

Sygn. akt **XX GC 988/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Anna Szanciło</i>
Protokolant:	sekr. sądowy Aleksandra Macheta

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W., K. W.**

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

o zapłatę

orzeka:

I. oddala powództwo,

II. obciąża kosztami procesu powodów pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Anna Szanciło

Sygn. akt XX GC 988/13

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. i K. W. wystąpili z pozwem przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. o zapłatę kwoty 109.800 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., który nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2006 r. Zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. działka na której znajduje się wymieniony lokal wchodzi w obszar ograniczonego użytkowania. Powołując się na przepisy art. 128 oraz art. 135 – 136 ustawy prawo o ochronie środowiska wskazali, że właścicielowi nieruchomości, która została objęta strefą ograniczonego użytkowania, służy roszczenie o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości, które może być dochodzone w okresie 2 lat od daty wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego taki obszar. Ponadto przepis art. 136 § 3 ustawy uzupełnia to roszczenie o koszty konieczne do poniesienia, aby dostosować nieruchomość do szczególnych warunków technicznych. Podmiotem obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten podmiot, którego działanie spowodowało ustanowienie strefy, jak wynika z uchwały jest nim zarządca lotniska – Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W.. Powodowie wskazali, iż skutek objęcia ich nieruchomości granicami obszaru ograniczonego użytkowania po ich stronie powstała szkoda polegająca na utracie wartości nieruchomości spowodowanej działaniem lotniska oraz konieczności poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości, która będzie polegać co najmniej na wymianie okien na spełniające wymagania izolacyjności akustycznej oraz montażu klimatyzacji wymuszonej brakiem

możliwości otwierania okien z uwagi na hałas spowodowany funkcjonowaniem lotniska. Powodowie oszacowali, że wymieniona szkoda dotycząca utraty wartości nieruchomości wynosi 93.000 zł, natomiast konieczność ponoszenia kosztów rewitalizacji to kwota 16.800 zł.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o jego oddalenie. Wskazał, że powodowie nie uprawdopodobnili poniesienia szkody związanej z wejściem w życie uchwały nr (...) sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Ponadto nie wskazali, jakie ograniczenia wprowadziła uchwała w stosunku do ich nieruchomości. Pozbawione podstaw jest twierdzenie, iż samo położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania uprawnia do dochodzenia odszkodowania z tytułu zgłoszonych przez nich roszczeń. Nie wykazali ani szkody, ani zdarzenia po stronie pozwanego w związku z wymienioną uchwałą dotyczącą utworzenia tego obszaru, ani związku przyczynowego pomiędzy hipotetyczną szkodą a zdarzeniem, która konkretyzowałaby odpowiedzialność po stronie pozwanego. Samo twierdzenie o poniesieniu szkody bez jej udowodnienia nie jest wystarczającą przesłanką do ustalenia odpowiedzialności pozwanego w zgłoszonym przez powodów rozmiarze. Powodowie zgłaszając roszczenie dotyczące szkody wynikającej z konieczności pokrycia kosztów zabezpieczenia mieszkania przed hałasem nie wykazują jaka jest aktualna izolacyjność akustyczna mieszkania powodów oraz aktualne zabezpieczenie przed hałasem. Zatem na podstawie samych twierdzeń nie można przyjąć, że mieszkanie powodów nie spełnia norm budowlanych i nie posiada zapewnionego właściwego klimatu akustycznego, a zatem roszczenie jako nieudowodnione podlega oddaleniu. Szkoda dotycząca kwoty 93.000 zł za obniżenie wartości również nie została wykazana, bowiem powodowie nie wskazali za ile kupili mieszkanie, nie wykazali, że próbowali je sprzedać po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, nie wykazali związku pomiędzy hipotetyczną ceną transakcyjną o utworzeniem obszaru, a zatem roszczenie to jako nieudowodnione podlega oddaleniu. Powodowie powinni wykazać zmniejszenie wartości swojego mieszkania na podstawie transakcji dokonywanych na obszarze objętym ograniczonym użytkowaniem w okresie przed i po jego ustanowieniu uchwałą. Tymczasem nie zostało udowodnione, aby mieszkanie w ogóle cokolwiek straciło na wartości. Samo położenie nieruchomości nie przesądza jeszcze o spadku jej wartości. Dodatkowo powodowie nabywając swoją nieruchomość wiedzieli o warunkach wynikających z sąsiedztwa lotniska i wiedzieli, że warunki te będą musieli znosić bez względu na utworzenie obszaru. Wprowadzenie tego obszaru nie zmieniło możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powodów w wybranej przecież wcześniej przez nich lokalizacji. Powodowie nie wykazali na czym polega ich szkoda. Hałas lotniczy na nieruchomości jest minimalny i w żadnym stopniu nie wpływa na wartość tej nieruchomości. Dodatkowo poddawana jest ona w większym stopniu oddziaływaniu hałasu drogowego. Na wartość nieruchomości największy wpływ ma jej lokalizacja i dostęp do infrastruktury. Nieruchomość powodów usytuowana jest na obszarze, na którym nie dochodzi do przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

Powodowie w kolejnym piśmie procesowym złożyli wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wysokości strat wartości lokalu powodów wskutek objęcia jej strefą ograniczonego użytkowania oraz wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność konieczności i zakresu robót budowlanych, które powinny zostać wykonane w lokalu powodów, aby istniejący w nim klimat akustyczny był zadowalający oraz kosztów wykonania tych robót. Powodowie zaprzeczyli zarzutom jakoby nie wykazali istnienia szkody stanowiącej podstawę do przypisania pozwanemu odpowiedzialności. Podnieśli, że przesłanką odpowiedzialności jest wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Ponadto powodem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania była okoliczność, iż pozwane przedsiębiorstwo nie mogło dotrzymać standardów jakości akustycznej środowiska co wynika z uzasadnienia do uchwały z dnia 20 czerwca 2011 r. Pomimo, iż lotnisko w W. znajduje się od wielu lat w tym samym miejscu, to jednak uciążliwości z nim związane nasiliły się w sposób utrudniający normalne funkcjonowanie na przestrzeni ostatnich paru lat, gdy zwiększona została jego przepustowość, a tym samym zwiększyła się liczba operacji lotniczych. Kupując zatem przedmiotową nieruchomość powodowie nie byli narażeni wówczas na takie uciążliwości jak w chwili obecnej. Narastający hałas będzie miał wpływ na ceny nieruchomości. Co ustalili biegły w swojej opinii. Budynki w tej strefie powstawały w czasie, gdy natężenie ruchu lotniczego generowane przez lotnisko było znacznie niższe, co dotyczyło również wymagań co do izolacji akustycznej.

Pozwany w odpowiedzi na te zarzuty wskazał, że nieruchomości powodów znajduje się na terenie ograniczonego obszaru użytkowania gdzie nie dochodzi do przekroczeń norm hałasu. Powołując się na orzeczenie Sądu Okręgowego podniósł, iż warunkiem niezbędnym dochodzenia odszkodowania jest wykazanie przede wszystkim braku klimatu akustycznego w pomieszczeniach. Dopiero wskazanie, że w pomieszczeniach nie ma klimatu akustycznego uzasadnia konieczność ustalenia zakresu zabezpieczeń niezbędnych dla jego zapewnienia oraz dokonania ich wyceny. Powodowie nie przedstawili żadnej dokumentacji wykazującej, iż wybudowany lokal ma zapewniony klimat akustyczny jaki był wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w chwili jego wybudowania. Pozwany wniósł o oddalenie dowodu z przesłuchania powodów, ponieważ w sytuacji braku przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu ewentualne uciążliwości związane z działalnością pozwanego mogą stanowić wyłącznie ich subiektywne odczucia. Ponadto ktoś kto decyduje się na zakup nieruchomości obok lotniska godzi się na związane z tym warunki. Uchwała stanowiła wyłącznie zmiany istniejącego już uprzednio obszaru ograniczonego użytkowania i nie wpłynęła – wbrew twierdzeniom powodów na żadne ograniczenia w dotychczasowym korzystaniu z lokalu.

Na rozprawie w dniu 27 października 2014 r. pełnomocnik powoda precyzując żądanie pozwu w zakresie kwoty 16.800 zł wskazał, iż są to koszty wymiany okien (ich zakupu i montażu) oraz zakupu klimatyzacji i jej instalacji.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. W. i K. W. w dniu 20 grudnia 2006 r. nabyli lokal mieszkalny położony w budynku przy ulicy (...). (odpis z księgi wieczystej (...) k. 7-9, odpis z aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 11-14, okoliczność bezsporna)

Następnie Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Zgodnie z powyższą uchwałą 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, 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, 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. W strefie Z2 zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zakazano lokalizowania takich budynków i zmiany funkcji takich budynków. 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 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 roku Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy; a w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 roku Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami i nr 206 poz. 6173). okoliczność bezsporna

Na mocy tej uchwały nieruchomości powodów znalazła się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami i nr 206 poz. 6173). okoliczność bezsporna

Roszczenie odszkodowawcze związane z koniecznością wykonania izolacji akustycznej oraz związane ze spadkiem wartości nieruchomości zostało zgłoszone przez powodów pozwanemu w piśmie z dnia 30 lipca 2013 r. (pismo powodów z dnia 30.07.2013 r. k. 15)

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy na mocy postanowienia z dnia 19 listopada dopuścił dowód z opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości ekonomicznej (rynkowej) nieruchomości położonej przy ul. (...) nr (...) w W. celem ustalenia czy istnieje i w jakiej kwocie, spadek wartości tej nieruchomości z uwagi na utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. uchwałą Sejmiku

Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Nr (...) i zawarte tam ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości. (postanowienie k. 262)

W opinii tej biegły ustalił na podstawie transakcji przeprowadzonych w bliskiej okolicy lokalu należącego do powodów, iż średnia wartość metra kwadratowego takich mieszkań przed wejściem w życie uchwały z dnia 20 czerwca 2011 r. wynosiła 9.918 zł. Wartość rynkowa tego lokalu wyniosła w tamtym okresie kwotę 736.330 zł. Z kolei wartość rynkowa tej nieruchomości po wejściu w życie przedmiotowej uchwały wyniosła 672.000 zł. Wartość wymienionej nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. uległa obniżeniu o kwotę 64.330 zł. Zdaniem biegłego wyłączną przyczyną obniżenia wartości lokalu mieszkalnego było utworzenie wskazaną uchwałą ograniczonego obszaru użytkowania. Z kolei na obniżenie wartości tej nieruchomości nie miały wpływu ograniczenia w sposobie korzystania z tej nieruchomości. Natomiast tendencja spadku cen nieruchomości jest szczególnie widoczna w strefach nalotu (czyli obszaru ograniczonego użytkowania) samolotów poruszających się do lotniska O. wybraną ścieżką podchodzenia do lądowania. W rejonach poza strefą tego ograniczonego obszaru spadek ten był nieco mniejszy. (opinia biegłego k. 269)

Biegły sądowy w uzupełnieniu swojej opinii podał, że różnica wartości lokalu dotyczy spadku wartości w określonym czasie. Wskazał jednak, iż nie doszukuje się korelacji pomiędzy ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą a spadkiem wartości lokalowej. Sprostował, iż wskazany spadek wartości może być spowodowany samym faktem ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. (opinia uzupełniająca k. 342) Na rozprawie w dniu 28 stycznia 2016 r. biegły oświadczył, iż w roku 2013 został skreślony z listy biegłych, jednakże wydaje opinie w sprawach które zostały mu przekazane przez Sąd. Podał, że spadek ceny może wynikać z różnych przyczyn. Większość kontrahentów nie zdaje sobie sprawy z pojęć takich jak obszar ograniczonego użytkowania, kierując się jedynie okolicznością przelotu samolotu z lotniska i w związku z tym niższą ceną zakupu.

Sąd ustalił, iż w dniu 31 grudnia 2012 r. biegły M. S. przestał pełnić funkcję biegłego. Z kolei wniosek biegłego o wpisanie go na kolejną kadencję został rozpoznany negatywnie. (informacja z Oddziału Administracyjnego k. 418)

Postanowieniem z dnia 09 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie dopuścił dowód z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na ustalone uprzednio okoliczności. (postanowienie k. 420)

W następnej opinii biegły sądowy – rzeczoznawca majątkowy wskazał, że odpowiedź na pytanie czy wartość nieruchomości powodów obniżyła się na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie jest prosta ani jednoznaczna. Można to stwierdzić jedynie pośrednio na podstawie porównania relacji cen w strefie obszaru ograniczonego użytkowania i poza nią. Jednostkowa cena średnia była wyższa średnio o 3,5% od ceny poza tym obszarem. Zatem gdyby lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) był położony poza tą strefą, to jego wartość byłaby wyższa o 3,5 %, czyli w dniu 17 czerwca 2016 r. wynosiłaby $646.000 \text{ zł} \times 1,035 = 668.610 \text{ zł}$. Różnicę 22.610 zł można wówczas uznać za kwotę, o jaką obniżyła się wartość przedmiotowego lokalu nr (...) na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wartość tego lokalu obniżyła się z 717.000 zł do 646.000 zł zatem o 71.000 zł. Biegły stwierdził, że zadecydowało o tym utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (32% obniżenia wartości – 22.610 zł) oraz ogólne tendencje na rynku nieruchomości lokalowych w dzielnicy U. $71.000 \text{ zł} - 21.610 \text{ zł} = 48.390 \text{ zł}$ (68% obniżenia wartości). (opinia biegłego dr J. Ł. k. 430 – 461) W opinii uzupełniającej ten sam biegły wyjaśnił, że swoich obliczeń dokonał na podstawie analizy rynku wtórnego, która obejmowała 1018 transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych w okresie 2010 – 2011, w tym 780 na obszarze ograniczonego użytkowania i 238 poza tym terenem oraz na podstawie 1098 transakcji sprzedaży nieruchomości w okresie 2014 – 2015 w tym 863 na obszarze ograniczonego użytkowania i 235 poza nim. Na kolejnej rozprawie biegły wskazał, iż różnica w cenach lokali położonych w strefie ograniczonego użytkowania i poza nią miała różnicę około 3 %. Jednakże w czasie wprowadzenia tego obszaru ceny mieszkań znajdujące się w tej strefie i po za nią ceny spadały w takim samym tempie. Wskazał wówczas, że lokalizacja ta nie miała wpływu na tempo zmiany cen. Ponadto od roku 2011 do 2014, 2015 zmiany ceny były jednakowe zarówno w jednym, jak i drugim obszarze. Zatem czynnik podjęcia uchwały nie był czynnikiem, który wpłynął na zróżnicowanie i tempo zmian cen. Ceny spadały w jednakowym stopniu w obu obszarach. (opinia ustna biegłego złożona na rozprawie k. 582)

Postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego akustyka na okoliczność ustalenia w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą z dnia 20 czerwca 2011 r. dopuszczalnych norm hałasu w budynku gdzie położony jest lokal powodów oraz czy nastąpiło przekroczenie tych norm, czy został zapewniony w nim klimat akustyczny. (postanowienie k. 367) Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2016 r. pełnomocnik powoda cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka. (protokół k. 521) Z tych przyczyn Sąd uznał przeprowadzenie tego dowodu za niecelowe oraz nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i odstąpił od zlecenia wykonania przedmiotowej opinii biegłemu akustykowi.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie powołanych wcześniej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Przeważająca część stanu faktycznego, który w ocenie Sądu jest istotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie była sporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Sąd nie brał pod uwagę ekspertyzy Centrum (...) załączonej do odpowiedzi na pozew, bowiem opinia ta stanowi jedynie wzmocnienie stanowiska strony pozwanej i nie może być traktowana na równi z dowodem opinii biegłego.

Z kolei w toku postępowania zostało wykazane na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, iż spadek wartości nieruchomości miała różne czynniki nie tylko te związane z ustaleniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia drugiego biegłego (dr J. Ł.) potwierdziła uprzednio dopuszczony dowód, iż trend spadku cen nieruchomości dotyczył całego rynku nie tylko tych lokali, które znajdowały się w wymienionej strefie. W ocenie Sądu takie opinie ekspertów potwierdzają okoliczność, iż zbiegło się to w czasie z sytuacją ekonomiczną krajowego rynku nieruchomości oraz ewidentnym kryzysem finansowym praktycznie na całym świecie. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż na przestrzeni kilku lat mamy do czynienia zarówno ze spadkami cen mieszkań jak i wzrostem co wywołują takie czynniki jak popyt na nieruchomości, dostępność kredytów mieszkaniowych i ilość lokali na rynku. Jak wskazał jeden z biegłych kupujący zwraca szczególną uwagę na lokalizację nieruchomości i infrastrukturę wokół, czynnik sąsiedztwa z lotniskiem i hałasu jest dalszą kwestią. Klienci niejednokrotnie godzą się na taką niedogodność z uwagi na niższą cenę zakupu mieszkania. Co istotne należy przyznać, iż większość z kupujących nie posiada wiedzy o takim pojęciu jak „obszar ograniczonego użytkowania”. Z tych względów Sąd ostatecznie wziął pod uwagę opinie biegłych z uwagi na okoliczność, iż wzajemnie się uzupełniały, zaś obaj zgodnie potwierdzili, że spadek ceny nieruchomości wywołują inne czynniki.

W ocenie Sądu z kolei pozostałe dokumenty nie wnoszą żadnych istotnych okoliczności w niniejszej sprawie. Inne wnioski dowodowe, w tym, w szczególności wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i nadto ostatecznie został cofnięty. Dlatego też dalsze wnioski dowodowe stron zostały oddalone z uwagi na okoliczność, iż nie stanowiły podstaw koniecznych do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

W przedmiotowej sprawie w toku postępowania poza sporem pozostawała okoliczność, że nieruchomość powodów znajdowała się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) sejmiku województwa (...).

Wobec powyższego na podstawie tych okoliczności spór sprowadzał się do ustalenia czy uchwała Sejmiku Województwa (...) wpłynęła na okoliczność spadku wartości tej nieruchomości i konieczności poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej lokalu mieszkalnego należącego do powodów, a tym samym obowiązku pozwanego do wypłaty im odszkodowania z tego tytułu. Istotnym było ustalenie czy doszło do ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości na co wskazywali powodowie i utarty jej wartości. Przedmiotowa sprawa wymagała również ustalenia, czy w niniejszej sprawie powodowie ponieśli szkodę na skutek wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Sąd Okręgowy uznał, iż wprowadzenie wymienionego obszaru nie miało znaczenia na powstanie wymienionej w pozwie szkody, czy to w zakresie spadku cen nieruchomości czy konieczności jej rewitalizacji pod względem akustycznym.

Zgodnie z treścią wymienionego art. 129 ust. 1 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.

Według ust. 2 tego przepisu właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Na podstawie ust. 3 roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Według ust. 4 z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z ust. 5 w sprawach, o których mowa w ust. 1-4, nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie powodowie wywodzili swoje uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Twierdzili, iż należne jest im odszkodowanie za spadek cen i konieczność poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej.

Wskazać w tym miejscu należy, iż nieruchomość stała się własnością powodów od roku 2006.

W ocenie Sądu nie ma wątpliwości, co do tego, iż na gruncie tego aktu istniało uprawnienie do wytoczenia powództwa. Ograniczenia, które istniały w rejonie lotniska pojawiły się już w rozporządzeniu nr (...) z 2007 r. i dotyczyły zakazu przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową zostały w uchwale powtórzone w całym obszarze ograniczonego użytkowania. Ograniczenia dotyczące konieczności dostosowania istniejących budynków znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania, są takie same w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym uchwałą z 2011 roku, jak te, które istniały w obszarze ograniczonego użytkowania z 2007 roku. Zgodnie bowiem z § 6 uchwały z dnia 20 czerwca 2011 roku w obszarze ograniczonego użytkowania w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 rok prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Takie same ograniczenia istniały w obszarze ograniczonego użytkowania z 2007 roku (§ 5 rozporządzenia nr (...)). W tym stanie rzeczy, w świetle całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, niewątpliwie zmiana aktu prawnego w przedmiocie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynęła w żadnej mierze na sytuację nieruchomości powodów i podstaw do uznania, iż spowodowała dalsze obniżenie wartości z uwagi na zwiększenie ograniczeń. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 01 grudnia 2010 r. (I CSK 86/10) „nie każda zmiana ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska biegnącego nowego terminu do wystawienia z roszczeniami uregulowanymi w art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska, lecz jedynie taka nowelizacja lub zmiana, która dotyczy danej nieruchomości”. Powyższa zasada dotyczy w tym samym stopniu zmiany polegającej na nowelizacji danego aktu prawnego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, jak i wejście w życie nowego aktu prawnego zastępującego jeden obszar ograniczonego użytkowania innym. Przyjęcie że każda zmiana tego obszaru rozpoczyna bieg terminu od nowa, niweczyłoby niewątpliwie cel ustawodawcy przyświecający mu przy wprowadzeniu art. 129 ust. 4 ustawy – prawo ochrony środowiska. Bieg terminu do wystąpienia z roszczeniami na podstawie powołanego przepisu rozpoczyna się od nowa wyłącznie dla osób, dla których zmiana obszaru powoduje skutki negatywne i tylko w zakresie tych skutków. W wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r. (IV CSK 28/12) Sąd Najwyższy wskazał, iż odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego,

wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkada nie powstaje gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący)”. Z tak sformułowanego stanowiska Sądu Najwyższego wynika, że szkoda może powstać wyłącznie wówczas, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe, zwiększa lub przedłuża dotychczasowe ograniczenia oraz, że szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, to znaczy na poziomie poprzednio obowiązującego aktu prawnego lub zmniejsza te ograniczenia, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Wobec powyższego roszczenia powodów zgłoszone w przedmiotowym pozwie należało uznać za bezpodstawne i podlegające oddaleniu, z uwagi na okoliczność, iż przyjęta uchwała sejmiku województwa nie powoduje żadnych nowych ograniczeń w stosunku do poprzednio obowiązującego rozporządzenia nr (...) wojewody (...). Powoduje to brak jakiegokolwiek przesłanki do dochodzenia wymienionych roszczeń.

Sąd nie znalazł podstaw, aby w okolicznościach niniejszej sprawy, uwzględnić roszczenia powodów. Powodowie nie wykazali bowiem okoliczności poniesienia szkody w związku z ustaleniem obszaru ograniczonego użytkowania. Dokonując zakupu tej nieruchomości musieli mieć świadomość jej położenia i ogólnej lokalizacji na terenie W.. Ponadto w przedmiotowej sprawie nie wykazali, aby do spadku wartości ich nieruchomości doszło na skutek wejścia w życie uchwały nr(...). Opinie biegłych wykazały, iż zarówno spadek jak i wzrost cen nieruchomości wywołują różne czynniki. Dany lokal mieszkalny na przestrzeni kilku lat może nosić przeróżną wartość. Biegły dr J. Ł. wskazał na rozprawie, że zmiany cen były jednakowe, a okoliczność wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynęła na zróżnicowanie i tempo zmian cen. Powodowie tym samym nie wykazali również konieczności poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości. Ostatecznie cofnęli wniosek o dowód opinii biegłego w tym zakresie. Na skutek braku wykazania poniesienia szkody przez powodów tak sformułowane roszczenie podlegało oddaleniu w całości- jak w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku Sąd w całości obciążył powodów kosztami procesu uznając ich za stronę przegrywającą sprawę. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Anna Szanciło

(...)

SSO Anna Szanciło