

Sygn. akt II C 867/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Sławińska

Protokolant: sekr. sądowy Monika Załęska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K.**

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

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. ustala, że powód K. K. ponosi koszty procesu w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

SSO Małgorzata Sławińska

Sygn. akt II C 867/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2013 roku skierowanym przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. powód K. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości: a) w kwocie 104 244 zł za nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), b) w kwocie 52 122 zł za nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) oraz odszkodowania w kwocie 40 000 zł tytułem odszkodowania obejmującego koszt prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym w W. przy ul. (...) niezbędnych do spełnienia wymagań technicznych. Ponadto powód żądał zasądzenia odsetek ustawowych od odszkodowania liczonych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej. W uzasadnieniu wskazał, że przysługuje mu prawo własności do ww. nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości położonej przy ul. (...). (...) te zostały objęte obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 roku. Powód wyjaśnił, że w związku z wprowadzeniem OOU nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na konieczności znoszenia podwyższonych norm akustycznych. Gorsze normy akustyczne spowodowały obniżenie atrakcyjności nieruchomości, co bezpośrednio przełożyło się na ich wartość rynkową. Powód podał, że uchwała wprowadziła też wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem, polegających na obowiązku zastosowania zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Koszt zapewnienia właściwego klimatu akustycznego powód oszacował na 40 000 zł (pozew k.2-8).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie mu odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU, a także tego, że korzystanie z niej w sposób dotychczasowy lub z w sposób zgodny z jej przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Ponadto wymaga wykazania poniesienia szkody, która pozostaje w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą, a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała, aby na nieruchomości istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego. Samo bowiem położenie w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto nie zgodził się z twierdzeniem powoda, że hałas generowany w OOU z założenia przekracza dopuszczalne normy klimatu akustycznego istniejącego w budynku. Na wypadek gdyby budynek w chwili jego zakupu nie posiadał właściwego klimatu zgodnego z przepisami, pozwany podniósł zarzut przyczynienia się powoda do zaistnienia ewentualnej szkody. Odnosząc się do spadku wartości nieruchomości pozwany wskazał, że z uchwały nie wynika, by w miejscu gdzie są położone nieruchomości były przekroczone normy hałasu, a ich położenie poza strefami Z1 i Z2 nie powoduje powstania w ww. nieruchomości żadnych nowych ograniczeń, które przewiduje § 5 uchwały nr 76/11. W ocenie pozwanego samo położenie lokalu w OOU nie przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości, gdyż składa się na nią kilkadziesiąt jej cech. Pozwany zwrócił również uwagę na hałas drogowy w dzielnicy B., w której znajduje się lokal, a który jest wyższy niż np. hałas lotniczy, a hałas jest cechą towarzyszącą wszystkim nieruchomością położonym w W. (odpowiedź na pozew k.72-86).

Przed Sądem i w dalszych pismach procesowych strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. K. od 14 lipca 2010 roku jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) M, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny. Ponadto od 12 kwietnia 2006 roku przysługuje mu w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) (kopie aktów notarialnych k.13-23, k.32-38 wydruki ksiąg wieczystych k.24-31, k.39-46).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej OOU). Na mocy tej uchwały nieruchomości powoda znalazły się w całości w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3 uchwały - granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie odpowiedniej izolinii równoważnego poziomu dźwięku $A_{LAeqN} = 45 \text{ dB}$ i izolinii $LAeqD = 55 \text{ dB}$ w przypadku, gdy izolinia $LAeqN = 45 \text{ dB}$ zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją $LAeqD = 55 \text{ dB}$ (§ 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 izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska; 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia 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 153/11 z dnia 24 października 2011 roku zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., Sejmik Województwa (...) zmienił uchwałę nr 76/11, w szczególności w ten sposób, że z § 6 pkt 2 uchwały usunął słowo „właściwy” (§ 1 pkt 2 uchwały nr 153/11 Dz. Urzędowego Województwa (...) z 2011 roku, nr 206, poz. 6173).

Zarządcą (...) im. (...) w W. jest pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) (bezsporne).

W związku z objęciem nieruchomości lokalowej powoda położonej przy ul. (...) w W. oraz nieruchomości położonej przy ul. (...) M w W. nie nastąpiła utrata ich wartości. Ustanowienie OOU nie miało bezpośredniego wpływu na ich wartość, gdyż zapisy uchwały nie ograniczyły możliwości korzystania z ww. lokalu i nieruchomości. Nie odnotowano również reakcji rynku na wprowadzenie OOU. Ceny transakcji na rynku dzielnicy B. nieruchomości podobnych do ww. nieruchomości przy ul. (...) zawarte po dniu wejścia w życie uchwały 71/11 (tj. 30 października 2015 roku) zarówno na terenie znajdującym się obecnie wewnątrz OOU, jak i poza OOU odnotowały spadek o 8% w stosunku do transakcji przed wejściem w życie ww. uchwały. Różnica w cenie nieruchomości położonych na obszarze objętym obecnie OOU i poza nim, zarówno po wejściu w życie uchwały, jak i przed wynosi 4-5% na korzyść tych drugich. Hałas drogowy emitowany od ul. (...) jest znacznie wyższy niż hałas lotniczy. Ceny transakcji na rynku dzielnicy B. nieruchomości podobnych do ww. nieruchomości przy ul. (...) zawarte po dniu wejścia w życie uchwały 71/11 (tj. 30 października 2015 roku) na terenie znajdującym się obecnie wewnątrz OOU odnotowały spadek 16%, a poza OOU odnotowały spadek 17% w stosunku do transakcji przed wejściem w życie ww. uchwały. Różnica w cenie nieruchomości położonych na obszarze objętym obecnie OOU i poza nim, po wejściu w życie uchwały wynosiła około 3%, a przed 4% na korzyść tych drugich (2011 r. - poza OOU 1,41 mln, wewnątrz OOU 1,35 mln; 2015 r. - poza OOU 1,17 mln, wewnątrz OOU 1,13 mln) (opinia biegłej E. W. k.490-618, ustne wyjaśnienia do opinii E. W. k.644-645).

Pismami nadanymi do pozwanego w dniu 30 lipca 2013 roku powód, powołując się na art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska, wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 100 000 zł tytułem utraty wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), a także kwoty 200 000 zł tytułem utraty wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i 100 000 zł tytułem konieczności poniesienia nakładów niezbędnych na rewitalizację akustyczną tej nieruchomości - w terminie 3 dni od otrzymania pisma (wezwania k.47, k.50, potwierdzenia nadania k.48-49, k.51-52).

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 ds. (...). Sposób badań zaprezentowany przez biegłą wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Dodatkowo biegła odnosząc się do zastrzeżeń zgłoszonych do jej opinii złożyła przekonujące wyjaśnienia na rozprawie. W sposób rzeczowy i logiczny przedstawiła podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Biegła wyjaśniła również zastosowany przez nią dobór nieruchomości podobnych uwzględniony do wyceny, w tym, że waga związana z wielkością mieszkania została uwzględniona i wpływ wielkości mieszkania na cenę został wyeliminowany. Z opinii wynika również, że w przypadku różnicy cech zostały one skorygowane przez współczynnik korygujący. Podkreślając, że dokonała analizy wartości nieruchomości zgodnie z biuletynem. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą

wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autorki. Z tych też względów Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z innego biegłego, a także opinii komisji orzekającej przy Stowarzyszeniu (...), która została sporządzona w sprawie o sygn. II C 817/13. Ponadto należy podkreślić, że opinia z innej sprawy nie jest opinią w rozumieniu art. 278 k.p.c., skoro dowodem może być wyłącznie opinia dopuszczona i przeprowadzona w danej sprawie (por. wyrok SN z dnia 10 grudnia 1998 r., I CKN 922/97, Lex nr 50754).

Odmienne Sąd ocenił opinię biegłej z zakresu (...), o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy, gdyż nie były sporządzone na zlecenie Sądu oraz inne wykazy danych. W ocenie Sądu mają one wagę taką, jak twierdzenia stron i dokumenty prywatne. Sąd uznał, iż nie mogą one zostać uznane za obiektywne, a tym samym za wiarygodne źródło dowodowe.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie znajduje materialnoprawne oparcie w art.129 ust.2 Prawa ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 ze zm. - dalej (...)). Zgodnie z powołanym przepisem, jeśli w z związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel poniósł szkodę, może domagać się odszkodowania, w tym także w zakresie spadku 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. powódkę.

Odnosząc się do roszczeń o odszkodowania w wysokości 104 244 zł oraz 52 122 zł za zmniejszenie wartości nieruchomości przy ul. (...) M oraz (...) (...) 61/36 w W. wskazać 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 ścisnienia 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 r., I CSK 509/11, Legalis nr 526797, postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, Legalis nr 210590).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż na podstawie uchwały nr 76/11 nieruchomości powoda zostały objęte OOU utworzonego dla (...) im. (...), nie zostały one jednak zaliczone 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 tych nieruchomości żadnych szczególnych ograniczeń w zakresie możliwości korzystania z nich. 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 są położone nieruchomości powoda) 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 położone są nieruchomości powoda. Ewentualna przyczyną zmniejszenia wartości jego 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.

Zdaniem Sądu w toku niniejszego procesu nie wykazano, by objęcie nieruchomości powoda strefą OOU spowodowało obniżenia wartości nieruchomości. Nie ma racji powód twierdząc, że nieruchomości znajdujące się na obszarze ograniczonego użytkowania, zawsze tracą na wartości. 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 powoda wymagało wiedzy specjalnej z zakresu wyceny wartości nieruchomości. Z opinii biegłej E. W. 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 odszkodowania nie są 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 był odczuwalny w otoczeniu nieruchomości powoda. To, że już przed wprowadzeniem OOU w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) był to istotny czynnik wpływający na cenę, odzwierciedla fakt, że już przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej tę strefę, ceny nieruchomości położone na terenie objętym obecnie OOU były niższe niż terenem objętym obecnie poza OOU. A na skutek wejścia w życie uchwały ta różnica się nie pogłębiła. Potwierdza to tylko, że wprowadzenie OOU nie było czynnikiem wpływającym na cenę tej nieruchomości. Ponadto hałas drogowy emitowany od ul. (...) jest znacznie wyższy niż hałas lotniczy i także w tym przypadku różnica w cenie nieruchomości lokalowych objętych obecnie OOU i poza nim, zarówno po wejściu w życie uchwały, jak i przed wynosi 4-5%. Opinia biegłej pozwala wysnuć wniosek, że spadek wartości nieruchomości nie wynikał z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż był on odnotowywany na całym lokalnym rynku nieruchomości. Wprowadzenie OOU nie miało więc wymiernego ekonomicznie skutku dla wartości nieruchomości powoda.

Sąd nie doszukał się błędu w przyjętej przez biegłą 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 sporządzenia 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

wartości, jaką za nieruchomość byłby gotów zapłacić hipotetyczny nabywca (por. art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2015.1774 j.t.). Podkreślić należy, że kwestia ustalenia, w jaki sposób wejście w życie uchwały wpłynęło na wartość nieruchomości nie została w jakikolwiek sposób narzucona biegłemu.

Sąd natomiast 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 powoda, a tak uzyskany wynik pomniejszyła o ww. wskaźnik. Spowodowało to, że opinia ta nie odnosi się do konkretnych nieruchomości powoda, nie bierze pod uwagę reakcji lokalnego (...) rynku, dotyczy wprowadzenia OOU wokół zupełnie innego lotniska, a tym samym wbrew wyjaśnieniom biegłej nie może odzwierciedlać świadomości konsekwencji wprowadzenia OOU uchwałą nr 76/11.

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. Powód nie zaferował 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 dostosowujące ją do wymagań technicznych wskazanych w § 6 Uchwały nr 76/11. Wniosek dowodowy w przedmiocie dopuszczenia dowodów z opinii biegłego został przez niego cofnięty, pomimo, że pozwany podnosił m.in., że powód nabył nieruchomość w 2010 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. Zaznaczyć należy, że ze złożonej w sprawie kopii aktu notarialnego wynika, że na nieruchomość przy ul (...) M dopiero w 2008 roku zaczęto budowę budynku mieszkalnego, a w dniu sprzedaży nie był on jeszcze oddany do użytku, co potwierdza, że powinien on spełniać wymagania prawa budowlanego. Wobec tego nie wykazano zwłaszcza by budynek posadowiony na ww. nieruchomości gruntowej 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.

Wobec powyższego nie można uznać by objęcie nieruchomości powoda OOU, spowodowało szkodę po jego stronie. Stąd orzeczenie jak w punkcie I wyroku.

O zasadach ponoszenia kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., ustalając zgodnie z wynikiem postępowania w sprawie, że powód ponosi koszty procesu w całości, pozostawiając jednocześnie ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie z art. 108 § 1 k.p.c.