

Sygn. akt XX GC 1086/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XX Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Magdalena Kurc – Mazurkiewicz

Protokolant pracownik biurowy Magdalena Kołodziejak

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. i M. S. (1)

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od A. S. i M. S. (1) na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 6.117 (sześć tysięcy sto siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać od A. S. i M. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 937,79 złotych (dziewięćset trzydzieści siedem złotych siedemdziesiąt dziewięć) groszy tytułem nieuiszczonego wynagrodzenia biegłego sądowego.

SSO Magdalena Kurc – Mazurkiewicz

Sygn. akt XX GC 1086/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dnia 2 sierpnia 2013 r. A. S. i M. S. (1) wnieśli o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 90.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. – w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W.. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że bezsprzecznym jest, iż w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r., została wyrządzona szkoda majątkowa. Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska – szkoda poniesiona w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmuje zmniejszenie wartości nieruchomości. W dalszej części uzasadnienia powodowi powołali się na orzecznictwo dotyczące kwestii szkody na tle przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Wskazali ponadto, iż szkoda w przedmiotowej sprawie obejmuje zarówno obniżenie wartości lokalu mieszkalnego powodów, a także koszty prac remontowo-budowlanych związanych z koniecznością rewitalizacji akustycznej lokalu, które dopiero

mają zostać poniesione przez powodów. Powodowie podnieśli również, że w związku z ustanowieniem obszaru – jakoś ich życia uległ znacznemu pogorszeniu. Powodowie wskazali również sposób wyliczenia wysokości szkody oraz przedstawili stanowisko odnośnie związku przyczynowego pomiędzy zaistniałą szkodą a zdarzeniem ją wywołującym (k. 2-4).

Pismem z dnia 9 października 2013 r. powodowie sprecyzowali, że od strony pozwanej dochodzą zapłaty kwoty 90.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia pozwu, to jest od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty (k. 22).

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego i zasądzenie kosztów procesu. Ponadto pozwany wnioskował o dopuszczenie dowodów z opinii wskazanych biegłych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż nieruchomości powodów znajduje się w OOU z 2011 r., ale poza strefami Z1 i Z2, wskazując również, że z art. 129 ust 1 i 2 Prawa ochrony środowiska może wynikać odpowiedzialność, ale do tego wymagane jest wykazanie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości – wynikających z utworzenia OOU z 2011 r. Z drugiej strony ograniczenia te muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Zdaniem pozwanego – powodowie nie wykazali, aby w lokalu istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający tzw. rewitalizacji akustycznej. Powodowie nie wykazali nawet, że w lokalu jest zapewniony taki poziom klimatu akustycznego, jaki byłby wymagany – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, gdyby lokal znajdował się poza OOU z 2011 r., co jest bardzo istotne z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanego. Samo położenie nieruchomości w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku – określone dla zabudowy mieszkaniowej. Z uchwały wprowadzającej OOU z 2011 r. nie wynika, wbrew twierdzeniom powodów, że w tym obszarze – poza strefą Z1 i Z2, istnieją przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Zdaniem pozwanego – hałas uliczny w dzielnicy U., w której położona jest nieruchomość powodów, jest de facto wyższy niż hałas lotniczy. W dalszej części uzasadnienia odpowiedzi na pozew – pozwany wskazał, że powodowie nabyli lokal w 2010 r., a zatem zapewnienie odpowiednich parametrów akustycznych i termicznych w budynku znajdującym się na nieruchomości stanowiło ustawowy obowiązek inwestora przed wejściem w życie uchwały i nie miało żadnego związku z OOU z 2011 r. W sytuacji, gdyby lokal nie posiadał klimatu akustycznego – zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa w chwili jego wybudowania – pozwany podnosi zarzut przyczynienia się powoda do zaistnienia ewentualnej szkody. Odnosząc się natomiast do żądania powodów związanego z obniżeniem wartości przedmiotowego lokalu – pozwany wskazał, iż powodowie nabyli lokal w 2010 r., a więc nie sposób przyjąć, że nabywając lokal nie wiedzieli o sąsiedztwie czynnego lotniska, które istnieje już od 1934 r. Zdaniem pozwanego, jeśli ktoś buduje lub nabywa nieruchomość obok lotniska – godzi się na związane z tym warunki. Wskazał on ponadto, że jeżeli w ogóle można byłoby mówić o spadku wartości nieruchomości w pobliżu lotniska, to z pewnością nie nastąpiło to z chwilą wejścia w życie uchwały, a co najmniej kilkanaście lat wcześniej. Podkreślono również, że brak jest w stosunku do tej nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących w OOU. Wobec czego roszczenia powodów związane z utratą wartości lokalu są zupełnie bezpodstawne (k. 28-40).

Pismem procesowym z dnia 28 sierpnia 2014 r. pozwany cofnął wniosek zgłoszony w odpowiedzi na pozew o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki oraz budownictwa oraz wniosek o zobowiązanie powodów do przedstawienia dokumentów (k. 131-134).

Odnosząc się do treści odpowiedzi na pozew – powodowie w piśmie procesowym z dnia 8 października 2014 r., wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości A. T.. W uzasadnieniu pisma powodowie odnieśli się do stanowiska strony pozwanej, powołując stosowne orzecznictwo (k. 139-142).

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2014 r. strony pozostały przy swoich dotychczasowych stanowiskach (k. 153-155).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2015 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i biegłym ustanowił mgr inż. T. S. (k. 191-192). Opinia została sporządzona i złożona do akt sprawy (k. 207-243).

Strona pozwana odnosząc się do treści otrzymanej opinii biegłego – wskazała, że nie zgłasza do niej uwag (k. 252-253). Natomiast powodowie wnieśli o wezwanie biegłego na termin rozprawy celem ustosunkowania się do złożonych zastrzeżeń i sporządzenia następnie opinii uzupełniającej. Ponadto wnieśli o poddanie opinii, na podstawie art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1994 r. o gospodarce nieruchomościami, pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – pod kątem oceny prawidłowości jej sporządzenia. Zdaniem powodów opinia biegłego obarczona jest błędami metodologicznymi i stąd wnioski z niej płynące nie powinny być brane przez Sąd pod uwagę, przy rozpatrywaniu niniejszej sprawy. Według powodów biegły zamiast metody porównawczej winien zastosować metodę dyferencyjną, to jest na zasadzie porównania rzeczywistego stanu dóbr poszkodowanego w chwili ustalenia szkody ze stanem hipotetycznym czyli takim jaki by istniał, gdyby nie miało miejsce zdarzenie szkodzące. Zdaniem powodów zastosowanie złej metody implikuje dalsze błędy i w swoim efekcie skutkuje nierzeczywistym oszacowaniem zmiany wartości lokalu powodów wskutek ustanowienia OOU. W dalszej części wskazano, iż biegły dokonał analizy cen transakcyjnych, przy założeniu, iż liczba zawieranych transakcji zapewnia jednoznaczne zidentyfikowanie zjawiska rynkowego, podczas gdy rynek (...) nie mógł zareagować jeszcze na wprowadzenie OOU, dlatego biegły nie mógł w oparciu o te dane ustalić współczynnika spadku wartości nieruchomości (k. 260-265).

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 r. Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego T. S. (k. 287-288). Następnie Sąd dopuścił dowód z dokumentów złożonych przez strony. W ramach głosów storn – pozostały one przy swoich dotychczasowych stanowiskach (k. 288-289). Publikacja orzeczenia została odroczone do dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. S. (1) i A. S. w dniu 15 grudnia 2010 r. nabyli – na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej – lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W.. Umowa została zawarta przed notariuszem W. C. – w formie aktu notarialnego za repertorium (...). Nabywający stali się współwłaścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej przedmiotowego lokalu. Budynek przy ul. (...) znajduje się na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem 1-10-22 (odpis zwykły księgi wieczystej k. 8–13).

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej: rozporządzenie z dnia 7 sierpnia 2007 r.), które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Rozporządzenie z dnia 7 sierpnia 2007 r. zostało wydane w oparciu o treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r., Nr 129, poz. 902 ze zmianami).

Uchwałą numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej: uchwała Nr 76/11). Na mocy uchwały Nr 76/11 nieruchomość powodów znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania. Nie znalazła się jednakże ani w strefie Z1, ani strefie Z2 – wobec czego nie mają do niej zastosowania zakazy określone w 5 uchwały.

W uchwale w § 6 określono, że w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. 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 (Uchwała Sejmiku Województwa (...) k. 50-51).

W związku z podjęciem przez Sejmik Województwa (...) uchwały z dnia 20 czerwca 2011 r. oraz ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania nie doszło do obniżenia wartości lokalu mieszkalnego M. i A. S. (opinia biegłego k. 207-237).

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd oparł się na twierdzeniach stron wyraźnie przyznanych bądź niezaprzeczonych przez przeciwnika (art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.) oraz zaferowanym przez nie materiale dowodowym, na który złożyły się niekwestionowane, co do ich autentyczności kopie dokumentów. Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie zostały potwierdzone środkami dowodowymi w postaci dokumentów załączonych do akt sprawy. Nie wzbudziły one zastrzeżeń, co do swej mocy dowodowej, gdyż zarówno powód jak i pozwany nie zaprzeczali ich rzetelności, a Sąd nie znalazł przyczyn, by powziąć wątpliwości w zakresie ich treści z urzędu.

Dokonując oceny materiału dowodowego, Sąd uznał opinię biegłego za prawidłową, rzetelną i przydatną do dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Sąd nie podzielił stanowiska powodów, że opinia została opracowana w oparciu o nieprawidłową metodologię, wobec czego wnioski płynące z opinii są nieprawidłowe. Biegła sądowa po dokonaniu ustaleń odnośnie wartości nieruchomości w dzielnicy U. – znajdujących się w OOU oraz poza tym obszarem ustaliła, że nie doszło do zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości w związku z wprowadzeniem uchwały Sejmiku. Uzupełniająco na rozprawie, biegła podtrzymała swoją opinię pisemną. Biegła wskazała także, że nie dokonywała porównania U. i B., gdyż nie jest to adekwatne. Biegła nie zgodziła się ze stanowiskiem powodów, że ich nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie lotniska. W ocenie biegłej nie jest zauważalny spadek popytu na mieszkania na U. z tego powodu, że utworzono OOU.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługuje na uwzględnienie i jako takie podlega oddaleniu w całości.

Podstawa prawna powództwa, wskazana w pozwie, oparta jest na art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm., dalej jako: p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś., 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.

Stosownie do art. 129 ust. 2 p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przewidziana w przepisach art. 129 –136 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza ukształtowana została jako ustawowy obowiązek zrekompensowania szkód wynikłych dla właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych, a w pewnym zakresie także innych uprawnionych rzeczowo) z wprowadzenia uregulowań prawnych, które zawężają możliwości korzystania z tych nieruchomości. Rekompensowany przedmiot, a także metoda naprawy szkody pokrewna jest odpowiedzialności odszkodowawczej za negatywne dla właściciela konsekwencje w zakresie korzystania z nieruchomości, wynikłe z częściowego jej wywłaszczenia (art. 124 w związku z art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), a szczególnie przewidzianym w art. 125 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązkowi przedsiębiorcy korzystającego z koncesji, której realizacja powoduje konieczność ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jest to odpowiedzialność za działania zgodne z prawem, w rozpatrywanym wypadku -za skutki ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska, zalegalizowane aktem prawa miejscowego o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, dopuszczającego przekroczenie norm hałasu wokół lotniska.

Przesłankami odpowiedzialności są wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009/4/103). Podmiot, ze względu na działalność którego

utworzony został obszar ograniczonego użytkowania, z chwilą jego ustanowienia uzyskuje pozycję analogiczną do zajmowanej przez podmioty wykonujące swoje prawa podmiotowe. Jego działanie, mimo że narusza standardy ochrony środowiska także poza zajmowanym terenem, uznane bowiem zostało w art. 135 ust. 1 p.o.ś. za konieczne ze względu na ważne interesy społeczne.

Powodowie żądali odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z wejściem w życie uchwały powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż nieruchomość nie była przed wejściem w życie uchwały objęta ograniczonym obszarem użytkowania. Odszkodowanie to obejmuje naprawienie szkody spowodowanej obniżeniem wartości nieruchomości.

Pozwany podniósł zarzut, iż powodom nie została wyrządzona szkoda. Sąd podziela pogląd pozwanego. W art. 129 ust. 2 p.o.ś. określa się szkodę jako zmniejszenie wartości nieruchomości, co skutkuje zmniejszeniem aktywów właściciela i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obniżenie wartości nieruchomości, która jest dobrem inwestycyjnym, stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie. Odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, ponieważ obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., ACa 484/09).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według tego przepisu jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art.140 k.c. w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym – hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest, między innymi, poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, niepubl.).

Należy także zauważyć, że odpowiedzialność za szkodę na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. jest to odpowiedzialność za działania zgodne z prawem, w rozpatrywanym wypadku - za skutki ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska, zalegalizowane aktem prawa miejscowego o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, dopuszczającego przekroczenie norm hałasu wokół lotniska. Takie ukształtowanie sytuacji prawnej, z tym że w odniesieniu do lotniska wojskowego w K., zostało uznane przez Europejski Trybunał Praw Człowieka za zgodne z art. 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2 (Dz. U. z 1993 r., nr 61, poz. 284) oraz z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, sporządzonego w Paryżu dnia 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r., nr 36, poz. 175/1), co wynika z uzasadnienia decyzji z dnia 24 listopada 2014 r., sprawach skarg połączonych P. przeciwko Polsce (nr skargi (...)), M. przeciwko Polsce (nr skargi (...)) A. przeciwko Polsce (nr skargi (...)), B. przeciwko Polsce (nr skargi (...)), na podstawie której stwierdzono między innymi z tych przyczyn niedopuszczalność skarg. Jak wynika z treści tych decyzji, nie narusza wyżej wymienionych przepisów Konwencji brak wyrządzenia szkody wskutek samego faktu utworzenia OOU, bez udowodnienia, że powstały ograniczenia na nieruchomości, które mogą powodować szkodę.

Istotne dla określania wyrządzenia powodowi szkody i jej wysokości jest dowód z wiadomości specjalnych biegłego sądowego. Ciężar dowodowy w tym zakresie ciążył na powodzie zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c.

Powodowie nie udowodnili faktu wyrządzenia szkody w zakresie rewitalizacji akustycznej i jej wysokości 50.000 złotych, to jest tytułem pokrycia kosztów związanych z dostosowaniem lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 86,33 m² znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w celu wypełnienia przez tenże lokal wymagań technicznych (w szczególności zabezpieczenia przed hałasem i drganiami) dotyczących budynków znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą. Budynek powodów został wybudowany w 2010 r., zatem zgodnie z obowiązującymi normami winien spełniać wszelkie normy

Dodatkowo, powodowie nie udowodnili faktu wyrządzenia szkody w zakresie obniżenia wartości nieruchomości i jej wysokości w zakresie kwoty 50.000 złotych tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Należy wyjaśnić, iż wyżej wymienione kwestie podlegały ocenie z punktu widzenia wiadomości specjalnych. Dowód z opinii biegłego sądowego został przez Sąd w tym zakresie przeprowadzony. Opinie pisemną oraz ustną Sąd uznał za w pełni wiarygodne, logiczne, nie zawierające wewnętrznych sprzeczności. Zarzuty powodów zostały dostatecznie wyjaśnione w opinii ustnej. Powód nie udowodnił, aby złożona opinia nie była zgodna z wiadomościami specjalnymi albo odbiegała od tych wiadomości.

Należy zauważyć, że w opinii pisemnej biegły sądowy wyraźnie ustalił, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nie spowodowało zmniejszenia wartości nieruchomości powoda. W szczególności biegły wskazał, iż nieruchomość położona jest w całości w strefie OOU, jednakże poza strefami Z1 i Z2 (nie było to między stronami sporne), które wprowadzają określone ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów.

W opinii ustnej uzupełniającej biegły sądowy odniósł się do kwestii obniżenia wartości nieruchomości. Wyjaśnił, iż brak obniżenia wartości nieruchomości, wynika z faktu, iż cena nieruchomości lokalowych położonych w budynkach na obszarze dzielnicy U. w sąsiedztwie nieruchomości powoda, które znalazły się w OOU na mocy Uchwały, nie zmieniły ceny rynkowej. W celu ustalenia tych kwestii biegły sądowy analizował czynniki dotyczące zmiany wartości nieruchomości, w tym także czysto rynkowe, takie jak: upływ czasu, jak kształtuje się rynek poza obszarem. Natomiast hałas, nie jest w tym przypadku czynnikiem, który miał wpływ na obniżenie wartości nieruchomości, gdyż istniał on także przed wejściem w życie OOU. Dlatego sam fakt wejścia w życie OOU i wprowadzenie poziomu hałasu nie miało wpływ na wnioski opinii. Stanowisko biegłego sądowego jest zgodne wyrażanym w piśmiennictwie (zob. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania lotniczego, Zeszyt Metodyczny, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2013). Uchwała Sejmiku Województwa (...) nie wprowadziła ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości lub w sposobie jej przeznaczenia. W związku z tym czynnika tego nie można było uwzględnić przy ocenie obniżenia wartości nieruchomości.

Biegły sądowy wyjaśnił również, iż na podstawie analizy rynku i na podstawie wyceny przedmiotowej nieruchomości położonej w OOU oraz podobnych położonych poza OOU ustalił, że ceny transakcyjne zarówno w OOU, jak i poza strefą – pomiędzy 2010 r. a 2015 r. spadły o 17,16% (co stanowi 3,65% w skali roku). W związku z tym biegły stwierdził, że wartość lokali powodów, jak i lokali porównywalnych spadła, jednak ceny w OOU kształtują się wyżej niż poza strefą. Spadek cen spowodowany jest ogólną sytuacją gospodarczą kraju.

Poza tym biegły sądowy wyraźnie podkreślił, iż przeprowadził analizę w oparciu o rynek lokalny niezbędny do wyceny. Nie było podstaw do poszerzenia zakresu analizy o inne rynki, gdyż badany przez niego rynek nieruchomości był wystarczający do wydania opinii pisemnej. Dopiero w przypadku braku rynku lokalnego, zakres analizy może zostać skierowany na inny rynek lokalny, ale przy wycenie nieruchomości należy wówczas ustalić relację cen pomiędzy tymi rynkami.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał opinię biegłego sądowego za dowód w pełni wiarygodny i przyjął, iż nie zachodzą podstawy do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego o co wnioskowali powodowie.

Podsumowując rozważania, należy zauważyć, że Sąd podziela w pełni stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12, zgodnie z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś., przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem 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. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący).

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych tj. na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. z 2013 r., poz. 490 - j.t.) na podstawie których zasądzono od powodów na rzecz pozwanej kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z opłatą skarbową oraz zwrócono stronom nadpłaconą zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłym sądowym stosownie do ar. 84 ust. 1 u.k.s.c.

SSO Magdalena Kurc – Mazurkiewicz

ZARZĄDZENIE

odpis uzasadnienia wraz z odpisem wyroku doręczyć pełnomocnikom stron zgodnie z wnioskami.