tytułu nakładów koniecznych na dokonanie rewitalizacji akustycznej tej nieruchomości.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż doznali szkody polegającej na zmniejszeniu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). 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. 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 powodów na kwotę 110 300 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 prac modernizacyjnych w lokalu powodów potrzebnych do dostosowania go do wymagań technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego (głównie wymiana wszystkich okien) został oszacowany na kwotę 9 700 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. Zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości powoda wymaga zastosowania przegród zewnętrznych powodujących redukcję hałasu do 30 dB. Zdaniem powodów, normy dopuszczalnego hałasu są przekraczane notorycznie, a sytuację może w pewnym stopniu poprawić wyłącznie wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu. Jako podstawę roszczenia powodowie podali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i art. 136 ustawy Prawo o ochronie środowiska (pozew – k. 2–6v).

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 listopada 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 w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do żądania zasądzenia dochodzonego świadczenia solidarnie. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie wykazała szkody, związku przyczynowo-skutkowego między szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia nieruchomości OOU. Pozwany zakwestionował, by powodowie wykazali, aby w lokalu istniał niewystarczający klimat akustyczny wymagający przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej (zwiększenia izolacyjności akustycznej lokalu). Powodowie nie wykazali, że w lokalu jest zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki byłby wymagany w lokalu, 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 nieruchomości w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany podkreślił, że lokal powodów znajduje się w OOU, ale poza strefą Z1 i Z2. Z uchwały wprowadzającej OOU nie wynika, że w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2, istnieją przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany wskazał, że na nieruchomości nie ma i nie będzie przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Nie można automatycznie przyjąć, że aktualny klimat akustyczny w lokalu 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 lokalu, gdyż nic takiego nie zostało wykazane. Ponadto, obowiązek posiadania przez budynki mieszkaniowe odpowiedniego klimatu akustycznego istnieje już od co najmniej 1998 r. (wejście w życie ustawy prawo budowlane). W sytuacji gdyby lokal nie posiadał właściwego klimatu akustycznego (klimatu zgodnego z przepisami prawa) w chwili jego ostatniej rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy, bądź w chwili jego wybudowania (a okoliczność ta nie została przez powodów wykazana), pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powodów do zaistnienia ewentualnej szkody. Zdaniem pozwanego brak wykazania przez powodów, że lokal posiada prawidłowy klimat akustyczny zgodny z przepisami prawa jakie miałyby zastosowanie w przypadku braku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na nieruchomości oraz położenia lokalu poza OOU, a także brak wykazania przez powodów, że istniejący w lokalu 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 lokalu 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 lokalu w OOU przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości. Powodowie nabyli lokal w 2008 r., a więc w okresie, w którym ruch na lotnisku im. F. C. był wręcz większy niż w latach późniejszych. 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 (...) 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 (...) 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 zazaczył, 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 2008 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. Pozwany wskazał także na bezzasadność żądania odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu. Jego zdaniem odsetki powinny być naliczane od ewentualnego wyroku zasądzonego (k. 34-46).

W piśmie z dnia 10 kwietnia 2014 r. (k. 123) powodowie podtrzymali żądanie pozwu i podnieśli, że przedmiotowy budynek został oddany do użytkowania, co oznacza, że spełniał wszystkie zgodnie z aktualnymi przepisami prawa wymogi, pozwalające na bezpieczne użytkowanie budynków mieszkalnych. Powodowie wskazali, że przelatujące samoloty emitują hałas, który jest odczuwalny na ich nieruchomości. Hałas stwarza zagrożenie dla zdrowia, uniemożliwia pracę, odpoczynek, sen. Powoduje odczuwalne ograniczenia w sposobie korzystania z mieszkania i konieczność znoszenia uciążliwości z tym związanej. To wszystko przekłada się na spadek wartości nieruchomości bowiem atrakcyjność nieruchomości zmalała wśród potencjalnych nabywców. Spadek wartości nieruchomości ma bezpośredni związek z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości spowodowanym działaniem pozwanego (k.123-126).

W piśmie z dnia 20 czerwca 2014 r. /k.135-141/ 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. Nie ma sprzeczności pomiędzy wprowadzeniem OOU a brakiem przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w odniesieniu do zabudowy o charakterze mieszkalnym. Zdaniem pozwanego, biorąc pod uwagę usytuowanie lokalu poza strefami Z1 i (...), czyli w miejscu gdzie hałas lotniczy nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej tj. 50 dB w porze nocy mierzonego wskaźnikiem LAeqN, żądania powodów są nieuzasadnione. Brak jest podstaw do przyjęcia, że każdy budynek czy lokal położony w OOU z założenia wymaga przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. Fakt, że budynek został dopuszczony do użytkowania nie oznacza, że spełniał obowiązujące normy akustyczne, gdyż nie było to przedmiotem badania służb nadzoru budowlanego ani ich obowiązkiem. 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 lokalu.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

D. G. i P. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), o pow. 82,02 m², dla którego to prawa prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). P. G. przysługuje udział w tym prawie wynoszący 4/5, a D. G. – 1/5. P. i D. G. nabyli to prawo na podstawie umowy zamiany z dnia 23 kwietnia 2008 r. Budynek, w którym znajduje się lokal powodów składa się z jedenastu kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Budynek został oddany do użytkowania w 1996 r. Lokal powodów usytuowany jest na jedenastej (ostatniej) kondygnacji budynku (odpis księgi wieczystej – k.11-20, wypis z rejestru gruntów k. 21, , opinia biegłego A. Z. k. 299)

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 nieruchomości P. G. i D. G. znalazła się w całości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3.1 uchwały - Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izol linii równoważnego poziomu dźwięku $A LAeqN = 45$ dB i izol linii $LAeqD = 55$ dB w przypadku, gdy izol linia $LAeqN = 45$ dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izol linia $LAeqD = 55$ dB. 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 izol linia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska; 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izol linia 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 ((...)), 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 3 do uchwały k. 59, co do położenia nieruchomości poza strefą Z1 i Z2 okoliczności niesporne, mapy i wydruki k.61-67, , opinia biegłego A. Z. k. 299-377).

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

Pismem z dnia 17 lipca 2013 r. P. i D. G. wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty na ich rzecz solidarnie kwoty 200 000 zł, z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oraz nakładów koniecznych na dokonanie rewitalizacji akustycznej nieruchomości, w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., w terminie 7 dni. Pozwany otrzymał pismo w dniu 19 lipca 2013 r. (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 23-25).

W dniu 30 lipca 2013 r. firma (...) M.H. U (...) przedstawiła P. G. ofertę na wymianę stolarki okiennej wraz z montażem na kwotę 9 700 zł (oferta k. 22)

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nie miało bezpośredniego wpływu na wartość lokalu, gdyż zapisy uchwały nie ograniczyły możliwości korzystania z niego w dotychczasowy sposób. Utworzenie strefy ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości nieruchomości należącej do powodów. (...) zlokalizowane w tym obszarze nie są traktowane „gorzej” i niżej wyceniane przez uczestników rynku. Uciążliwości hałasowe na terenach miejskich nie są okolicznością nadzwyczajną, a hałas lotniczy nie jest na tym terenie zjawiskiem nowym ani ograniczonym do OOU. Wejście w życie jakiegoś przepisu prawnego nie musi bezwzględnie powodować reakcji na rynku. Brak jest mechanizmu „transmisji” faktu istnienia OOU na decyzje kupujących. Czynniki obniżające użyteczność lokali jest za słaby w porównaniu z innymi czynnikami. Dzielnica U. pomimo wprowadzenia OOU nie przestała być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kierują swoje zainteresowanie kupnem mieszkań czy domów, a osiedle (...) nadal jednym z najbardziej atrakcyjnych osiedli na terenie stolicy. Wynika to z dobrej komunikacji

z Centrum, ciekawych warunków przyrodniczych (Las K., S., P. w P., P. w N.) i dobrej reputacji dzielnicy. Stan ten nie zmienił się po wprowadzeniu OOU i objęciu nim znacznej części dzielnicy. Ustanowienie OOU było w rzeczywistości jedynie usankcjonowaniem stanu istniejącego od dawna: przeloty samolotów odbywały się w tym miejscu od lat, a analiza rynku pokazuje, iż wprowadzenie OOU nie robi wrażenia na uczestnikach rynku, którzy być może odczuwają dyskomfort w związku z hałasem związanym z ruchem lotniczym, ale nie przekłada się to na spadek cen nieruchomości. Wprowadzenie OOU nie spowodowało wyróżnicowania cenowego grupy lokali położonych w OOU. Ceny lokali posadowionych w budynkach położonych w odległości około 250 m od przedmiotowego budynku, a które to budynki znajdują się poza OOU, nie różnią się od cen lokali położonych w OOU. Gdyby objęcie OOU było istotnym czynnikiem cenotwórczym, różnica cen lokali w OOU i poza OOU byłaby łatwa do zaobserwowania w zbiorze transakcji porównawczych. Gdy immisje hałasowe są niewielkie (nie większe od immisji ulicznych od ul. (...)) lub sporadyczne bądź okresowe, tak jak w rozpatrywanym przypadku, nabywcy nie dostrzegają problemu kupując lokale. Wartość lokalu powodów przed wprowadzeniem OOU w 2011 r. przy uwzględnieniu, że leży w OOU wynosiła 826 326 zł, a przy założeniu, że leży poza OOU 825 858 zł, wartość tego lokalu na dzień 7 grudnia 2015 r. przy uwzględnieniu, że leży w OOU wynosiła 715 370 zł, a przy założeniu, że leży poza OOU 713 359 zł. Spadek wartości nieruchomości pomiędzy 2011 a 2015 r. w przypadku położenia nieruchomości w OOU wynosił 13,43%, a poza OOU 13,62% (opinia biegłego A. Z. k. 299-377).

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 na dowodzie z opinii biegłego ds. (...). W ocenie Sądu opinia tego biegłego z dnia 7 grudnia 2015 r. zasługiwała na uwzględnienie jako wiarygodna, gdyż była spójna, logiczna, udzielała odpowiedzi na zadane w tezie dowodowej pytania. Zdaniem Sądu została ona sporządzona rzetelnie i starannie. W złożonej opinii biegły dokonał czynności badawczych zgodnych ze zleceniem Sądu, a treść opinii jest logiczna, spójna i jednoznaczna. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Dodatkowo biegły w sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Biegły A. Z. w swej opinii dokonał analizy w jaki sposób rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości powodów zareagował na wprowadzenie OOU. Zadaniem biegłego było ustalenie czy wprowadzenie strefy OOU miało wpływ na zmianę wartości tej konkretnej nieruchomości. Oczywistym jest zatem konieczność ustalenia wartości nieruchomości na okres przed wejściem w życie uchwały (tj. 3 sierpnia 2011 r.) i na dzień sporządzenia opinii. Tylko w ten sposób można było ustalić czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości po wprowadzeniu OOU. Biegłemu nie narzucono liczby nieruchomości przyjętych do porównania, podano jedynie, że mają być to co najmniej 2 podobne nieruchomości. Przy czym zestawienie powinno odnosić się do nieruchomości położonych w strefie OOU, jak i poza strefą OOU, po to by ustalić czy zmiana wartości nieruchomości wynikała z faktu wprowadzenia tej strefy czy też z innych uwarunkowań. Zadaniem biegłego było dokonanie analizy i wyjaśnienie zachodzących na rynku nieruchomości zjawisk w świetle posiadanych przez niego wiadomości specjalnych oraz logiki i życiowego doświadczenia. Biegły musiał samodzielnie analizować rynek nieruchomości. Zadaniem rzeczoznawcy jest zobrazowanie rynku nieruchomości i przedstawienie reakcji uczestników na zachodzące procesy, których wynikiem są takie, a nie inne ceny transakcyjne za sprzedawane nieruchomości. Kwestia ustalenia, w jaki sposób wejście w życie uchwały wpłynęło na wartość nieruchomości nie została w jakikolwiek sposób narzucona biegłemu. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o doręczenie biegłej I. H. opinii biegłego A. Z. i złożenia przez nią ustnej uzupełniającej opinii /k.469/. W ocenie Sądu, opinia biegłej I. H. nie mogła stanowić podstawy dokonanych ustaleń faktycznych, z uwagi na skutecznie podniesione przez pozwanego zarzuty wobec jej opinii. Ustalając stan faktyczny Sąd pominął opinię biegłej I. H. uznając, że przyjęła ona błędną metodologię, 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 B. znajdujący się poza obszarem OOU, a średnią cenę nieruchomości za 1m² 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., w konsekwencji dopuścił dowód z opinii innego biegłego, którą zlecono A. Z..

Zdaniem Sądu, brak było podstaw by doręczać biegłemu I. H. opinię innego biegłego (A. Z.), w tym celu aby wydawała ona opinię uzupełniającą. Podkreślić należy, że biegły sądowy nie ma uprawnień do tego by oceniać opinię sporządzoną przez innego biegłego w danej sprawie. To sąd dokonuje oceny całokształtu zebranego materiału dowodowego, w tym opinii biegłych. Ponadto jak wynika z ustawy o gospodarce nieruchomości jedynie komisja rzeczoznawców majątkowych jest uprawniona do ewentualnego podważania opinii rzeczoznawcy majątkowego. Z tych też względów nie można było przyjąć by pismo złożone na rozprawie w dniu 22 marca 2016 r. /k.414-415/ oraz przedłożony operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony powodowej /k.417-464/ mogły podważyć wnioski opinii biegłego sądowego A. Z.. Podkreślić należy, że operat sporządzony przez J. Z. i P. T. nie był opinią biegłego sądowego w rozumieniu art. 278 k.p.c., a zatem należało go ocenić jako opinię prywatną, która co najwyżej przedstawia stanowisko strony. Nie można przyjąć by rzeczoznawcy majątkowi J. Z. i P. T. byli uprawnieni do dokonywania oceny opinii biegłego A. Z.. Zgodnie bowiem z art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Strona powodowa winna zaś była zgłosić stosowne zastrzeżenia do opinii biegłego w terminie 14 dni od doręczenia opinii pod rygorem pominięcia /k.384/. Pełnomocnik powodów otrzymał odpis opinii w dniu 5 stycznia 2016 r., termin na zgłoszenie zarzutów upłynął z dniem 19 stycznia 2016 r. W piśmie z dnia 19 stycznia 2016 r. pełnomocnik powodów wniósł o dopuszczenie dowodu z prywatnej opinii, której nota bene do pisma nie dołączył, na okoliczność spadku wartości nieruchomości. Dopiero na rozprawie w dniu 22 marca 2016 r. złożył prywatną opinię i pismo zawierające zastrzeżenia do opinii biegłego A. Z. /k.414/. Zdaniem Sądu, zgłoszone na rozprawie w dniu 22 marca 2016 r. zastrzeżenia do opinii zostały złożone po terminie, a zatem były spóźnione. Strona powodowa nie wykazała z jakich przyczyn wcześniej tych zastrzeżeń nie zgłosiła. Sama zaś prywatna opinia (na którą powoływał się pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 19 stycznia 2016 r.) w swej treści nie zawiera zarzutów do opinii biegłego Z., lecz przedstawia stanowisko J. Z. i P. T. co do obniżenia wartości nieruchomości powodów.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy sporządzone na zlecenie stron oraz inne wykazy danych. W ocenie Sądu mają one wagę taką, jak twierdzenia stron i dokumenty prywatne. W związku z tym nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu rozważana przez stronę powodową kwestia anonimowości dokumentu (...) Centrum (...), złożonego do akt przez pozwanego.

Z uwagi na cofnięcie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka przez stronę powodową /k.279-280/ oraz przez stronę pozwaną /k.284/ Sąd odstąpił od przeprowadzenia tego dowodu. Wskazać należy, że zdaniem powodów dowód ten był nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy (por. k. 279). W ocenie Sądu, nie można zgodzić się ze stanowiskiem powodów, iż dowód z opinii biegłego akustyka – w sytuacji gdy powodowie domagali się odszkodowania z tytułu konieczności przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej – był zbędny. Słusznie bowiem podnosiła strona pozwana, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, że nieruchomość powodów ma nieodpowiedni klimat akustyczny i że dochodzi do przekroczenia norm hałasu na ich nieruchomości. Zważywszy na okoliczność, że strona powodowa dwukrotnie nie akceptowała warunków na jakich biegli do spraw akustyki mieli sporządzić opinię (k.170, k. 279) w tym prognozowanego kosztu opinii /odpowiednio 11 500 zł plus 23% VAT k. 165, 7000-8000 zł k. 270/, a także mając na uwadze, że wysokość żądania powodów z tytułu konieczności przeprowadzenia prac akustycznych została określona na kwotę 9700 zł, Sąd nie przeprowadził dowodu z opinii biegłego akustyka z urzędu. Strona powodowa reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie akceptowała warunków sporządzenia opinii, a zatem niezasadne byłoby w tym zakresie przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego akustyka przez sąd z urzędu, zważywszy, że koszty opinii biegłego przekraczałyby bądź byłyby zbliżone do kwoty żądanej przez powodów z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej.

Sąd oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron /k.469/. Wskazać należy, że z uwagi na fakt, iż strona powodowa nie wykazała by w lokalu powodów dochodziło do przekroczenia norm hałasu, czy też, że na nieruchomości nie jest zapewniony właściwy klimat akustyczny, brak było podstaw do dopuszczania dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa celem ustalenia konieczności, zakresu i kosztów wykonania rewitalizacji akustycznej na nieruchomości. Zdaniem Sądu, w pierwszej kolejności strona powodowa winna była wykazać, że na nieruchomości powodów nie ma zapewnionego odpowiedniego klimatu akustycznego oraz, że dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, a dopiero wówczas możliwie byłoby ustalanie czy zachodzi konieczność przeprowadzenia prac budowlanych, a jeśli tak to jakich.

Nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność uciążliwości w sposobie korzystania z nieruchomości przez powódkę. W ocenie Sądu, strona powodowa nie udowodniła faktu przekroczenia norm hałasu w lokalu, a zatem zbędne było przesłuchiwanie stron na temat uciążliwości korzystania z nieruchomości. Oczywistym jest bowiem, że zeznania stron nie mogłyby w tym zakresie zastąpić dowodu z opinii biegłego akustyka.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kosztów prac modernizacyjnych w lokalu powodów potrzebnych dla dostosowania go do wymagań technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. W toku niniejszego postępowania niesporne było to, że lokal, do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje powodom był objęty 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 słuszne było stanowisko strony pozwanej, że niezasadnie powodowie domagali się zasądzenia odszkodowania solidarnie, skoro jak wynika z księgi wieczystej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje powodom w częściach ułamkowych (P. G. w 4/5, a D. G. w 1/5).

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 wskutek 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, iż na podstawie uchwały nr 76/11 lokal powodów został objęty OOU utworzonego dla (...) im. (...), nie zostały on jednak zaliczony 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 lokal powodów jest położony w OOU, ale poza strefą Z1 i Z2, brak jest w stosunku do nieruchomości 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 A. Z., z której wynika, że utworzenie strefy OOU nie miało wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości. Biegły wyjaśnił, 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. 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 Z1 i Z2). Biegły dokonał analizy rynku nieruchomości i po jej przeprowadzeniu wskazał, że wprowadzenie OOU nie spowodowało reakcji rynku w postaci 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. (...) zlokalizowane w tym obszarze nie są „gorzej” traktowane i niżej wyceniane przez uczestników rynku. U. pomimo wprowadzenia OOU nie przestał być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kupują mieszkania czy domy. Wynika to z dobrej komunikacji z Centrum, ciekawych warunków przyrodniczych i generalnie dobrej reputacji dzielnicy. Stan ten, jak wynika z analizy przeprowadzonej przez biegłego, nie zmienił się po wprowadzeniu OOU i objęciu nim znacznej części dzielnicy.

Zgodzić się należy z pozwanym, że strona powodowa nie wykazała również by na nieruchomości powodów wskutek wejścia w życie uchwały Sejmiku dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Lokal powodów leży poza strefą Z1 i Z2. Zgodnie z § 3 uchwały - G. zewnętrzną obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku $A LAeqN = 45$ dB (dla pory nocnej), która przebiega aż do strefy Z2 wyznaczonej przez miarodajny poziom dźwięku $LAeqN = 50$ dB. Poziom hałasu istniejący pomiędzy zewnętrzną izolacją OOU, a granicą strefy Z2 (tj. w obszarze gdzie jest położony lokal 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 $LAeqN$ wynosi do 50 dB. Strona powodowa nie wykazała by na jej nieruchomości dochodziło do przekroczenia tych norm. Powodowie nie zaoferowali jakichkolwiek wiarygodnych dowodów, które mogłyby wykazać czy faktycznie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Jak wcześniej wskazano strona powodowa cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka, a brak było podstaw by taki dowód został przeprowadzony przez Sąd z urzędu.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie, na którym położony jest lokal powodów. 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. Na marginesie wspomnieć jednak należy, że nie udowodniono by na powyżej wskazanych terenach dochodziło do faktycznego przekroczenia poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej.

Odnosząc się do żądania dotyczącego rewitalizacji akustycznej wskazać należy, że roszczenie to podlega oddaleniu jako nieudowodnione co do samej zasady, jak i wysokości. Zgodnie z art.136 ust. 3 PrOchrŚrod. 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. Powodowie nie zaoferowali żadnych dowodów wskazujących, że istnieje konieczność zastosowania w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. dodatkowych zabezpieczeń akustycznych oraz jaki byłby ich ewentualny koszt. Nie wykazano więc by skutek ustanowienia OOU

koniecznym było zmodernizowanie tej nieruchomości dostosowując ją do wymagań technicznych wskazanych w § 6 Uchwały nr 76/11. Wniosek dowodowy w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego akustyka został przez powodów cofnięty, pomimo, że pozwany podnosił m.in., że powodowie nabyli nieruchomość w 2008 roku, a w chwili jej zakupu lub momencie dokonania przez niego jej nadbudowy, przebudowy, rozbudowy powinna się ona charakteryzować odpowiednim klimatem akustycznym, jaki byłby wymagany dla nieruchomości położonej poza OOU. Strona powodowa nie wykazała, aby w budynku istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. Słusznie podnosił pozwany, że powodowie nie wykazali by w lokalu był zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki byłby wymagany w budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, gdyby nieruchomość znajdowała się poza OOU. Sąd podziela stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lutego 2013 r. sygn. akt V Ca 3018/12 zgodnie z którym „warunkiem niezbędnym dochodzenia odszkodowania jest wykazanie przede wszystkim braku klimatu akustycznego w pomieszczeniach (...) Dopiero bowiem wskazanie, że w pomieszczeniach nie ma klimatu akustycznego uzasadnia konieczność ustalenia zakresu zabezpieczeń niezbędnych dla jego zapewnienia oraz dokonania ich wyceny”. W niniejszej sprawie powodowie nie złożyli żadnego wiarygodnego dowodu, który potwierdziłby ich twierdzenia, że klimat akustyczny w ich lokalu mieszkalnym jest niewłaściwy i, że jest to spowodowane wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że gołosłowne są twierdzenia powodów, że lokal nie spełniał wymagań ochrony akustycznej wynikających z obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego, które to wymagania techniczne zgodnie z § 6 Uchwały nr 76/11 powinny być również zastosowane w budynkach objętych OOU.

Podsumowując, powodowie nie udowodnili, aby wobec ich lokalu istniały jakiegokolwiek ograniczenia skutkujące spadkiem wartości nieruchomości bądź też by zachodziła konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. 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 był nieco niższy 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. Zgodnie z jego treścią strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zasądzone od powodów solidarnie na rzecz pozwanego koszty obejmują koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł (§ 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) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, a także kwotę wpłaconej przez pozwanego i rozliczonej przez sąd zaliczki (1216,15 zł + 2000 zł + 5673,44 zł) na poczet wynagrodzenia biegłego.

W punkcie III wyroku Sąd zwrócił na rzecz pozwanego kwotę 1783,85 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego. Z wpłaconej przez pozwanego w dniu 11 września 2014 r. zaliczki w kwocie 3000 zł wypłacono biegłemu 1216,15 zł (k.237).

SSR del. Eliza Kurkowska

Zarządzenie: (...)