

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Stokowska- Komorowska	Dorota	
Protokolant:	stażysta Bielińska	Aleksandra	

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. i W. B.**

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

o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 16.000 zł (szesnaście tysięcy złotych) tytułem rewitalizacji akustycznej;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. ustala zasadę ponoszenia kosztów postępowania w ten sposób, że całość kosztów postępowania poniosą solidarnie powodowie, szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt *XXIV C 1126/13*

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 2 sierpnia 2013 r., (data stempla pocztowego – k. 25) W. B. i M. B. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty odszkodowania stanowiącej równowartość ustalonego w toku postępowania spadku wartości nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. (...) poł. przy ul. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następującego po ustaleniu wysokości odszkodowania do dnia zapłaty oraz kwoty kosztów rewitalizacji akustycznej w/w nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następującego po ustaleniu wysokości odszkodowania do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. (...) poł. przy ul. (...) w W. o nr KW (...). Nieruchomość znalazła się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, w sąsiedztwie strefy uciążliwości oznaczonej jako Z2 na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 20 czerwca 2011 r. Zdaniem powodów, bliskość lotniska uniemożliwia normalne korzystanie z nieruchomości ze względu na wysokie natężenie hałasu. Zgodnie z uchwałą nr (...) w strefie ograniczonego użytkowania w obszarze

Z2 wprowadzono ograniczenia sposobów korzystania z nieruchomości, na skutek czego nieruchomość powodów utraciła na atrakcyjności. Ponadto, w uchwale określono wymagania techniczne budynków w obszarze ograniczonego użytkowania, do których należało dostosować istniejące budynki (k. 2-12 – pozew).

Odpowiedzią na pozew z 12 lutego 2014 r., pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości, jak również o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że powodowie nie wykazali, że posiadają tytuł prawny do nieruchomości poł. przy ul. (...) w W., której dotyczy pozew. Ponadto, powodowie, kierując do pozwanego wezwanie do spełnienia świadczenia przed wytoczeniem powództwa w sprawie, nie wskazali konkretnych kwot odszkodowania, jakiego domagają się od Przedsiębiorstwa, również w pozwie te kwoty nie zostały sprecyzowane, a w związku z tym należało uznać, że powodowie, nie formułując roszczenia w sposób dostateczny, uchybili terminowi zawitemu dochodzenia roszczenia, który upływał 3 sierpnia 2013 roku. Pozwany wskazał również, że nieruchomość powodów znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, jednak położona jest poza strefami Z1 i Z2, a zatem ograniczenia określone w uchwale dla tych stref nie obowiązują na nieruchomości powodów. Zdaniem pozwanego, znaczenie miał również fakt, że powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość w 1994 roku, zaś budynek na niej został wzniesiony w 2000 roku, a zatem powodowie mieli już wtedy świadomość funkcjonowania lotniska w pobliżu ich nieruchomości, a w związku z tym dochodzenie przez nich objętego pozwem roszczenia jest nadużyciem prawa. Ponadto, na obszarze, na którym położona jest nieruchomość powodów, brak jest przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasów ze względu na starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla zabudowy mieszkaniowej określonych w stosownych przepisach, tj. (...) dB. Według pozwanego, powodowie nie wykazali braku klimatu akustycznego w pomieszczeniach należącego do nich budynku, co uzasadniłoby dochodzenie roszczenia w zakresie kosztów rewitalizacji nieruchomości. Podkreślono, przy tym, że występowanie hałasu w środowisku nie jest równoznaczne z brakiem klimatu akustycznego w budynku, który powinien być badany w kategoriach prawa budowlanego. Zdaniem pozwanego natężenie hałasu drogowego na nieruchomości powodów jest wyższe niż hałasu związanego z ruchem lotniczym. Według pozwanego, nieruchomość powodów nie utraciła na wartości na skutek włączenia do obszaru ograniczonego użytkowania. Pozwany zakwestionował również twierdzenia powodów, że Przedsiębiorstwo Państwowe (...) jest przedsiębiorstwem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody, co wyklucza zastosowanie w sprawie art. 435 k.c. (k. 53-62 – odpowiedź na pozew).

Pismem z 13 marca 2014 r. powodowie sprecyzowali swe roszczenie, wskazując, że żądają zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanego kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 16.000 zł tytułem rewitalizacji akustycznej budynku wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty (k. 93-113 – pismo powodów).

W piśmie z 3 sierpnia 2015 r. powodowie oświadczyli, że cofają pozew w części roszczenia dotyczącego kosztów rewitalizacji akustycznej wraz ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 212 – pismo powodów).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. B. i W. B. są właścicielami nieruchomości poł. przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę gruntu nr ew. (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (k. 16-18 – odpis zwykły księgi wieczystej). Nieruchomość na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 20 czerwca 2011 r. została włączona do obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (k. 19).

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Rozporządzenie to zostało wydane w oparciu o art. 135 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r., nr 129, poz. 902 ze zm.), dalej u.p.o.ś. (Dziennik Urzędowy

Województwa (...) z 2007 r., nr (...), poz. 4276, Rozporządzenie Wojewody nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. k. 160 – 161 wraz z załącznikiem).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały stanowiąca przedmiot sprawy nieruchomości powodów znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2.

Zgodnie z § 5 pkt 2 tej uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie Z2 zakazano:

- a) przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Zgodnie z § 6 uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania polegające na określeniu, że:

- 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., nr 128, poz. 4086).

Zarządcą (...) im. (...) w W. jest pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) (okoliczność bezsporna).

Pismem z 25 lipca 2013 r., złożonym u pozwanego 26 lipca 2013 r., M. B. i W. B. zgłosili pozwanemu swe roszczenie odszkodowawcze, jednakże powyższe pozostało bez odpowiedzi (wezwanie do zapłaty z dnia 25 lipca 2013 r. -k. 23-24).

Zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości wartość nieruchomości należącej do powodów od 3 sierpnia 2011 r. (przeddzień wejścia w życie uchwały nr (...)) obejmującej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania) do chwili sporządzenia opinii, tj. 30 stycznia 2016 r. straciła na wartości o 26%. W tym samym okresie nieruchomości porównawcza położona w W., w dzielnicy W. utraciła na swej wartości o 33%, natomiast nieruchomości porównawcza położona w W., w dzielnicy M. – o 15%. Spadek wartości każdej z nieruchomości jest różny dla każdego z rynków lokalnych, odpowiadających obszarowi dzielnic (...) W., zaś różnica wynika głównie z faktu położenia danej dzielnicy względem centrum W.: najmniejszy spadek odnotowano w dzielnicy najbliższej centrum, zaś najwyższy – w dzielnicy najbardziej oddalonej od centrum. Spadek wartości nieruchomości powodów położonej na U. wynika z położenia dzielnicy względem centrum miasta, wpisuje się w ogólne tendencje na rynku nieruchomości związane z gwałtownym wzrostem cen nieruchomości w latach wcześniejszych. Spadek wartości nieruchomości powodów nie miał związku z włączeniem do obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (k. 226-238v. – opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości).

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a ponadto nie budziła ona wątpliwości Sądu oraz na podstawie znanych Sądowi również z urzędu wyżej wskazanych aktów prawa miejscowego.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. Ł. (k. 226-238v.). Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 j.t.). Strona powodowa zgłosiła co do opinii szereg pytań i zastrzeżeń. W ocenie Sądu biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do nich w opiniach uzupełniających (k. 285-287, 312-315, 357-359). Opinie biegłego były spójne i logiczne, a co więcej nawzajem się uzupełniały i pokrywały. W ocenie Sądu biegły wyczerpująco i dokładnie wyjaśnił kwestie cen na rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości powodów i przyczyn spadku wartości nieruchomości. W ocenie Sądu przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy – uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wskazać przy tym należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Biegły w sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Pozwala to uznać opinię za rzetelną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, ponieważ, jak wskazano powyżej, uznał, że opinia biegłego J. Ł. w sposób wyczerpujący wyjaśniła kwestie wartości nieruchomości powodów oraz przyczyn jej spadku. Strona powodowa nie zdołała wykazać, aby biegły przy sporządzaniu opinii popełnił błąd lub wysnuł wnioski sprzeczne z zasadami logiki. Zdaniem Sądu, powodowie kwestionowali opinię biegłego, ponieważ jej wnioski były dla nich niekorzystne. W ocenie Sądu dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności nie wniosłoby do sprawy niczego nowego i prowadziłyby do przedłużenia postępowania.

Sąd pominął przy tym w ustaleniach faktycznych pozostałe dokumenty przedstawione przez strony, gdyż nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wobec cofnięcia przez stronę powodową pozwu w zakresie żądania zasądzenia kwoty 16.000 zł tytułem zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej należącej do nich nieruchomości poł. przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę gruntu nr ew. (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), sprawę w przedmiotowym zakresie należało umorzyć.

Zgodnie bowiem z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku.

Powodowie cofnęli pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z czym nie było konieczne wyrażenie przez pozwanego zgody w tym zakresie. Oceniając złożone przez powodów oświadczenie w świetle art. 203 § 4 k.p.c. Sąd stwierdził, że z okoliczności sprawy nie wynikało, by było ono sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa.

W świetle powyższych okoliczności cofnięcie pozwu należało uznać za dopuszczalne, w związku z czym na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Powództwo w części dotyczącej roszczenia o zasądzenie kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem (...) ograniczonego (...) w W. podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Roszczenie powodów znajduje materialnoprawne oparcie w art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem wskazanego przepisu jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (ust. 2), przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższymi roszczeniami, stosownie do treści ust. 4 powołanego artykułu, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Podstawą domagania się wskazanych wyżej roszczeń może być ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., 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 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 w szczególności hałasy. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest, m.in., poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (tak Sąd Najwyższy w: wyroku z dnia 6 maja 2010 roku, II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowieniu z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowieniu z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroku z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

Z treści art. 135 ust. 1 u.p.o.ś. wynika natomiast, że stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana, jako takie przedsięwzięcie określa się na zasadach wskazanych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przepis ten zawiera delegację do określenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak również określa rodzaj aktu prawnego, w drodze którego następuje jego utworzenie.

Nie ulega wątpliwości, że Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Wskutek zmian w funkcjonowaniu lotniska i w konsekwencji konieczności rozszerzenia terenu objętego obszarem ograniczonego użytkowania Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 r., podjął uchwałę nr (...) (która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nieruchomość powodów została włączona do obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...).

Jak już wskazano wcześniej zgodnie z brzmieniem art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. dla zgłoszenia roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 3 tego artykułu, czyli roszczeń objętych żądaniem pozwu obowiązuje dwuletni termin zawity od dnia wejścia w życie regulacji powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Należało zatem stwierdzić, że powodowie zgłosili swoje roszczenie w terminie, bowiem pozew w niniejszej sprawie został złożony 2 sierpnia 2013 roku.

Odnosząc się do zasadności żądania zasądzenia kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., należało wskazać,

że konieczną dla uwzględnienia powództwa przesłanką było udowodnienie powstania szkody w postaci spadku wartości nieruchomości powodów oraz związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy spadkiem a objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż na podstawie uchwały nr (...) nieruchomości powodów została objęta OOU dla (...) im. (...), jednakże nie została ona zaliczona do strefy Z1 ani Z2, dla których wprowadzono ograniczenia związane ze sposobem korzystania z nieruchomości leżących w tych strefach.

W ocenie Sądu powodowie nie wykazali skutecznie, aby objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą OOU spowodowało obniżenie wartości nieruchomości. O tym, czy ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. A o tym, czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje lokalny rynek nieruchomości. Stąd ustalenie tego stanu w odniesieniu do nieruchomości powódki wymagało wiedzy specjalnej z zakresu wyceny wartości nieruchomości. Sąd oparł się przy tym na wnioskach wyrażonych w opinii biegłego z której to wynika, że wejście w życie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. i położenia analizowanej nieruchomości w obszarze OOU nie spowodowało obniżenia jej wartości. Spadek wartości nieruchomości powodów wpisał się w ogólną tendencję spadku wartości nieruchomości, która ujawniła się na rynku w analizowanym okresie 2011-2016. Powodowie powoływali się na fakt, że ich nieruchomość leży w bezpośrednim sąsiedztwie strefy Z2, w której ograniczona jest możliwość powstawania obiektów użyteczności publicznej, takich jak przedszkola, szkoły, szpitale, co w ocenie powodów spowodowało spadek wartości ich nieruchomości. Jak jednak stwierdził biegły w swej opinii, to właśnie powstawanie w bliskim otoczeniu np. szpitali powoduje zwykle spadek wartości nieruchomości, ponieważ istnienie takiego obiektu jest związane np. ze wzmożonym ruchem drogowym. Natomiast, jak wynika z twierdzeń pozwanego, których powodowie nie kwestionowali, w otoczeniu nieruchomości powodów istnieją przedszkola i szkoły na każdym poziomie edukacji. Nieruchomość powodów zatem na skutek włączenia do obszaru ograniczonego użytkowania nie została pozbawiona dostępu do obiektów użyteczności publicznej i nie leży w obszarze stref Z1 i Z2, w których tworzenie takich obiektów jest ograniczone. Nie sposób zatem uznać argumentacji powodów za zasadną.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że spadek wartości nieruchomości powodów nie został spowodowany włączeniem do obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., lecz był wynikiem ogólnego spadku wartości nieruchomości na rynku. W związku z tym należało stwierdzić, że pomiędzy spadkiem wartości nieruchomości poł. przy ul. (...) w W. a objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania nie zachodził związek przyczynowo-skutkowy. Brak tej przesłanki uniemożliwił uwzględnienie roszczenia objętego pozwem, wobec czego powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt II wyroku.

O kosztach Sąd orzekał na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. ustalając, że powodowie solidarnie ponoszą koszty procesu w 100% i ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu o czym orzeczono w pkt III wyroku.