

**Sygnatura akt II C 831/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 stycznia 2018 roku**

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Michał Chojnacki

Protokolant: Agata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K. (1) i M. K. (2)**

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

o zapłatę

orzeka:

**I. oddala powództwo;**

**II. ustala, że M. K. (1) i M. K. (2) ponoszą w całości koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

Sygnatura akt II C 831/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 roku (data nadania) M. K. (2) oraz M. K. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. solidarnie na swoją rzecz kwoty 110.200zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powodowie są od listopada 2004 roku właścicielami lokalu przy ul. (...) w W., który to na mocy uchwały (...), obowiązującej od 3 sierpnia 2011 roku, znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania. Zgodnie z ewidencją gruntów teren, na którym znajduje się lokal jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe. Powodowie wskazali, iż wskutek objęcia ich nieruchomości granicami OOU, po ich stronie powstała szkoda polegająca na utracie wartości nieruchomości spowodowanej działaniem Lotniska (...) oraz konieczności poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości, która będzie polegać co najmniej na wymianie okien na spełniające wymagania izolacyjności akustycznej oraz montażu aklimatyzacji wymuszonej brakiem możliwości otwierania okien z uwagi na hałas spowodowany funkcjonowaniem lotniska. Wskazali, iż wysokość odszkodowania została wyliczona w oparciu o prywatną opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Powodowie sprecyzowali przy tym, że w związku z utratą wartości nieruchomości domagają się zasądzenia kwoty 90300 zł, zaś tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości dochodzą kwoty 19900 zł.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że powodowie nie wykazali,

aby w przedmiotowym lokalu istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej. Samo położenie nieruchomości w OOU nie oznacza w ocenie pozwanego automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany podkreślił, iż w niniejszej sprawie istotny jest położenia lokalu znajdującego się co prawda w strefie OOU, jednakże poza strefą Z1 i Z2. Z uchwały natomiast nie wynika, by w lokalu powoda dochodziło do przekroczenia norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Zdaniem pozwanego obowiązek posiadania przez budynek mieszkaniowej odpowiedniego klimatu akustycznego istnieje już co najmniej od lat 60-tych, a obecnie wymagania w tym zakresie reguluje prawo budowlane. Jednocześnie obowiązek ten spoczywał na inwestorze, a wejście w życie uchwały nie miało żadnego znaczenia. Dodatkowo w sytuacji gdyby lokal nie posiadał klimatu akustycznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili jego wybudowania lub późniejszego rozbudowania, przebudowania lub nadbudowania, pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powodów do zaistnienia ewentualnej szkody. W zakresie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości lokalu, pozwany podniósł, że w związku z położeniem lokalu poza strefą Z1 i Z1 brak jest w stosunku do niego jakichkolwiek ograniczeń w zabudowie i w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących w OOU (odpowiedź na pozew k. 88-160).

Strony podtrzymały wyrażone w ten sposób stanowisko do momentu zamknięcia rozprawy.

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

M. K. (2) i M. K. (1) są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Budynek, w którym znajduje się lokal jest położony na działce gruntu nr ew. (...) z obrębem (...). Dla lokalu prowadzone jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. księga wieczysta KW nr (...). Lokal ten został przez powodów nabyty mocą umowy sprzedaży z dnia 18 listopada 2004 roku – nr rep. A- (...) (okoliczności bezsporne, a nadto akt notarialny k. 6-7, odpis KW k. 8-10).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Do dnia wejścia w życie tej uchwały obowiązywało Rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (okoliczności bezsporne).

W związku z wejściem w życie uchwały (...) nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3 uchwały - granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie odpowiedniej izolacji równoważnego poziomu dźwięku A LAeqN = 45 dB i izolacji LAeqD = 55 dB w przypadku, gdy izolacja LAeqN = 45 dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją LAeqD = 55dB (§ 3 ust.1). Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska (§ 3 ust.2). Zgodnie z § 4 uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: 1) strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska; 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1. W § 5 ust. 1 i 2 uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: w strefie Z1: a) zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno - i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast w strefie Z2: a) zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. Ponadto w § 6 pkt

2 uchwały określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania, w szczególności wskazano, iż w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dz. Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, nr 128 poz. 4086, bezsporne).

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

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

Lokal powodów (68,77m<sup>2</sup>) znajduje się na III kondygnacji (na 2 piętrze) i jest ograniczony ścianami konstrukcyjnymi oddzielającymi przedmiotowy lokal od sąsiednich lokali i od klatki schodowej, odcinkiem wystającej na zewnątrz ściany konstrukcyjnej oraz ścianami zewnętrznymi osłonowymi elewacji południowo-zachodniej i północno-wschodniej. Budynek przy ul. (...) wzniesiono w technologii wielkiej płyty sytemu (...). Ściany zewnętrzne (grubości 36cm) i ściany zewnętrzne konstrukcyjne (grubości 40cm) zaprojektowano jako jednowarstwowe z keramzytobetonu, obustronnie otynkowane.

Płyty stropowe oparte są na ścianach konstrukcyjnych poprzecznych do elewacji. Grubość ścian zewnętrznych wynosi od 45 do 46cm. W ścianach elewacyjnych znajdują się okna PCV o grubości wynoszącej 7cm oraz z dwoma szybami zespolonymi o grubości 4mm i przerwą 16mm. Okna były osadzone przed wykonaniem izolacji termicznej na elewacji, w związku z czym izolacja termiczna ościeży okien, przylega do ościeżnicy okna, a w płaszczyźnie elewacji licuje się z zewnętrzną powierzchnią ościeżnicy okien. Na ościeżach stolarki balkonowej wykonano wyprawę elewacyjną, bez izolacji termicznej ze styropianu. Pod oknami zamontowano systemowe parapety zewnętrzne z blachy stalowej.

Przegrodę zewnętrzną pierwotnie stanowiła płyta z keramzytobetonu o grubości 36cm, na której wykonano kilka lat temu izolację termiczną ze styropianu z wyprawą elewacyjną na tynku cienkowarstwowym. Izolacja termiczna ze styropianu nie wpływa na zwiększenie izolacyjności akustycznej, w związku z czym decydujące znaczenie dla izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych mają płyty z keramzytobetonu z osadzonymi w nich oknami.

Minimalny wskaźnik wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej ściany zewnętrznej z oknami według norm obowiązujących w dacie opracowywania projektu budowlanego dla przedmiotowego budynku (1979r.) i następnych, m. in. z 1999r., wynosił w pokojach mieszkalnych 28dB, z tym że dla powierzchni okien nie większej niż 50% powierzchni przegrody, minimalne wskaźniki izolacyjności akustycznej wynoszą 35dB dla części pełnej przegrody i 25dB dla okien. Dopuszczalny równoważny poziom dźwięku hałasu A przenikającego do pomieszczenia mieszkalnej w nocy od wszystkich źródeł wynosi 30dB.

Dla obecnie produkowanych bloczków Leca Keramzyt (do murowania ścian) o grubości 18cm – oszacowany wskaźnik przybliżonej izolacyjności akustycznej ściany obustronnie otynkowanej w budynku wynosi 50-53 dB, a więc jest większy od minimalnego wskaźnika podanego w normie dla części pełnej przegrody zewnętrznej wynoszącej 35dB. W przypadku okien i drzwi balkonowych decydujące znaczenie dla izolacyjności akustycznej mają zastosowane szyby zespolone o przekroju 4/16/4, które charakteryzują się wskaźnikiem izolacyjności akustycznej właściwej dla hałasu od komunikacji lotniczej wynoszącym 30dB, a więc wskaźnikiem większym od minimalnego (25dB). Wskaźnik ten jest w przedmiotowym przypadku większy nawet przy uwzględnieniu utraty izolacyjności z tytułu konieczności zastosowanie podciętych lub płaskich uszczelek skrzydeł okna (27dB). Wskaźniki izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych lokalu powodów są większe od minimalnych określonych w normie (opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 493-499).

W związku z objęciem OOU nieruchomości powodów położonej w W., przy ulicy (...) nie doszło do utraty wartości przez tę nieruchomość. Zarówno wartość lokalu zgodnie z jej położeniem w OOU różni się minimalnie od jego hipotetycznej wartości, jaką miałby gdyby nie był położony w OOU (w 2011r.: 465.035zł – 469.355zł; w 2015r.:

414.898zł – 414.382zł). Jednocześnie w okresie od wprowadzenia OOU do dnia wyceny wartość lokalu w obu rozpatrywanych przypadkach (w OOU i poza nią) spadła w podobnym stopniu, a więc wprowadzenie OOU nie spowodowało zróżnicowania cenowego grupy lokali położonych w OOU. Zjawiska rynkowe wskazują, iż wprowadzenie OOU nie wpłynęło na wartość lokali. Pomimo wprowadzenia OOU dzielnica, na której położony jest przedmiotowy lokal (U.) nie przestała być jedną z dzielnic W., gdzie nabywcy najchętniej kierują swoje zainteresowanie kupnem mieszkań. Uczestnicy rynku nie są świadomi obniżenia użyteczności lokali na tym obszarze i fakt istnienia OOU nie wpływa na decyzję o kupnie lokalu. Czynniki obniżające użyteczność lokali jest za słaby (w porównaniu z innymi czynnikami – np. hałasem ulicznym) i za mało znany (opinia biegłego A. Z. wraz z opinią pisemną uzupełniającą k. 545-585, k. 639 - 644).

Pismem datowanym na dzień 25 lipca 2013 roku powodowie wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) do dobrowolnego spełnienia świadczenia, tj. kwoty 90.300zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwotę 19.900zł tytułem pokrycia kosztów wykonania izolacji akustycznej w lokalu. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi (okoliczność bezsporna, a nadto pismo – k. 5).

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

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. Z..

Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna

z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy - uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wskazać przy tym należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Biegły w sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jego autora.

Sąd nie doszukał się błędu logicznego myślenia w przyjętej przez biegłego metodologii badań sprowadzającej się do zestawienia trendów zmian wartości nieruchomości w obszarze i poza obszarem przez porównanie tych zmian na podstawie analiz transakcji na dzień przed wprowadzeniem OOU oraz na dzień sporządzania opinii, gdyż metoda ta uwzględnia atrybuty rzeczywiście wpływające na wartość nieruchomości w przedmiotowej sprawie. Ponadto skoro wprowadzenie strefy OOU miało być zdarzeniem szkodzącym, to konieczne było ustalenie wartości nieruchomości na okres przed wejściem w życie uchwały i na dzień sporządzenia opinii. Przy czym zestawienie to powinno odnosić się do nieruchomości położonych w strefie OOU, jak i poza strefą, po to by ustalić czy zmiana wartości nieruchomości wynikała z faktu wprowadzenia tej strefy, czy też z innych uwarunkowań. Pozwoliło to odnotować spadek wartości nieruchomości z uwzględnieniem przyczyn ich powstania. Zdaniem Sądu badania cen rynkowych odzwierciedlają stan świadomości uczestników rynku nieruchomości. Ruchy cen rynkowych są najbardziej uchwytym i obiektywnym miernikiem zmian wartości, zaś świadomość uczestników rynku nieruchomości jest pojęciem abstrakcyjnym, opisującym w sposób uśredniony reakcje, jakie na lokalnym rynku nieruchomości wywołało wprowadzenie OOU wokół lotniska. Reakcja rynku jest odpowiedzią na wprowadzenie obszaru. Kryterium to jest miarodajne, badanie ruchów cen stanowi powszechnie akceptowany wyznacznik wartości (np. art. 363 § 2 k.c.). Ceny

transakcyjne wyrażają wartość, jaką za nieruchomość byłby gotów zapłacić hipotetyczny nabywca (por. art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2015.1774 j.t.).

Sąd natomiast pominął opinię biegłej I. H. uznając, że oparła się ona na nielogicznej metodologii, przyjmując ryczałtowy wskaźnik wyliczony na podstawie ankiet dotyczących wpływu położenia lotniska wojskowego w P. na ceny nieruchomości oraz na podstawie badań zagranicznych dotyczących wpływu hałasu lotniczego na cenę. Następnie zbadała rynek lokalny w dzielnicy B. znajdujący się poza obszarem OOU. Spowodowało to, że opinia nie bierze pod uwagę reakcji lokalnego (...) rynku, dotyczy wprowadzenia OOU wokół zupełnie innego lotniska. Powyższe skutkuje uznaniem, że operat ten nie mógł stanowić podstawy do określenia zarówno ewentualnej wartości nieruchomości, a co za tym idzie także wysokości ewentualnego odszkodowania.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na opinii biegłego z zakresu budownictwa. Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia została sporządzona w sposób prawidłowy, przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i może stanowić podstawę orzekania w sprawie. Opinia biegłego nie była co do zasady kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, a zastrzeżenia dotyczyły jedynie kwestii wyceny prac, których wykonanie ostatecznie nie miało znaczenia przy końcowym orzekaniu w sprawie.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii nowego biegłego oraz skierowanie sporządzonych w sprawie operatów szacunkowych do oceny przez odpowiedni organ, gdyż zmierzały do przedłużenia postępowania w sprawie. Okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego A. Z. (art. 217 § 3 k.p.c.). Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem, jeżeli opinia biegłego jest kompetentna i przekonująca, Sąd nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, Legalis nr 53777; wyrok SN z 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, Legalis nr 18410). Warto przy tym wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ten sam przepis stanowi, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

Wyjaśnić również należy, że opinie biegłych podlegają przede wszystkim ocenie Sądu jak każdy środek dowodowy. Sąd samodzielnie dokonał oceny wniosków obu opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości i oparł ustalenia faktyczne na wnioskach płynących z opinii biegłego A. Z. ze względów powyżej wyjaśnionych. W ocenie Sądu skierowania operatów do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych negatywnie wpłynęłoby na sprawność postępowania oraz wygenerowałoby znaczne koszty sądowe.

Oddaleniu podlegał również wniosek o przesłuchanie powodów w charakterze stron, gdyż okoliczności, na które mieliby zeznawać pozostawały irrelevantne dla końcowego rozstrzygnięcia w sprawie, a zatem przeprowadzenie tegoż dowodu byłoby sprzeczne z art. 227 k.p.c.

Istotnego znaczenia w sprawie nie miały także wnioski płynące z opinii biegłego z zakresu budownictwa A. F., dlatego też, pomimo prawidłowości wykonanej opinii głównej oraz opinii uzupełniających, Sąd nie brał jej pod uwagę przy rekonstruowaniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Powództwo podlegało oddaleniu w całości.**

Roszczenie powodów znajduje materialnoprawne oparcie w art. 129 ust.2 Prawa ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 roku (Dz.U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 ze zm. - dalej „PrOchrŚrod”). Zgodnie z tym przepisem (w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

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

Z powyższymi roszczeniami, stosownie do treści ust. 4 powołanego artykułu 129, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Wskazać należy, że art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest przepisem szczególnym, podlegającym ścisłej wykładni. Konstytuuje on bowiem uprawnienie limitowane w czasie, tj. ograniczone terminem prekluzyjnym prawa materialnego, po upływie którego uprawnienie wygasa. Ponieważ upływu terminu zawitego Sąd bierze pod uwagę z urzędu, Sąd dokonał oceny, czy powodowie wystąpili z roszczeniami z zachowaniem omawianej granicy czasowej. Ponieważ Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 roku podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku, a pozew został złożony w dniu 2 sierpnia 2013 roku (data nadania), to już samo zestawienie tych dat prowadzi do przekonania, że powodowie zachowali termin do wystąpienia z przedmiotowymi roszczeniami.

Przechodząc do oceny roszczenia o odszkodowanie w wysokości 90.300 złotych za zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości wyjaśnić należy, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek jej wejścia w życie może dojść do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym „ściśnienia” wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającego standard ochrony środowiska, w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej zostaje pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod może więc być także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2012 roku, I CSK 509/11, Legalis nr 526797, postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 roku, III CZP 128/09, Legalis nr 210590).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż na podstawie uchwały nr (...) lokal powodów został objęty OOU utworzonego dla (...) im. (...). Nieruchomość, na której jest położony nie została jednak zaliczona do żadnej z dwóch szczególnych stref utworzonych w ogólnym obszarze ograniczonego użytkowania, czyli ani do strefy Z 1, ani też do strefy Z 2. W konsekwencji przedmiotowy akt prawa miejscowego nie wprowadził w odniesieniu do tej nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z niej. Ograniczenia te zostały bowiem wprowadzone jedynie wobec nieruchomości objętych strefą Z 1 lub strefą Z 2. Natomiast dopuszczalny poziom hałasu pomiędzy zewnętrzną izolacją OOU, a granicą strefy Z2 (tj. w obszarach gdzie jest położona nieruchomość, na której znajduje się lokal powodów) wynoszący pomiędzy 45 a 50 dB nie przekracza norm określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Zgodnie z jego treścią, dopuszczalny poziom hałasu lotniczego w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze wskaźnikiem LAeqN wynosi do 50 dB.

W tej sytuacji należało uznać, że uchwała Sejmiku nie podniosła dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej poziomu hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powodów. Ewentualna przyczyna zmniejszenia wartości jej nieruchomości nie jest związana z koniecznością znoszenia dopuszczalnych na OOU immisji

przekraczających standardy jakości środowiska, które są określone w ww. Rozporządzeniu. Zwłaszcza przy uwzględnieniu stosunków panujących w aglomeracji stołecznej wraz z jej intensywnością. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że obniżenie ceny nieruchomości musi być skutkiem ustanowienia OOU, a nie wzrostem hałasu. Na marginesie wspomnieć jednak należy, że nie udowodniono by na powyżej wskazanym terenie dochodziło do faktycznego przekroczenia poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej.

Powodowie nie wykazali jednakże, by objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą OOU w ogóle spowodowało obniżenie wartości nieruchomości. O tym, czy ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. A o tym, czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje lokalny rynek nieruchomości. Stąd ustalenie tego stanu w odniesieniu do nieruchomości powódki wymagało wiedzy specjalnej z zakresu wyceny wartości nieruchomości.

Sąd oparł się przy tym na wnioskach wyrażonych w opinii biegłego A. Z., z której to wynika, że ceny nieruchomości obecnie są niższe niż przed wprowadzeniem strefy, jednak spadek wartości jest analogiczny w przypadku nieruchomości położonych w strefie i poza nią, a utworzenie OOU nie miało wpływu na wartość nieruchomości powoda. Istotnym jest, że dochodzone odszkodowanie nie jest związane z bliskim położeniem lotniska, ale z wprowadzeniem OOU. Lotnisko nie powstało bowiem wraz z wprowadzeniem OOU. Stąd hałas lotniczy także przed 4 sierpnia 2011 roku z całą pewnością był odczuwalny w otoczeniu nieruchomości powodów.

W ocenie Sądu spadek wartości nieruchomości powódki nie wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż jest to zjawisko powszechne na całym lokalnym rynku nieruchomości. W konsekwencji oddaleniu podlegało żądanie zasądzenia kwoty 90.300 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, a to z uwagi na nieudowodnienie żądania.

Przechodząc od oceny żądania w zakresie zasądzenia kwoty 19.900 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, 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. Na podstawie § 6 ust. 2 uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez konieczność zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W art. 136 ust. 3 p.o.ś. sprecyzowano, że szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są również nakłady poniesione przez władających nieruchomością w celu osiągnięcia przez istniejące budynki standardów wynikających z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W orzecznictwie podnosi się, że pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1156/12, LEX nr 1293686 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08, LEX nr 580137, komentarz do art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, K. Gruszecki, LEX 2011).

Jak wynika z opinii biegłego na terenie, na którym znajduje się lokal powodów nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a izolacyjność akustyczna fasady budynku, w którym znajduje się lokal, spełnia wymagania określone w Polskiej Normie. Z tego wynika, że nie ma konieczności przeprowadzania w lokalu powodów żadnych prac, gdyż nie wymaga on rewitalizacji akustycznej. Biegły co prawda wskazuje na możliwość wystąpienia

tw. mostków akustycznych, zaznaczając przy tym, iż ewentualne niedociągnięcia mogą wynikać z błędów przy wykonawstwie robót. Nie sposób przy tym z tego powodu przypisać odpowiedzialności pozwanemu, który odpowiada za następstwa wynikające z wejścia w życie uchwały z 2011 roku, a te z uwagi na zachowaną izolacyjność przegród w budynku nie występują. Podkreślić przy tym należy, że ze zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by wspomniane mostki akustyczne w istocie występowały.

W konsekwencji Sąd uznał, że powodowie nie wykazali by wskutek ustanowienia OOU koniecznym było zmodernizowanie ich lokalu w celu dostosowania go do wymagań technicznych wskazanych w § 6 Uchwały nr (...). Sąd podziela przy tym stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 13 lutego 2013 r., sygn. akt V Ca 3018/12 w którym Sąd ten stwierdził, że „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 ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, żeby klimat akustyczny w przedmiotowym lokalu mieszkalnym był niewłaściwy ani że jest to spowodowane wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że twierdzenia powodów, że lokal nie spełniał wymagań ochrony akustycznej wynikających z obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego, są gołosłowne.

Reasumując powodowie nie wykazali, aby ich nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania utraciła na wartości, jak również, w związku z utworzeniem tego obszaru, wymagała rewitalizacji akustycznej. Powyższe natomiast skutkuje oddaleniem powództwa w całości - o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 i 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie przegrali proces, a zatem ponoszą koszty procesu w całości, w tym nieuiszczone dotychczas koszty sądowe. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd natomiast na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. pozostawił szczegółowe wyliczenie tych kosztów Referendarzowi sądowemu. Podkreślić przy tym należy, że stronie pozwanej należy się zwrot kosztów procesu obejmujących koszty zastępstwa procesowego, a to z uwagi na znaczny nakład pracy pełnomocnika pozwanego Przedsiębiorstwa, który aktywnie uczestniczył w procesie trwającym przez ponad 4 lata. Pełnomocnik strony pozwanej złożyła liczne pisma procesowe, jak również brała udział w rozprawach wyznaczonych w sprawie.

Z tych względów, Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)