

Sygn. akt: II C 863/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Mączkowska

Protokolant: Anna Banasik

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G. i M. G. (1)

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

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powodów K. G. i M. G. (1) solidarnie w całości, przy czym nieuiszczone koszty sądowe nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie; szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Mączkowska

Sygn. akt: **II C 863/13**

## UZASADNIENIE

**Powodowie K. G. i M. G. (1)** pozwem z dnia 3 sierpnia 2013 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. solidarnie na ich rzecz kwoty 284.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów postępowania. Powodowie podnieśli, że wskutek objęcia ich nieruchomości przy ul. (...) oraz (...) (...) (...) w W. granicami obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do powstania szkody polegającej 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 klimatyzacji wymuszonej brakiem możliwości otwierania okien z uwagi na hałas spowodowany funkcjonowaniem lotniska. Zdaniem powodów, spadek wartości lokalu przy ul. (...) wyniósł 111.700 zł, zaś przy ul. (...) 112.900 zł, zaś koszty rewitalizacji akustycznej wyniosą odpowiednio 22.200 zł i 37.700 zł (pozew – k. 2-3).

**Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem pozwanego, powodowie nie posiadają legitymacji czynnej w stosunku do nieruchomości położonej przy (...) (...), ponieważ powodom przysługuje wyłącznie ekspektatywa odrębnej własności lokalu, zaś zgodnie z art. 129 ust. 2 i 3 ustawy prawo ochrony środowiska, uprawnionym do odszkodowania jest wyłącznie właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, że nawet

gdyby przyjąć, że powodowie są już właścicielami nieruchomości przy (...) (...), to nastąpiło to w czasie obowiązywania ograniczeń obowiązujących na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia ograniczonego obszaru użytkowania.

Zdaniem pozwanego, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie skutkowało żadnymi ograniczeniami dla nieruchomości powodów, ponieważ nieruchomości znajdują się poza strefami Z1 i Z2, zaś wcześniejszy dopuszczalny poziom hałasu był taki sam.

Pozwany podniósł, że powodowie stali się właścicielami nieruchomości przy ul. (...) w 2004 r., a więc w okresie kiedy Lotnisko (...) już funkcjonowało, a fakt jego funkcjonowania i oddziaływania był powszechnie znany. Powodowie mieli pełną świadomość dotyczącą sąsiedztwa funkcjonującego portu lotniczego oraz wynikających z tego konsekwencji. Zdaniem pozwanego dla nieruchomości powodów nie są przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu lotniczego dla zabudowy mieszkaniowej. W ocenie pozwanego, ustanowienie ograniczonego obszaru użytkowania nie ma wpływu na wartość nieruchomości, zaś głównym źródłem hałasu jest hałas drogowy, który jest cechą towarzyszącą wszystkim nieruchomościom położonym w aglomeracji (...) (odpowiedź na pozew – k. 202-220).

Sąd ustalił następujący **stan faktyczny**:

Małżonkom K. i M. G. (1) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., znajdującego się na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. księga wieczysta nr (...). K. i M. G. (2) nabyli powyższe prawo do lokalu w 2004 r. na podstawie umowy sprzedaży (zaświadczenie – k. 30).

Budynek przy ul. (...) został wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej w 1982 r. Budynek ten położony jest na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Lokal nr (...) o powierzchni 84,60 m<sup>2</sup> znajduje się na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego (opinia biegłego z zakresu (...) – k. 678-714).

W dniu 21 marca 2011 r. K. i M. G. (2) zawarli z (...) sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu nr (...) położonego w budynku przy (...) (...) (...) w W.. Budynek, w którym znajduje się lokal położony jest na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. księga wieczysta nr (...) (umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego – k. 14-19).

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Rozporządzenie to zostało wydane na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129 z 2006 r., poz. 902 ze zm.). Nieruchomości K. i M. G. (1) znajdują się poza obszarem ograniczonego użytkowania wskazanym w rozporządzeniu.

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zgodnie z § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska oraz strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1.

Zgodnie z powyższą uchwałą, działki gruntu nr (...), na których znajdują się nieruchomości należące do K. i M. G. (1), zostały w całości objęte obszarem ograniczonego użytkowania, jednak poza strefami Z1 i Z2 (wyciąg z uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) – k. 35; 226-227).

Stosownie do § 5 ust. 1 uchwały nr (...), w strefie Z1 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, 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 oraz 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. Stosownie zaś do § 5 ust. 2 powyższej uchwały, w strefie Z2 zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W § 6 uchwały określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 243 z 2010 r., poz. 1623 oraz Nr 32 z 2011 r., poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dziennik Urzędowy Województwa (...) Nr 128 z 2011 r., poz. 4086 z załącznikami).

Ograniczenia w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu wprowadzono jedynie w strefach Z1 i Z2. Dla obszaru, na którym znajdują się lokale K. i M. G. (1) nie wprowadzono ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu.

Pismem z dnia 29 lipca 2013 r. K. i M. G. (2) wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) do zapłaty kwoty: 111.700 zł tytułem odszkodowania za skutki spadku wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) znajdującego się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (...), 22.200 zł tytułem pokrycia kosztów wykonania izolacji akustycznej w tym lokalu, 112.900 zł tytułem odszkodowania za skutki spadku wartości nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy (...) (...) (...) (...) znajdujący się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (...) oraz 37.700 zł tytułem pokrycia kosztów wykonania izolacji akustycznej w tym lokalu (wezwanie do zapłaty – k. 31-31v).

Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, dokonane uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości lokalowej nr (...) przy ul. (...) w W. (opinia biegłego z zakresu (...): główna – k. 678-714 i uzupełniająca – k. 789-790).

Lokal nr (...) przy ul. (...) w W. nie wymaga dodatkowych zabezpieczeń, w tym wykonania jakichkolwiek prac, w zakresie poprawy izolacji akustycznej od dźwięków pochodzących od przelatujących samolotów, lokal ten spełnia wymogi akustyczne określone w uchwale nr (...) (opinia biegłego z zakresu budownictwa W. G. – k. 877-913).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił **na podstawie** wyżej wskazanych dowodów, w tym dokumentów i ich odpisów, opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. Z. oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa A. L. i biegłego W. G.. Sąd uznał przedstawione dokumenty i ich odpisy za wiarygodny materiał dowodowy. Strony nie kwestionowały ich autentyczności ani prawdziwości, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Postanowieniem z dnia 1 października 2014 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia, czy nastąpił spadek wartości nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) lok. 9 w W., a jeśli tak, to w jakiej wysokości nastąpił ten spadek - w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (postanowienie – k. 454-455). W pozostałym zakresie Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych (postanowienie – k. 455).

Biegła rzeczoznawca majątkowy I. H. w swojej opinii oszacowała utratę wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. w związku z jego położeniem na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) na kwotę 48.053 zł (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego I. H. – k. 524-554).

Pozwany wniósł o uznanie opinii biegłej I. H. jako nieprzydatnej dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie i powołanie innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Zdaniem pozwanego, treść opinii w żaden sposób nie wyjaśnia

wpływu ustanowienia na podstawie uchwały obszaru ograniczonego użytkowania na wartość lokalu (pismo – k. 592-595). Powodowie zakwestionowali sposób oszacowania przez biegłego wartości nieruchomości (pismo – k. 598).

Biegła I. H. w pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej podtrzymała swoją wcześniejszą opinię (opinia uzupełniająca – k. 642-655; protokół rozprawy – k. 656-659). Pozwany wniósł o powołanie innego biegłego (k. 659). Postanowieniem z dnia 16 lipca 2015 r. Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego (postanowienie – k. 668).

Biegły rzeczoznawca majątkowy A. Z. w swojej opinii wskazał, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na wartość nieruchomości lokalowej nr (...) przy ul. (...) w W. (opinia – k. 678-714). Powodowie zakwestionowali opinię i wnieśli o wezwanie biegłego na rozprawę (pismo – k. 749). Pozwany nie kwestionował opinii (pismo – k. 752). Biegły A. Z. podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko w ustnej, uzupełniającej opinii (protokół rozprawy – k. 789-790).

Sąd dopuścił także dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia, czy, a jeśli tak, to jakie prace budowlane należy wykonać w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (postanowienie – k. 454-455).

Biegły do spraw budownictwa A. L. w swojej opinii wskazał na konieczność wymiany części okien, uszczelek, wypełnienie przestrzeni wełną mineralną akustyczną, wstawienie kratki w wylotach kanałów w kominach (opinia – k. 804-809).

Powodowie nie kwestionowali opinii biegłego, wnieśli o jej uzupełnienie (pismo – k. 820). Pozwany zakwestionował przedmiotową opinię z uwagi na brak przeprowadzenia badań akustycznych (pismo – k. 822-823). W związku z treścią ustnej opinii biegłego A. L., który wyjaśnił, że nie jest możliwe określenie wartości zakresu koniecznych prac, powodowie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego (protokół rozprawy – k. 833-834; pismo – k. 841).

Biegły do spraw budownictwa W. G. podkreślił, że z uwagi na brak dokumentacji w sprawie, nie może jednoznacznie określić technologii wykonania budynku przy ul. (...) w W.. Dlatego też biegły przyjął warunki najmniej korzystne akustycznie. Biegły wskazał, że pomiary natężenia dźwięku, jakie wykonał w trakcie wizji lokalnej na zewnątrz budynku, w jego bezpośredniej bliskości, w czasie przelatywania samolotów wynosiły najwyżej 63,8 dB, zaś przegrody zewnętrzne lokalu nr (...) spełniają wymogi norm. Zdaniem biegłego, ściana budynku spełnia wszelkie wymogi izolacyjności akustycznej stawiane przez aktualnie obowiązujące normy. Zdaniem biegłego, lokal nie wymaga dodatkowych zabezpieczeń w zakresie poprawy izolacji akustycznej od dźwięków powietrznych pochodzących od przelatujących samolotów (opinia – k. 877-886).

Powodowie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego (pismo – k. 923). W uzupełniającej opinii biegły W. G. podkreślił, że zamontowanie nawiewników w oknach, wyciągu w kuchni i wentylatora w łazience zwiększyłyby komfort korzystania z lokalu. Jednak i bez wykonania tych prac lokal spełnia wymogi akustyczne. Jeśli zaś nawet występowałyby przekroczenia dopuszczalnego limitu hałasu, to wynikałyby one z błędów wykonawczych przy budowaniu budynku (protokół rozprawy – k. 937-940). Pełnomocnik powodów wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego W. G. (k. 940).

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2017 r. Sąd oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw budownictwa, z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowo oraz komisji arbitrażowej, jako zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (postanowienie – k. 940).

Wskazać należy, że określając wpływ wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. na wartość nieruchomości lokalowej nr 9 położonej przy ul. (...) w W. biegły A. Z. podał dane nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, które przyjął do porównania. Dane podane przez biegłego oraz sposób wyjaśnienia wniosków przyjętych w opinii są weryfikowalne. Biegły wyjaśnił, że pomimo wprowadzenia obszaru

ograniczonego użytkownika, nie nastąpił spadek wartości lokalu powodów. Potencjalni nabywcy nieruchomości zdają sobie bowiem sprawę z uciążliwości wiążących się z mieszkaniem w dużym mieście, w tym z hałasem wynikającym zarówno z ruchu samochodowego, jak i lotniczego. Obszar, w którym znajduje się lokal powodów ma atrakcyjną lokalizację i głównie ona wpływa na jego wartość. Biegły wskazał, że pomimo rozbudowy lotniska, tereny objęte obszarem ograniczonego użytkownika cieszą się popularnością wśród nabywców i na rynku nie odnotowano spadku ich wartości. W ocenie Sądu, biegły w należyty sposób uzasadnił swoją opinię, a zatem brak było podstaw, aby na takie same okoliczności Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego. Wobec tego brak było także podstaw do zwrócenia się do Komisji Arbitrażowej o zbadanie operatów biegłych I. H. i A. Z..

Wskazać należy, że opinia biegłej I. H. opierała się na metodologii nie odnoszącej się bezpośrednio do wyceny nieruchomości położonej w W.. Metodologia ta zakłada przyjęcie pewnych wskaźników dotyczących występowania hałasu w oderwaniu od cen rynkowych, za jakie są nabywane i zbywane nieruchomości. Metodologia ta abstrahuje także od tego, kiedy został wprowadzony obszar ograniczonego użytkownika. Dlatego też opinia biegłej I. H. nie mogła być podstawą ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu, opinie zostały sporządzone przez biegłych A. Z. i W. G. w sposób rzeczowy, rzetelny i przekonujący, w oparciu o specjalistyczną wiedzę oraz doświadczenie zawodowe biegłych. Sposób badań reprezentowany przez biegłych wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Opinie są jasne i logiczne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne. W niniejszej sprawie powodowie dochodzili zapłaty odszkodowania w wysokości 284.500 zł, na które składają się kwoty: 111.700 zł, o którą, w ocenie powodów, uległa zmniejszeniu wartość nieruchomości lokalowej nr 9 przy ul. (...) w W. oraz 112.900 zł, o którą uległa zmniejszeniu wartość nieruchomości lokalowej (...) przy (...) (...) (...) w związku z objęciem tych nieruchomości obszarem ograniczonego użytkownika, oraz kwoty 22.200 zł i 37.700 zł, stanowiące konieczne koszty zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w tych lokalach.

Powodowie wskazali, że ich roszczenia związane są z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkownika dla (...) im. (...) w W.. Zdaniem powodów, uchwała spowodowała spadek wartości ich nieruchomości oraz konieczność wykonania dodatkowych prac, które zapewniłyby właściwy klimat akustyczny w ich lokalach. Jako podstawę roszczenia wskazali art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Spornym w niniejszej sprawie było to, czy ustanowienie obszaru ograniczonego użytkownika spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powodów oraz czy nieruchomości wymagają przeprowadzenia prac związanych z rewitalizacją akustyczną. Co do lokalu położonego przy (...) (...) sporna była także legitymacja czynna powodów.

Zgodnie z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 672, brzmienie przepisu jest analogiczne do obowiązującego w dacie wejścia w życie uchwały sejmiku tekstu jednolitego ustawy), 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. Powyższe roszczenia przysługują również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie o odszkodowanie za poniesioną szkodę przysługuje także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Wskazać należy, że obydwa lokale mieszkalne powodów znalazły się na obszarze ograniczonego użytkownika, o którym mowa w uchwale nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Zatem już samo objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkownika doprowadziło do ograniczenia sposobu korzystania z tych lokali, o którym mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności należy jednak stwierdzić, że K. i M. G. (1) nie przysługuje w niniejszej sprawie legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym dotyczącym nieruchomości położonej przy (...) (...) (...) w W., wywodzonym z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Powodowie wskazali, że przysługuje im ekspektatywa odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w budynku przy (...) (...) (...) w W.. W dniu 21 marca 2011 r. K. i M. G. (2) zawarli z (...) sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu nr (...) położonego w budynku przy (...) (...) (...) w W.. Stwierdzić należy, co nie było sporne, że w dniu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie nie byli ani właścicielami, ani użytkownikami wieczystymi, nie posiadali także ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości lokalowej nr (...) przy (...) (...) (...) w W.. Można uznać, że powodowie nabyli swoistą ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu w dniu 21 marca 2011 r. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży. Powyższa okoliczność wynika ze złożonego przez powodów odpisu umowy przedwstępnej sprzedaży (k. 14-19). Do dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. powodom nie przysługiwało żadne prawo rzeczowe do tego lokalu.

Legitymowanym czynnie do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości jest wyłącznie osoba, która była właścicielem nieruchomości, jej użytkownikiem wieczystym lub podmiotem innego prawa rzeczowego, takiego jak na przykład spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – w dacie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Należy zauważyć, że uprawnionym do wystąpienia z roszczeniem o wykup nieruchomości lub zapłatę odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest wyłącznie osoba, której w dniu wejścia w życie uchwały przysługiwało prawo rzeczowe do nieruchomości. Od momentu wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego określone strefy ograniczonego użytkowania zmienia się sytuacja właściciela (oraz innego podmiotu praw rzeczowych), który musi teraz znosić hałas o określonym natężeniu emitowany przez port lotniczy, którego wcześniej nie było. Odszkodowanie ma zatem na celu zrekompensowanie pogorszenia sytuacji właściciela, o ile w związku z wprowadzeniem aktu prawa miejscowego wartość nieruchomości zmniejszyła się oraz o ile właściciel faktycznie musi wykonać określone prace, aby spełnić wymogi akustyczne przewidziane w uchwale.

Wskazać należy, że jeśli po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania właściciel przenosi prawo własności nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, to osoba ta nabywa własność tej nieruchomości w warunkach obowiązywania obszaru ograniczonego użytkowania. Potencjalny nabywca wie zatem lub powinien wiedzieć, że nieruchomość taka ma ewentualnie mniejszą wartość z uwagi na występujące ograniczenia. Nabywając nieruchomość położoną w obszarze ograniczonego użytkowania, jeśli jej wartość faktycznie jest mniejsza z uwagi na ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, kupujący powinien zapłacić niższą cenę.

Niewątpliwie powodowie nie nabyli odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy (...) (...) przed objęciem go obszarem ograniczonego użytkowania. Natomiast w dacie nabywania tego lokalu, czyli już po wejściu w życie uchwały nr (...), powodowie wiedzieli lub powinni wiedzieć, że lokal ma ograniczenia związane z funkcjonowaniem portu lotniczego i że jego wartość z tego powodu jest ewentualnie mniejsza. To nie powodowie ponieśli ewentualną szkodę związaną z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, lecz podmiot będący właścicielem lokalu w chwili wprowadzania uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania i to temu podmiotowi przysługują ewentualne roszczenia z tego tytułu.

Powodom przysługuje natomiast legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym dotyczącym nieruchomości lokalowej nr 9 przy ul. (...) w W., wywodzonym z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Powodom przysługuje bowiem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., które nabyli w 2004 r., a zatem przed dniem wejścia w życie uchwały nr (...).

Mając powyższe na uwadze, Sąd ograniczył dalsze ustalenia faktyczne do nieruchomości położonej przy ul. (...), z uwagi na fakt, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna w zakresie roszczeń co do nieruchomości przy (...) (...) (...) w W.. Dlatego też, postanowieniem z dnia 1 października 2014 r. Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych dotyczących nieruchomości przy (...) (...) (...).

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem o odszkodowanie 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 i 3 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. 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 powyższych roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2010 r., sygn. II CSK 602/09, LEX nr 585768). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie 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 między innymi poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 6 maja 2010 r., sygn. II CSK 602/09, LEX nr 585768, z dnia 25 maja 2012 r., sygn. I CSK 509/11, LEX nr 1215402 oraz w postanowieniach z dnia 9 kwietnia 2010 r., sygn. III CZP 17/10, LEX nr 584036 i z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. 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 wskazuje rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

Wskazać należy, że nieruchomość położona przy ul. (...) znalazła się na obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w uchwale nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Zatem już samo objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania doprowadziło do ograniczenia sposobu korzystania z tej nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Spornym w niniejszej sprawie było, czy w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. doszło do zmiany wartości nieruchomości powodów. Przypomnieć należy, że przesłankami

odpowiedzialności wywodzonej z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska jest wystąpienie szkody obejmującej między innymi zmniejszenie wartości nieruchomości oraz związek przyczynowo – skutkowy pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., sygn. I CSK 509/11, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje.

Uznać należy, że K. i M. G. (2) nie wykazali, aby na skutek wprowadzenia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. doszło do obniżenia wartości ich nieruchomości lokalowej nr (...) położonej przy ul. (...) w W.. Z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. Z., którą Sąd uznał w całości za prawidłową, wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na wartość nieruchomości powodów, w tym w szczególności nie spowodowało obniżenia wartości tej nieruchomości. Powodowie nie wykazali zatem zaistnienia szkody ani jej wysokości.

Powodowie wnosili także o przyznanie odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku. Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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.

W § 6 uchwały z dnia 20 czerwca 2011 r. określono, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Z opinii biegłego do spraw budownictwa W. G. wynika, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. nie wymaga dodatkowych zabezpieczeń w zakresie poprawy izolacji akustycznej od dźwięków powietrznych pochodzących od przelatujących samolotów, gdyż spełnia wymagania akustyczne określone w uchwale nr (...). Zauważyć przy tym należy, że z uwagi na brak dokumentacji w sprawie, biegły wskazał, że nie może jednoznacznie określić technologii wykonania budynku przy ul. (...) w W.. Dlatego też w swojej opinii biegły przyjął warunki najmniej korzystne akustycznie. Tymczasem stwierdzić należy, że powinien przyjąć warunki najbardziej korzystne, gdyż to powodowie, zgodnie z normą prawną zawartą w art. 6 k.c., powinni wykazać, w jakiej technologii został wykonany budynek, w którym położony jest należący do nich lokal, a tego nie zrobili.

Tymczasem nawet przy przyjęciu na korzyść powodów istnienia warunków najmniej korzystnych akustycznie, biegły wskazał, że pomiary natężenia dźwięku, jakie wykonał w trakcie wizji lokalnej na zewnątrz budynku, w jego bezpośredniej bliskości, w czasie przelatywania samolotów wynosiły najwyżej 63,8 dB, zaś przegrody zewnętrzne lokalu spełniają wymogi norm. Zdaniem biegłego, ściana budynku spełnia wszelkie wymogi izolacyjności akustycznej stawiane przez aktualnie obowiązujące normy. Zdaniem biegłego, lokal nie wymaga dodatkowych zabezpieczeń w zakresie poprawy izolacji akustycznej.

Przy czym biegły W. G. podkreślił, że zamontowanie nawiewników w oknach, wyciągu w kuchni i wentylatora w łazience zwiększyłyby komfort korzystania z lokalu. Jednak i bez wykonania tych prac lokal spełnia wymogi akustyczne. Jeśli zaś nawet występowałyby przekroczenia dopuszczalnego limitu hałasu, to wynikałyby one z błędów wykonawczych przy budowaniu budynku, w którym położony jest lokal powodów. W takim jednak przypadku, stwierdzić należy, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy niewłaściwie wykonanymi pracami budowlanymi i spowodowanym przez to zwiększeniem poziomu hałasu w lokalu powodów a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania



Mając na uwadze powyższe rozważania faktycznie i prawne, Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

O **kosztach procesu** Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wobec oddalenia powództwa w całości za stronę przegrywającą sprawę należy uznać powodów. Dlatego też Sąd obciążył solidarnie powodów kosztami procesu. Nieuiszczone koszty sądowe, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2016.623 j.t.), Sąd nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Mączkowska