

*Sygn. akt III C 1133/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Ewa Jończyk**

Protokolant: sekretarz sądowy Ilona Lodowska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **R. Z.**

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

o **zapłatę**

I. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz R. Z. kwotę 57.000 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 03 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 6 187, 62 zł (sześć tysięcy sto osiemdziesiąt siedem złotych 62/100) tytułem nieuiszczonych wydatków na opinie biegłych sądowych.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 sierpnia 2013 r. R. Z. domagał się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W.: (1) kwoty 200.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę wynikłą ze zmniejszenia wartości nieruchomości, znajdującej się w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym, 51/2 w obrębie 2-07-12, spowodowaną utworzeniem (...) Ograniczonego (...) w W. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz (2) kwoty 50.000 zł tytułem odszkodowania za koszty, jakie powód musiał i jeszcze musi ponieść w celu dostosowania budynku do wymagań technicznych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych /pозew – k. 2-7 akt/.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., nieruchomość do niego należąca znalazła się w granicach nowoutworzonego obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. /uzasadnienie pozwu – k. 3-7 akt/. Zdaniem powoda, w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do znacznego spadku wartości nieruchomości powoda, z uwagi na konieczność znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji w postaci hałasu, jak również do zawężenia granic własności i ograniczenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na OOU w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego. Powód podał, iż immisje z tym związane odczuwalne są nawet przy zamkniętych drzwiach i oknach, zaś stan ten utrudnia normalne korzystanie z lokalu oraz przydomowego ogrodu, wykluczając możliwość efektywnego odpoczynku. Ograniczona została możliwość inwestowania na nieruchomości powoda, a na zmniejszenie jej atrakcyjności wpływ ma również brak perspektyw rozwoju infrastruktury usług publicznych w strefach Z1 i Z2. Powód wyliczył wysokość utraty wartości nieruchomości na podstawie wykonanego

na jego zlecenie operatu szacunkowego z dnia 18 lipca 2013 r., upatrując również szkody w postaci nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, zgodnie z wymaganiami technicznymi, dotyczącymi izolacyjności ścian zewnętrznych i okien oraz stropu/dachu, jak również konieczność zainstalowania klimatyzacji, celem zapewnienia prawidłowej wymiany powietrza w czasie upalnych dni, gdy ze względu na hałas okna muszą pozostać zamknięte.

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 listopada 2013 r. strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych /odpowieź na pozew – k. 182-200 akt/.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że z roszczeniami, o których mowa w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska można, zgodnie z treścią art. 129 ust. 4 tej ustawy, wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym powyższy termin jest terminem zawitym, a zatem z chwilą jego upływu wygasa możliwość dochodzenia roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 1 – 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. Nieruchomość powoda była zaś objęta ograniczeniami wynikającymi z rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie z dniem 24 sierpnia 2007 roku. Na mocy tego aktu prawnego nieruchomość powoda znajdowała się w strefie M, która odpowiadała co do zasady obecnym strefom Z1 i Z2 z uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, natomiast analiza ograniczeń w stosunku do tej nieruchomości obowiązujących w obszarze ograniczonego użytkowania w 2007 roku w strefie M oraz w obszarze ograniczonego użytkowania w 2011 roku w strefie Z2 wskazuje, że wejście w życie uchwały nie spowodowało żadnych nowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powoda mogących skutkować zasadnością roszczeń odszkodowawczych po jego stronie, ani nie spowodowało zwiększenia poziomu hałasu lotniczego występującego na stanowiącej przedmiot sprawy nieruchomości /uzasadnienie odpowiedzi na pozew – k. 184-200 akt/. W ocenie pozwanej przypisanie odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, a ograniczenia te muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Pozwany wskazywał, że powód nie wykazał ani szkody, ani związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie przedmiotowej Uchwały. Zdaniem strony pozwanej, powód nie wykazał spadku wartości nieruchomości, bowiem niemożliwe jest aprioryczne założenie, że położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania automatycznie pociągnęło za sobą spadek jej atrakcyjności i wartości. W ocenie pozwanego, nieruchomość powoda jest w większym stopniu poddawana oddziaływaniu hałasu drogowego, aniżeli lotniczego, który jest minimalny i w żadnym stopniu nie wpływa na wartość nieruchomości /tamże/.

Pismem procesowym, złożonym na rozprawie w dniu 14 marca 2017 r., powód cofnął pozew ponad kwotę 57.000 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc jednocześnie o zwolnienie go z nieopłaconych kosztów sądowych i wzajemne zniesienie kosztów postępowania pomiędzy stronami /pismo procesowe – k. 823-824 akt/. Zdaniem powoda, zastosowanie art. 102 k.p.c. jest zgodne z zasadami współzycia społecznego w kontekście obiektywnej zasadności roszczeń powoda w chwili wniesienia powództwa, przy czym cofnięcie pozwu zapobiegnie kumulacji kolejnych kosztów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w dochodzonej kwocie, jak również oddalenie wniosku o zastosowanie art. 102 k.p.c. /protokół rozprawy – k. 827 akt; adnotacje pisemne – k. 825-826 akt/.

Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w sprawie niniejszej co do kwoty 193.000 zł /postanowienie z dnia 28 marca 2017 r. – k. 829 akt/.

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

R. Z. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości, znajdującej się w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym, 51/2 w obrębie 2-07-12, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę

wieczystą o nr (...), którą nabył na podstawie umowy o dożywocie z 2003 r. Mieszka na przedmiotowej nieruchomości od stycznia 2012 r. /odpis zwykły księgi wieczystej – k. 14-18 akt; wypis z rejestru gruntów – k. 19 akt; bezsporne – vide wyjaśnienia powoda złożone w trybie informacyjnym protokół rozprawy – k. 414 akt; adnotacje pisemne – k. 411-413 akt/.

Pod koniec 2011 r. powód zdecydował się na rozbudowę istniejącego domu z uwagi na jego niewielki metraż mieszkalny (70 m<sup>2</sup>) /bezsporne; vide zeznania powoda złożone w trybie informacyjnym w dniu 14 stycznia 2014 r. – protokół rozprawy – k. 414 akt; adnotacje pisemne – k. 411-413 akt/.

Na mocy decyzji nr (...) wydanej przez Prezydenta miasta stołecznego W. w dniu 14 listopada 2012 r. zatwierdzono projekt budowlany, udzielając inwestorowi pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na nadbudowie i rozbudowie (o klatkę schodową) budynku mieszkalnego na działce ewidencyjnej nr (...), przy ulicy (...) w W. /decyzja – k. 21 akt/. Decyzję tą poprzedziło uzyskanie przez powoda decyzji o warunkach zabudowy, wprowadzającą szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych /decyzja nr (...) z dnia 20 lutego 2012 r. wraz z uzasadnieniem – k. 23-27 akt/. W treści decyzji wskazano, że planowana inwestycja znajduje się w obszarze OOU w całości w strefie Z1, zatem w nowoprojektowanym budynku konieczne będzie zapewnienie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów. W związku z powyższym R. Z. był obowiązany do zachowania funkcji istniejącego budynku mieszkalnego, przy powiększeniu istniejącej powierzchni mieszkalnej na potrzeby własne, nie powodując zwiększenia istniejących lokali mieszkalnych /tamże/.

Przedmiotowa nieruchomość, znajdująca się dotychczas w OOU w strefie M, na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., nr 128, poz. 4086 wraz z załącznikiem nr 6 - dalej zwana: (...)), która weszła w życie 04 sierpnia 2011 r., znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. w strefie Z1 /bezsporne/.

Zgodnie z rozporządzeniem z 2007 r., w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się strefę ograniczeń zabudowy mieszkaniowej, zwaną dalej „strefą M”, określoną na mapie i stanowiącą załącznik nr 6 do rozporządzenia. Na mocy § 4 rozporządzenia Wojewody (...) z 2007 r. w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzone zostały ograniczenia dotyczące szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w tym:

- 1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M - także na cele mieszkaniowe - z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Na mocy § 5 wymienionego wyżej rozporządzenia wprowadzone zostały w obszarze ograniczonego użytkowania wymagania techniczne dotyczące budynków:

- 1) w nowoprojektowanych budynkach należało zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
- 2) w istniejących budynkach należało zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Natomiast zgodnie z postanowieniami Uchwały nr 76 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. im. F. C. w W., w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniało się dwie strefy:

- 1) strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granicy lotniska;
- 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy (...).

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono 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.

Określono także wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

- 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W dniu wejścia w życie uchwały, nieruchomości położone na terenie, który został objęty obszarem ograniczonego użytkowania, wykazywały ceny niższe w relacji do nieruchomości położonych poza strefą, a relacja względna nie zmieniła się w okresie obowiązywania uchwały. Przyczyną występowania różnic w cenach transakcyjnych jest fakt narażenia nieruchomości na niekorzystne oddziaływania czynników, które stały się powodem przyjęcia uchwały, w

tym w szczególności hałasu /opinia biegłego sądowego I. H. - k. 638-690 akt; ustne wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 18 marca 2016 r. – k. 761 akt; adnotacje pisemne – k. 759-760 akt/.

W dniu 29 lipca 2013 r. powód zgłosił Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. roszczenie odszkodowawcze w związku z ustanowieniem (...) Ograniczonego (...) i wezwał zarządcę lotniska do zapłaty na rzecz powoda odszkodowania w kwocie 500.000 zł, w szczególności za konieczność poniesienia nakładów akustycznych oraz spadek wartości nieruchomości /wezwanie do zapłaty – k. 11-12 akt/. Powyższe wezwanie pozostało bez odpowiedzi /bezsporne/.

W 2014 r. R. Z. dokonał nakładów na budynek mieszkalny, celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego – nieruchomość została wygłuszona oraz docieplona przy użyciu wełny mineralnej za kwotę 35.000 zł, jak również wymieniono w niej okna za kwotę 11.200 zł /oświadczenie z dnia 19 grudnia 2014 r, wystawione przez firmę (...) – k. 800 akt; faktury VAT – k. 801-803 akt/.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu z dnia 04 sierpnia 2011 r. i aktualnego poziomu cen na dzień 19 października 2015 r., poza OOU, wynosi 547.323 zł, a kwota zmniejszenia wartości nieruchomości, rozumiana jako wartość przed i po zaistnieniu szkody wynosi 175.691 zł /opinia biegłego sądowego I. H. – k. 638-690 akt/. Utrata wartości przedmiotowej nieruchomości, w związku z jej położeniem na obszarze ograniczonego użytkowania wynosi zatem 63.901 zł [672.641 zł x 9,5%]. Utworzenie obszaru legalizuje degradację środowiska, wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziaływującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty, związane z (...) im. (...) w W.. Świadomość uczestników rynku nieruchomości oraz powszechnie znany fakt o szkodliwości hałasu oraz ograniczenia, jakie narzuca Uchwała sprawiają, powoduje obniżenie cen w stosunku do nieruchomości o podobnych parametrach znajdujących się poza OOU /tamże/.

***Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, które zostały obdarzone atrybutem wiary.***

Ustalenia stanu faktycznego Sąd oparł na podstawie dowodów dokumentów, zgromadzonych w aktach, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd oparł się również na dokumentach złożonych w kserokopiach, gdyż nie kwestionowała ich żadna ze stron niniejszego postępowania, a zatem zbędne było żądanie dołączenia ich w formie oryginału.

Sąd przeprowadził również dowód z prywatnych ekspertyz, tj. analizy rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w (...) Ograniczonego (...) wokół (...) im. (...) w W. /k. 217-263 akt/, jak również przeglądu ekologicznego (...) w zakresie oddziaływania akustycznego /k. 287-390 akt/ i prywatnego operatu szacunkowego powoda, przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego W. M. w dniu 18 lipca 2013 r. /k. 46-75 akt/, które potraktował jako dokumenty prywatne, stanowiące poparcie stanowiska strony, która je przedłożyła.

Sąd uznał za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia opinię biegłego ds. (...) wykonaną w dniu 23 lipca 2014 r. /k. 458-490 akt/, w której biegły ustalił, że na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. zmienionej uchwałą z dnia 24 października 2011 r. i oddziaływania hałasu wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o 275.000 zł /początkowo, wedle biegłego, wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem położenia w strefie Z1 wynosi 627.802 zł, a poza strefą 903.116 zł/, z uwagi na to, że nie zostały w niej wyjaśnione okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W opinii uzupełniającej oraz w ustnych wyjaśnieniach biegłych Ł. W. wskazywał, iż dokonał oszacowania wartości nieruchomości z uwzględnieniem położenia w strefie Z1 (352.607 zł), z uwzględnieniem położenia w strefie M (409.550 zł) i porównał obie te wartości, wskazując, iż wartość nieruchomości obniżyła się o 57.000 zł /opinia uzupełniająca – k. 545-565 akt/. Biegły wyjaśnił przy tym, dlaczego użył dla porównania dzielnicy U. /a nie dzielnicy W./, z uwagi na niewystarczającą liczbę danych i podkreślił, że nie brał pod uwagę, dlaczego nastąpił spadek wartości, a także nie oddzielał wpływu hałasu i zmiany stref na kwestię sprzedaży /ustne wyjaśnienia złożone na rozprawie w

dniu 12 czerwca 2015 r. – k. 606 akt; adnotacje pisemne – k. 605-605v akt/. Biegły w istocie utożsamiał zatem szkodę związaną z oddziaływaniem hałasu na nieruchomość objętą zakresem niniejszego postępowania ze szkodą powstałą na skutek utworzenia OOU, nie biorąc pod uwagę okoliczności, że nieruchomość ta znalazła się w OOU na skutek wejścia w życie rozporządzenia nr 50 z 2007 r., porównując jedynie zmianę wartości cen nieruchomości po wprowadzeniu poszczególnych aktów prawa miejscowego w 2007 a następnie w 2011 r., bez analizy zakresu ograniczeń w ramach OOU wprowadzonych na ich podstawie. Z tego też względu Sąd uznał, że w omawiana opinia - z uwagi na to, że nie została wykonana zgodnie z tezą dowodową postanowienia Sądu - nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd oparł ustalenia na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej I. H., która podała zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne sporządzonej ekspertyzy /opinia biegłego sądowego I. H. – k. 638-690 akt/.

Biegła dokonała ustaleń co do stanu nieruchomości na podstawie wizji lokalnej, wykonując w jej trakcie nie tylko protokół oględzin, ale również dokumentację zdjęciową. Wnioski opinii zostały oparte na analizie danych z rynku nieruchomości, przy uwzględnieniu kolejno atrybutów kształtujących wartość nieruchomości oraz wpływ hałasu na zdrowie człowieka, następnie wpływu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz emisji hałasu lotniczego na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu na podstawie badań zagranicznych, by w dalszej kolejności ustalić ubytek wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych na obszarze ograniczonego użytkowania i dokonać analizy rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Ocen straty wartości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska w W. biegła dokonała z uwzględnieniem danych co do ubytku wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska w P., odnosząc się również do metodologii ustalania wysokości odszkodowania w zagranicznych systemach prawnych. Biegła w klarowny sposób wyjaśniła, że zmiana wartości nieruchomości (szkoda) wynikała z objęcia nieruchomości stanowiącej własność powoda OOU wobec wejścia w życie Uchwały nr 76 z 2011 r., w której wyższe były niż w Rozporządzeniu nr 50 czynniki decydujące o prowadzeniu stref i towarzyszących im ograniczeń i obostrzeń, zatem różnica w poziomie utraty nieruchomości w związku z położeniem w OOU Rozporządzeniem, a Uchwałą wynosi 32,1%, zatem przy określeniu wartości nieruchomości na kwotę 547.323, utrata wartości wynosi 175.691 zł. Biegła uzasadniła przy tym przyjęcie maksymalnego ubytku, jaki może zostać ustalony dla Uchwały, jak również wyjaśniła, dlaczego porównanie realiów (...) z lotniskiem (...) jest celowe, z uwagi na to, że poziom hałasu jest tak samo odczuwalny dla każdego człowieka i nie ma znaczenia, czy jest to lotnisko cywilne, czy wojskowe /ustne wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 18 marca 2016 r. – k. 761 akt; adnotacje pisemne – k. 759-760 akt/.

Sąd Okręgowy zweryfikował przedmiotową opinię pozytywnie w całości, albowiem została wykonana w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonujący, w oparciu o fachową wiedzę specjalistę z danej dziedziny, posiadającego odpowiednie wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Wnioski będące wynikiem tej analizy nie budzą w ocenie Sądu wątpliwości, a wywód do nich prowadzący jest spójny i logiczny. Opinia wykonana przez biegłego jest zgodnie z przepisami art. 150 – 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm./ oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm./.

Nie wzbudziła również wątpliwości Sądu przyjęta przez biegłego metodologia. I. H. w sposób stanowczy wskazała, iż wykonując przedmiotową opinię nie szacowała przy tym różnicy między nieruchomościami podobnymi położonymi w strefie i poza nią, ale wartość nieruchomości na rynku równoległym, położonym poza strefą o podobnych parametrach technicznych, jak nieruchomość badana, co zdaniem Sądu w sposób zdecydowanie bardziej adekwatny odpowiada tezie dowodowej, aniżeli wnioski, wysnute przez biegłego W.. Odnośnie wątpliwości pozwanego, co do dokonania analizy porównawczej nieruchomości przedmiotowej z nieruchomościami położonymi w W., wskazała, iż był to porównywalny rynek równoległy. Niezależnie od kryzysu gospodarczego, który dotknął cały rynek mieszkaniowy i miał wpływ na ceny nieruchomości usytuowane zarówno w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, wprowadzenie tej strefy miało, w ocenie biegłej, decydujący wpływ na świadomość uczestników rynku. W ustnych wyjaśnieniach, złożonych na rozprawie, biegła podkreśliła, że metodologia i wycena sporządzona przez

rzeczoznawców z P., została zaakceptowana przez (...) Federacją (...), a jako że na terenie W. badań ankietowanych nie przeprowadzono, możliwe jest odniesienie tych danych również do realiów (...).

Sąd nie uwzględnił dalszych wniosków strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. wyceny nieruchomości /jak również wniosek o stwierdzenie prawidłowości wykonania tej opinii przez Zarząd Główny w W. (...) Stowarzyszenia (...)/, mając na względzie klarowność wniosków biegłej I. H., które w swej ocenie były zbieżne z linią orzecznictwa Sądu Najwyższego, a nadto uznając, że niezadowolenie strony z opinii nie stanowi dostatecznego powodu do powołania kolejnego biegłego. Dowód z opinii biegłego ma niewątpliwie zasadnicze znaczenie w sytuacji, gdy w sprawie zachodzi potrzeba zasięgnięcia wiadomości specjalnych. Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż sąd nie jest zobowiązany do dopuszczania takiego dowodu w każdym wypadku, gdy przedstawiona opinia jest niekorzystna dla strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 1974 r. II CR 817/73 LEX nr 7404). W świetle art. 286 k.p.c. potrzeba powołania kolejnego biegłego powinna wynikać bowiem z okoliczności sprawy, a nie jedynie z niezadowolenia strony z wniosków już sporządzonej opinii. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie nie zaszły takie okoliczności, które rodziłyby konieczność powołania w sprawie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Ponadto w wyjaśnieniach do opinii biegła potwierdziła swoje dotychczasowe twierdzenia oraz rzeczowo i przekonująco ustosunkowała się do pytań i wątpliwości stron.

W związku z tym, że strona powodowa, cofając częściowo powództwo, cofnęła jednocześnie wszelkie nieprzeprowadzone wnioski dowodowe, Sąd zaniechał dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Żądanie pozwu, w którym powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 57.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, z tytułu odszkodowania za utratę wartości należącej do niego nieruchomości, w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stosownie do art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02 kwietnia 1997 r., obowiązek ochrony środowiska ma charakter powszechny, co między innymi oznacza nakaz respektowania standardów jego jakości. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Prawo polskie zna dwa instrumenty, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Jednym z nich jest obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania jest nowym instrumentem ochrony środowiska, istniejącym od 1 stycznia 1998 r., który tworzy się zgodnie z art. 135 p.o.ś, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.) 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.

Utworzenie dla (...) im. (...) w W. obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska im. F. C. w W., nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku. Oddziaływanie akustyczne lotniska na środowisko nadal bowiem znacznie wykraczało poza teren, do którego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) posiadało tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu lotniczego dla lotniska zostały obliczone w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie lotniska, punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

W związku z powyższym, wejście w życie najpierw rozporządzenia a następnie uchwały Sejmiku, dotyczącej ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości należącej do powoda świadczy o tym, iż pozwane przedsiębiorstwo przekroczyło na tym terenie dopuszczalne normy emisji hałasu, co miało związek z funkcjonowaniem pozwanego przedsiębiorstwa. I. te, jako czynniki ingerujące we własność nieruchomości

położonych w specjalnie utworzonej strefie stanowią niewątpliwie przesłankę, którą kierowano się ustanawiając obszar ograniczonego użytkowania terenu.

Podstawę rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powoda stanowił przepis art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 1 cyt. przepisu i art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm. – dalej p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 136 ust. 2 p.o.ś. roszczenie o wykup bądź o odszkodowanie kieruje się w stosunku do tego podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustawodawca ograniczył czasowo dochodzenie roszczeń, o których mowa w powyższym przepisie, albowiem zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Ocena charakteru terminu wskazanego w powołanym wyżej przepisie art. 129 ust. 4 p.o.ś. została przedmiotem analizy orzecznictwa. W wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r. (sygn. akt II CSK 216/08, LEX nr 577165), wyjaśniono i szeroko umotywowano stanowisko, akceptowane także przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia”. Podobnie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. (II CSK 578/12) wskazano, że „termin z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1 - 3 ustawy Prawo ochrony środowiska muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem” (OSNC nr 4/2014, poz. 47).

Wątpliwości dotyczące terminu zawitego, były przedmiotem analizy Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 09 lutego 2017 r. /III CZP 114/15/, wskazał, że właściciel nieruchomości, który w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wystąpił z roszczeniem przewidzianym w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, może domagać się naprawienia szkody spowodowanej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wynikającym wyłącznie z tej uchwały.

Przedmiotowa nieruchomość, jak ustalono, dwukrotnie została objęta obszarem ograniczonego użytkowania. Najpierw – obszarem OU utworzonym rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z 07 sierpnia 2007 r.; nieruchomość ta znalazła się wówczas w „strefie M” tego obszaru. Potem – została objęta OOU utworzonym Uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r.; nieruchomość ta na mocy tej Uchwały znajduje się w strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) w W..

W tej sytuacji istotne stało się przede wszystkim zbadanie, od kiedy rozpoczął bieg 2-letni termin na zgłoszenie przez powoda pozwanemu na piśmie roszczeń z art. 129 POŚ: czy z chwilą utworzenia OOU w 2007 r. czy z chwilą utworzenia OOU w 2011 r. Ponieważ jest to termin zawity, z upływem którego roszczenia te wygasają, Sąd okoliczność tę musiał brać pod uwagę z urzędu – niezależnie od tego, że zarzut ten podnosił także pozwany. Przypadki, gdy Sąd może nie uwzględnić upływu terminu zawitego, są wyjątkowe i muszą mieć zawsze umocowanie w wyraźnym przepisie prawa (zob. np. art. 42 § 8 Prawa spółdzielczego). Takiej możliwości Prawo Ochrony Środowiska w stosunku do terminu z art. 129 nie przewiduje.

Podkreślenia wymaga, iż art. 129 ust. 2 p.o.ś. samodzielnie reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie jest wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a także szkoda poniesiona przez właściciela lub właścicieli nieruchomości, czy użytkownika wieczystego oraz innych podmiotów mających prawa do nieruchomości i związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą. Co istotne, odpowiedzialność pozwanego z tytułu utraty wartości nieruchomości nie może mieć źródła w art.

435 k.c., albowiem przewiduje odrębny reżim odpowiedzialności od regulacji z art. 129 p.o.ś. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 r. (III CZP 128/09, LEX nr 578138) za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Sąd orzekający podziela stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z 9 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10), podkreślił, że: „przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne” (tożsame stanowisko zostało przyjęte w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, oraz w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanego prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Nie ulega wątpliwości, że na gruncie uchwały z dnia 2011 r. powód może skutecznie dochodzić roszczeń wskazanych w art. 129 ust. 1-3 p.o.ś, zgłaszając pozwanemu roszczenia w ciągu 2 lat od dnia wejścia w życie tego aktu prawa miejscowego tylko wówczas, gdyby mocą tej właśnie uchwały wprowadzone zostały nowe lub zwiększone zostały dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z jego nieruchomości lub przedłużono na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 570/14, LEX nr 1790978). Skoro art. 129 ust. 2 p.o.ś. przyznaje odszkodowanie za szkodę spowodowaną wejściem w życie aktu prawnego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, szkoda podlegająca naprawieniu na podstawie tego przepisu nie powstaje, tylko wówczas gdy kolejny akt prawa miejscowego jedynie utrzymuje dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 608/12, LEX nr 1347892).

W ocenie Sądu na mocy uchwały nr 76/11 sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wprowadzono pewne nowe utrudnienia i uciążliwości, które są podstawą do uznania, iż powód dotrzymał 2-letniego terminu zawitego, biorąc pod uwagę, iż uchwała ta weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym. Uchwała została ogłoszona w dniu 20 lipca 2011 r., ostatnim dniem, w jakim powód mógł wnieść pozew był 03 sierpnia 2013 r. Nie ulega zatem wątpliwości, że powód mógł dochodzić roszczeń odszkodowawczych w zakresie w jakim zmiany ograniczeń w ramach OOU wprowadziła uchwała w stosunku do rozporządzenia.

Różnice pomiędzy strefami M i Z 1 obrazuje poniższa tabela:

<p><b>Strefa M</b></p> <p><b>rozporządzenie nr 50</b></p> <p><b>Wojewody (...)</b></p> <p><b>z dnia 07 sierpnia 2007 r.</b></p> <p><b>w/s utworzenia OOU dla</b></p> <p><b>(...) im. (...) w W.</b></p>	<p><b>Strefa Z1</b></p> <p><b>uchwała nr 76/11 sejmiku Województwa (...)</b></p> <p><b>z dnia 20 czerwca 2011 r.</b></p> <p><b>w/s utworzenia OOU dla</b></p> <p><b>(...) im. (...) w W.</b></p>
<p>Zabrania się:</p>	<p>Zakazuje się:</p>

- przeznaczania nowych terenów pod szpitale, dom opieki oraz zabudowę związany ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a także pod zabudowę mieszkaniową;
- zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a także na cele mieszkaniowe;
- budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a także budynków mieszkalnych;
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy;

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z Polskimi Normami;

- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z Polskimi Normami;

#### Granice hałasu niesprecyzowane:

Wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wyrażonych wskaźnikami LDWN i LN określone są rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku od 50 dB do 75 dB i wzwyż

- przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domu 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;
- 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;

Granice wewnętrzną strefy Z1 wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocnej, a 65 dB w porze dziennej

Powód ostatecznie wskazywał, że spadek wartości należącej do niego nieruchomości stanowi szkodę odniesioną w związku ze zmianą ograniczeń w obszarze ograniczonego użytkowania występujących najpierw w strefie M, a następnie Z1. Zasadność roszczenia powoda znajduje potwierdzenie w poglądach judykatury, w której wyrażone zostało stanowisko, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138). Właściciel, który przed wejściem w życie najpierw rozporządzenia, a następnie 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 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11, LEX nr 1271642). Szkada obejmująca zmniejszenie wartości nieruchomości o jakiej mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. skutkuje niewątpliwie zmniejszeniem aktywów właściciela i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. (tak: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 30 września 2009 r. I ACa 484/09, LEX nr 756606). Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, Nr 5, poz. 57).

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawie było ustalenie, czy wejście w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. dotyczącej utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda. Stwierdzenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych, z tego też względu w tym zakresie Sąd oparł ustalenia na opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Nie jest przy tym istotne jak podnosił pozwany, czy na terenie strefy ograniczonego użytkowania istnieją przekroczenia norm hałasu. Stosownie do art. 135 ust. 3a p.o.ś. akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, powinien określać jego granice, wprowadzony w jego obrębie reżim ochronny (ograniczenia w zakresie wykorzystywania nieruchomości, wymagania techniczne dotyczące budynków) oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Wyznaczając przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania należy się kierować tym gdzie są, a gdzie nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, rzecz jasna o ile daje się to precyzyjnie ustalić /zob. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 20 marca 2008 r., II SA/Gl 348/07, LEX nr 487250, zgodnie z którym „obszar ograniczonego użytkowania w zasadzie jest wyznaczany dla obszaru na którym doszło do przekroczenia określonych norm”. A zatem samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powoda przesądza o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska.

Nie ulega wątpliwości, iż kwota wyliczona przez biegłego stanowi uszczerbek w postaci niższej wartości należącej do powoda nieruchomości, wynikający tylko z tego, że została ona objęta obszarem ograniczonego użytkowania. Jak słusznie bowiem podkreśla się w doktrynie, sam spadek rynkowej wartości nieruchomości może być po części wynikiem niemożności uzyskiwania nowych pozwoleń na budowę w strefie objętej ochroną, a po części obawą potencjalnych nabywców zabudowanych już działek przed koniecznością ciągłego znoszenia uciążliwości akustycznych /tak E. Stawicka, Czy art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów?, *Palestra* 2012, z. 11 – 12, s. 203 i n./.

Stanowisko co do wysokości szkody Sąd oparł również na poglądach wyrażanych w tym zakresie w orzecnictwie i piśmiennictwie. Zmniejszenie wartości nieruchomości posadowionej w graniach obszaru ograniczonego użytkowania następuje wskutek ograniczeń i wpływu czynników uciążliwych. Nieruchomości położone w graniach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, niepubl.). Ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie gruntami inwestycyjnymi i potencjalnym zakupem nieruchomości w tym rejonie, tak na cele mieszkalne, jak i gospodarcze. Ograniczenie polegające na konieczności znoszenia ponadnormatywnej immisji hałasu posiada zarówno wymiar subiektywny w postaci niedogodności, które będą odczuwane w związku ze strefą ograniczonego użytkowania przez osoby korzystające z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz wymiar obiektywny, w postaci zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości, ze względu na jej zlokalizowanie na ww. obszarze (por. „Dochodzenie roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego”, Robert Dobrzyński, *Nieruchomości*/2013/10). Z zasad doświadczenia

życiowego, jak i praw rynku gospodarczego wynika, że zwłaszcza w wypadku nieruchomości mieszkalnych, potencjalny nabywca nie będzie zainteresowany zapłaceniem takiej samej ceny za porównywalne nieruchomości, gdzie w stosunku do jednej z nich korzystanie, zgodnie z przeznaczeniem, będzie napotykało na ograniczenia wynikające z niemożności zachowania standardów jakości środowiska związanych z długotrwałym poziomem hałasu. Chodzi tu zwłaszcza o tereny mieszkaniowe, z którymi to terenami wiąże się spełnienie przez nie potencjalnie wszystkich funkcji związanych z życiem człowieka, w tym jako miejsca wychowania dzieci czy też przebywania praktycznie przez cały dzień osób nieczynnych zawodowo ze względu na sytuację życiową czy podeszły wiek, chorobę lub inne osobiste czynniki. Budynek o charakterze mieszkalnym ma z założenia, jak i samego przeznaczenia, umożliwić osobom w nim przebywającym w szczególności pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

Posiłkując się przedstawionymi powyżej poglądami doktryny i judykatury, Sąd przede wszystkim jednak, uznając zasadę racjonalności ustawodawcy, który wprowadził nowe strefy OOU, w tym najbardziej „uciążliwą” dla właścicieli nieruchomości – Z1, którym to działaniem zatwierdził pewnego rodzaju stopniowość, przyjął, iż w związku z istniejącą gradacją utrudnień, nie samo wprowadzenie przedmiotowej strefy, ale jej skutki poprzez usankcjonowanie nowych uciążliwości a limine prowadzić winno do wypłacenia odszkodowania. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż właśnie mocą Uchwały nr 76 z 2011 r. wprowadzone zostały nowe lub zwiększone zostały dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości powoda. Nie było to przy tym jedynie hipotetyczne obciążenie, albowiem odniosło realne skutki w sferze praw powoda, który chcąc dokonać rozbudowy domu, otrzymał decyzję administracyjną, w treści której wskazano, że planowana inwestycja znajduje się w obszarze OOU w całości w strefie Z1, zatem w nowoprojektowanym budynku konieczne będzie zapewnienie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów. W związku z powyższym R. Z. był obowiązany do zachowania funkcji istniejącego budynku mieszkalnego, przy powiększeniu istniejącej powierzchni mieszkalnej na potrzeby własne, nie powodując zwiększenia istniejących lokali mieszkalnych.

Powyższe znalazło również potwierdzenie w treści opinii biegłej sądowej I. H., która wskazywała, iż zmiana wartości nieruchomości (szkoda) wynikała z objęcia nieruchomości stanowiącej własność powoda OOU wobec wejścia w życie Uchwały nr 76 z 2011 r., w której wyższe były niż w Rozporządzeniu nr 50 czynniki decydujące o wprowadzeniu stref i towarzyszących im ograniczeń i obostrzeń.

W związku z powyższym, Sąd uznał, iż powód doznał szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i w oparciu o sporządzoną przez biegłego opinię ustalił, że strata odnosi się do nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym, 51/2 w obrębie 2-07-12.

Posiłkując się opinią biegłego, Sąd uznał, że powodowi należy się kwota, wynikająca z opinii I. H. w wysokości 175.691 zł, jednakże mając na względzie cofnięcie powództwa przez R. Z. ponad kwotę 57.000 zł, która to wynikała wprost z opinii Ł. W., należało zasądzić ją w całości. W świetle bowiem art. 321 § 1 k.p.c. przy wyrokowaniu sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie. Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem (ne eat iudex ultra petita partium) jest wyrazem obowiązku w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. W rezultacie - pomimo uznania przez Sąd zasadności zasądzenia kwoty wyższej, aniżeli wynika to z pierwszej opinii biegłego, kwota w zakresie przewyższającym żądanie pozwu nie mogła zostać wzięta pod uwagę /zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03 września 2013 r., I ACa 250/13/.

Podstawę rozstrzygnięcia w zakresie żądania odsetkowego stanowił natomiast przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. Wydając rozstrzygnięcie, Sąd uwzględnił poglądy wyrażone w orzecznictwie co do wymagalności roszczeń odsetkowych w sprawie o zapłatę roszczeń odszkodowawczych.

Jak słusznie na tle podobnej sprawy zauważył Sąd Apelacyjny w Poznaniu (wyrok z dnia 6 lutego 2013 r., I ACa 103/13, LEX nr 1292712), „w orzeczeniach z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK308/09, Lex 852671 z dnia

oraz 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt I CSK 524/08, OSNC Zb. Dod. 2009, z. D, poz. 106, Sąd Najwyższy dokonał podsumowania dorobku orzecznictwa co do odsetek od świadczeń odszkodowawczych i wskazał na ujawniające się istotne rozbieżności. Preferując pewną elastyczność, zależną od okoliczności sprawy, w tym upływu czasu i różnicy cen między datą wezwania pozwanego do zapłaty odszkodowania a datą ustalenia wysokości szkody, sprzeciwił się koncepcji wyrównania szkody przy zastosowaniu obu mechanizmów łącznie - zarówno odsetek od dnia wezwania, jak i waloryzacji szkody poprzez ustalenie jej zgodnie z art. 363 § 2 k.c. na dzień orzekania. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę przychylił się do powyższego stanowiska jednocześnie podkreślając, iż prawidłowe stosowanie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 362 § 2 k.c. zależy od konkretnych okoliczności danej sprawy.

W rozpoznawanej sprawie Sąd uznał, posilkując się wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2000 r. (II CKN 725/98, OSNC 2000, Nr 9, poz. 158), w którym wskazano, że nie jest wyłączone ustalenie odszkodowania według cen z daty, w której powinno ono być spełnione i zasądzenia go z odsetkami od tej daty, co w przypadku niniejszym, zgodnie z treścią pozwu, oznacza dzień 03 sierpnia 2013 r. /mając na względzie, iż powód wniósł żądanie odsetkowe z dniem wniesienia pozwu/.

Zgodnie z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c., Sąd obowiązany jest w orzeczeniu kończącym postępowanie orzec o jego kosztach. W orzecznictwie wskazuje się, że o wyborze przez sąd zasady wzajemnego zniesienia kosztów lub ich stosunkowego rozdzielenia decydują względy słuszności i nie jest konieczne w każdym przypadku arytmetyczne ściśle ich rozliczenie według stosunku części uwzględnionej do oddalonej (zob. orzeczenie SN z dnia 30 kwietnia 1952 r., C 290/52, OSN 1953, nr 4, poz. 99; postanowienia SN: z dnia 11 stycznia 1961 r., IV CZ 143/60, OSPiKA 1961, z. 11, poz. 317; z dnia 4 października 1966 r., II PZ 63/66, Lex nr 6049 i z dnia 17 czerwca 2011 r., II PZ 10/11, Lex nr 1068033 oraz wyroki SN: z dnia 21 lutego 2002 r., I PKN 932/00, OSNP 2004, nr 4, poz. 63; z dnia 11 grudnia 2007 r., I PK 157/07, Lex nr 375735; z dnia 14 kwietnia 2011 r., IV CZ 4/11 i z dnia 17 czerwca 2011 r., II PZ 10/11, Lex nr 1068033).

Zasada wzajemnego zniesienia kosztów procesu, jaką w niniejszej sprawie zastosował Sąd, wyrażona jest w art. 100 k.p.c. i ma zastosowanie tylko wtedy, gdy jednocześnie są spełnione dwie przesłanki: (1) strony w jednakowym stopniu przegrały sprawę, (2) strony poniosły koszty w tej samej lub zbliżonej wysokości. Oznacza to, że każda strona ponosi koszty, które już wydatkowała, czyli, że sąd żadnych kosztów nie zasądza, lecz stabilizuje prawnie stan faktyczny poniesionych przez strony kosztów. Sąd uznał, że taka sytuacja ma miejsce w przypadku kosztów zastępstwa procesowego.

Mając natomiast na względzie, iż strona powodowa sprawę wygrała i poniosła koszty w wysokości 12.500 zł /opłata sądowa od pozwu/, na gruncie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r., nakazano pobranie nieuiszczonych kosztów, przejętych tymczasowo na Skarb Państwa, w wysokości łącznej 6.187,62 zł na które to składają się koszty wynagrodzenia biegłych sądowych, od strony pozwanej /kwota 1.427,40 zł – postanowienie na k. 514 akt, kwota 750,47 – postanowienie na k. 573 akt, kwota 159,85 zł – postanowienie na k. 614 akt, kwota 3,653,29 zł – postanowienie na k. 718 akt i kwota 196,61 zł – postanowienie na k. 764 akt/.