

Sygn. akt **XXVII Ca 4141/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Wojtysiak
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat SR del. Renata Drozd-Sweklej (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Skulimowska

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. D.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku częściowego Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 4 lipca 2016 r., sygn. akt II C 2555/14

oddala apelację.

SSR (del.) Renata Drozd - Sweklej SSO Piotr Wojtysiak SSO Adrianna Szewczyk - Kubat

Sygn. akt **XXVII Ca 4141/16**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 października 2014 r. R. D. domagał się zapłaty 1 000 zł tytułem odszkodowania za konieczność poniesienia nakładów na poprawę warunków akustycznych w należącej do niego nieruchomości lokalowej oraz 9 000 zł tytułem odszkodowania za ubytek wartości tego lokalu.

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, podnosząc zarzut upływu terminu zawitego do wystąpienia z roszczeniem.

Wyrokiem częściowym z dnia 4 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie oddalił powództwo w zakresie roszczenia o zapłatę 9 000 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych:

Powód jest jedynym właścicielem lokalu nr (...) położonego w W.. U., przy al. (...) (...) w W. o pow. (...) m⁽²⁾, dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Budynek przy al. (...) (...) jest położony na działce gruntu, która w całości mieści się w obszarze ograniczonego użytkowania, ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr 76/11.

W dniu 24 lipca 2013 r. R. D. skierował do PP (...) pismo pt. „Zgłoszenie roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska...”. W tymże piśmie oświadczył, że zgłasza roszczenie z tytułu ubytku wartości swojego lokalu i wezwał do podjęcia negocjacji m.in. poprzez powołanie niezależnych ekspertów, którzy oszacują skalę ubytku wartości. Pismo to wpłynęło do biura podawczego PP (...) w dniu 24 lipca 2013.

W opinii pisemnej dotyczącej ustalenia wartości rynkowej nieruchomości na dokładną datę dzienną (3-08-2011), biegły wyjaśnił, że w okresie od 3 sierpnia 2011 r. do 27 lipca 2015 r. wartość rynkowa lokalu powoda spadła o 8,20%. W tym samym okresie wartość rynkowa porównywalnego lokalu położonego w dzielnicy M., poza (...) spadła o 8,75%, zaś rynkowa wartość porównywalnego lokalu na P. o 8,22%.

W kolejnej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości dopuszczonej na okoliczność: średniej ceny metra kwadratowego lokalu powoda oraz średniej ceny metra kwadratowego lokali porównywalnych do lokalu powoda (podobny metraż i standard oraz położenie względem centrum miasta), ale położonych poza (...), w obu przypadkach według stanu lokalu powoda z sierpnia 2011 r., a cen z lipca 2013 r. oraz cen aktualnych, biegła wskazała, że po 2013 roku również w obszarze ograniczonego użytkowania doszło do spadku rynkowej wartości nieruchomości w takim samym tempie i skali jak poza (...).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy wydając wyrok częściowy oparł się o przepisy art. 129 ust. 2 i 4 i art. 136 § 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska, uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., art. 149-151 i 174 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy powołując się na opinie biegły sporządzone w niniejszej sprawie ustalił, że nieruchomość powoda nie utraciła na swojej wartości rynkowej z tytułu wprowadzenia (...) w okresie 2 lat od jego wprowadzenia. Biegli wykazali, że dotychczas, a już na pewno przez pierwsze 2 lata rynek nie reagował na to zdarzenie.

Od powyższego orzeczenia powód wniósł apelację zaskarżając je w całości, zarzucając naruszenie:

1. art. 129 ust 2 i 4 ustawy Prawo ochrony środowiska poprzez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że ograniczenie 2-letnim terminem zawitym czasu zgłaszania roszczeń wobec zarządcy podmiotu, dla którego utworzono (...) oznacza, że szkodą, której naprawienia można dochodzić na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest tylko taki spadek wartości nieruchomości, który nastąpił w okresie 2 lat od wejścia w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego (...), bo „jest bowiem oczywiste, że nie można zgłosić roszczenia które nie powstało”;

2. art. 140 k.c., art. 144 k.c. i art. 129 ust 2 p.o.ś. w zw. z art. 135 § 1 p.o.ś. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i pominięcie, że ograniczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także konieczność znoszenia immisji hałasu, gdyż przyczyną wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest sytuacja, gdy „mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu”, w tym lotniska - art. 135 § 1 p.o.ś. a skutkiem zawężenie prawa własności i pozbawienie właścicieli nieruchomości możliwości żądania zaniechania immisji w postaci przekroczeń norm hałasu, dopuszczonych aktem wprowadzającym obszar ograniczonego użytkowania;

3. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278

§ 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez nierozpoznanie (pominięcie) przez Sąd I instancji ponowionego na rozprawie w dniu 4 lipca 2016 roku wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczności wskazane w pozwie, która to opinia miała dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w szczególności wobec faktu, że biegły J. Ł. sporządził opinię wyłącznie na tezę dowodową wskazaną przez pozwanego, która jest całkowicie nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, a dowód z opinii drugiego biegłego - M. J. na tezę będącą wyrazem inicjatywy Sądu również nie zmierzała do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

4. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego w sprawie i ustalenie przez Sąd, że opinie biegłych J. Ł. i M. J. są „kompletne, rzetelne i spójne. Przedstawiają one wnioski w sposób stanowczy, (...) tok rozumowania i wnioskowania przez biegłego jest logiczny i oparty na poprawnej metodologii” a przede wszystkim, że „obaj biegli ustalili, że spadek wartości rynkowej w okresie 2 lat od wprowadzenia w życie (...) nie nastąpił”;

5. art. 227 k.p.c., 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez samodzielne ustalenie przez Sąd I instancji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, co wymagało wiadomości specjalnych, a co nie było przedmiotem zleconych przez Sąd opinii;

6. art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób uniemożliwiający ustalenie, dlaczego Sąd przyjmuje, że szkoda może powstać tylko w ciągu 2 lat biegu terminu zawitego z art. 129 ust 4 p.o.ś, co Sąd uważa za szkodę dochodzona przez stronę powodową, jakie są przesłanki wystąpienia szkody, czy w ocenie Sądu ograniczeniem wynikającym z (...) jest konieczność znoszenia immisji hałasu, co uniemożliwia weryfikację rozstrzygnięcia Sądu pod względem dokonanej wykładni przepisów prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 9 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty apelacyjne nie mogły doprowadzić do uchylenia lub zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego sytuacja w której teza dowodowa, określona przez Sąd przy dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego nie jest zgodna z tezą wnioskowaną przez stronę może być uznana za naruszenie przepisów postępowania, mających wpływ na treść rozstrzygnięcia, jeśli jej skutkiem jest uniemożliwienie wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy na korzyść strony występującej z inicjatywą dowodową. Ma to jednak miejsce jedynie wówczas, gdy ostatecznie przeprowadzone postępowanie dowodowe nie doprowadza do wyjaśnienia istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia sprawy, stanowiących podstawę subsumpcji prawnej. Jeżeli jednak przeprowadzony dowód z opinii biegłych i inne wykorzystane źródła dowodu pozwalają poczynić prawidłowe ustalenia faktyczne, to nie ma podstaw do uznania tych uchybień procesowych za mające wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Sąd nie jest całkowicie ograniczony w inicjatywie dowodowej. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zawnioskowanego przez stronę, na inne okoliczności niż teza dowodowa przez nią sformułowana mieści się w dyspozycji art. 232 k.p.c. W sprawie niniejszej założenie tezy dowodowej sformułowanej przez stronę i przez sąd były tożsame- ustalenie obniżenia wartości nieruchomości, różnica wynikała ze sposobu według którego biegli mieli poczynić wnioski.

Skarżący merytoryczną podstawę żądania opierał na założeniu, według którego sam fakt istnienia hałasu samolotowego przed i po utworzeniu strefy ograniczonego użytkowania doprowadził do obniżenia wartości

nieruchomości, niezależnie od tego czy czynnik hałasu samolotowego stanowiący trwałą i zauważaną element otoczenia nieruchomości jest ustalonym w obrocie rynkowym czynnikiem obniżającym cenę lokalu powoda, czy nim nie jest. Inaczej ujmując- immisja hałasu samolotowego na każdą nieruchomość położoną w strefie ograniczonego użytkowania skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości, choćby obniżenie tej wartości nie znajdowało odzwierciedlenia w zmianach rynkowej wartości ceny tej nieruchomości.

W powoływanym przez skarżącego orzecznictwie pogląd o zaistnieniu skutku obniżenia wartości nieruchomości jako konsekwencji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania oparto na założeniu, że podwyższenie immisji hałasu prowadzi do ograniczenia wartości nieruchomości, bo właściciel nie może zwalczyć oddziaływania roszczeniem z art. 144 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego tego rodzaju założenie jest prawdziwe tylko w stanach faktycznych nieruchomości z których korzystanie realnie doznawało i doznaje ograniczenia na skutek oddziaływania hałasu lotniczego z uwagi na który powstała strefa. Ograniczenie korzystania z nieruchomości położonych na umownie ustalonym obszarze strefy jest różny, zależy przede wszystkim od rodzaju nieruchomości i jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia, oraz nasilenia działania hałasu. Jeśli skarżący jest prekursorem, twierdzenia że wartość szkody powstałej na skutek ustanowienia strefy ma być ekwiwalentem utraty roszczenia o zwalczanie immisji, to powinien udowodnić, że oddziaływanie na nieruchomość jest tego rodzaju, że w ogóle roszczenie miałyby szanse realizacji na podstawie art. 144 k.c. Nie każde oddziaływanie może być bowiem zwalczane w oparciu o dyspozycje tego przepisu. Właściciel może domagać się zaniechania oddziaływania zakłócającego korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Zatem obniżenie wartości nieruchomości jest materialnym korelatem znoszenia oddziaływania, który jako stan negatywnie kształtujący sposób korzystania z niej skutkuje obniżeniem ceny.

Nieprawdopodobną według wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego jest sytuacja, że na nieruchomość oddziałuje czynnik o nasileniu uzasadniającym zastosowanie art. 144 k.c., choć nie jest elementem kształtującym cenę rynkową nieruchomości ustaloną na podstawie wskazań obrotu rynkowego.

Niezależnie od tego, abstrakcyjne wdaje się założenie, że powód kupując w 2004 roku lokal mieszkalny na U. mógł zakładać, że zwalczy lub będzie w przyszłości zwalczał oddziaływanie występującego już wówczas hałasu samolotowego roszczeniem o zaniechanie immisji na podstawie art. 144 k.c.

Dochodzona pozewem kwota 9.000zł miała odpowiadać obniżeniu wartości lokalu, czyli szkodzie rozumianej jako uszczerbek w majątku poszkodowanego. Obniżenie wartości nieruchomości jest uszczerbkiem o charakterze majątkowym, który w świetle przepisów kodeksu cywilnego może mieć postać albo rzeczywistej szkody jako straty (obniżenia) wartości mienia poszkodowanego, albo utraty korzyści, jakiej pozwany mógłby się spodziewać gdyby mu szkody nie wyrządzono.

W ocenie Sądu Okręgowego treść wniosków zawartych w opinii biegłych do spraw wyceny nieruchomości pozwalała poczynić ustalenia faktyczne istotne dla oceny czy hałas samolotowy oddziałujący na lokal mieszkalny powoda doprowadził do obniżenia jego wartości czy nie. Biegli ustalili wartość prawa do lokalu powoda, oraz wypowiedzieli się co do tego czy i jak ograniczenie w postaci konieczności znoszenia hałasu przełożyło się na kształtowanie zmian cen w czasie. Były to dane wystarczające do ustalenia czy kwota dochodzona pozewem odpowiadała wartości uszczerbku majątkowego doznanego przez powoda na skutek działania pozwanego.

Z tych względów, argumenty skarżącego dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania procesowego dotyczących przeprowadzania postępowania dowodowego, nie mogły prowadzić do przyjęcia zasadności tych zarzutów. Przedmiotem ustaleń faktycznych nie mogą być okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Podstawą dopuszczenia kolejnych dowodów z opinii biegłych nie może być wyłącznie niezadowolenie z wniosków przeprowadzonych opinii. Zarzuty dotyczące nieprzydatności wniosków opinii opierały się nie na argumentacji o błędach w założeniach, które stanowiły podstawę ich wydania, ale twierdzeniu o wadliwości metody opartej o badanie zmiany realnej wartości cen na rynku co do zasady. Zdaniem Sądu Okręgowego strona skarżąca dążyła do dopuszczenia dowodu z opinii takiego biegłego który wykreuje metodę wyliczenia obniżenia wartości nieruchomości w

inny sposób niż badanie realnych zmian cen rynkowych nieruchomości w czasie na ustalonym rynku porównawczym, skoro te nie potwierdziły założonej przez skarżącego tezy, że ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania zawsze musi prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości w niej położonej.

Nawet jeśli osoby zajmujące się zawodowo wyceną nieruchomości przedstawili w piśmiennictwie metody liczenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek oddziaływania hałasu samolotowego oparte na innych założeniach niż badania rynkowych zmian cen przed i po wystąpieniu czynnika wywołującego to obniżenie, to w ocenie Sądu Okręgowego metody te są nieprzydatne do oznaczenia obniżenia wartości nieruchomości w okolicznościach stanu faktycznego, gdy badanie trendu zmian cen rynkowych wyklucza wpływ czynnika oddziaływania hałasu w strefie na cenę.

Skarżący nie podał argumentów merytorycznych uzasadniających pogląd, o nieprzydatności opinii sporządzanych przez biegłych badających trendy zmian w wartościach nieruchomości na obszarze strefy ograniczonego użytkowania i poza tą strefą w czasie, jako wskaźnik potencjalnego obniżenia ich wartości.

W ocenie Sądu Okręgowego badaniu czy skutkiem wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania było obniżenie wartości lokalu jako konsekwencji tego zdarzenia najpełniej odpowiada metoda przyjęta przez biegłych. Założenia tej metody odpowiadają różnicowemu (dyferencyjnemu) sposobowi ustalenia szkody, opartemu na badaniu wartości stanu majątkowego poszkodowanego dla wykrycia różnicy, jaką wywołało zjawisko szkody przed i po jej ujawnieniu się. Co istotne badaniem zostały objęte lokale podobne położone w strefie i poza strefą tej samej dzielnicy. Przedstawienie przez skarżącego uzasadnienia wniosków z opinii biegłego sporządzonego na potrzeby innej sprawy, gdzie ceny lokali z U. były odnoszone do poziomu cen lokali z B. jako rynku równoległego, a nie części U. nie objętego strefą, utwierdziło tylko Sąd Okręgowy w przekonaniu o fachowości biegłej sporządzającej opinii w tej sprawie.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że prawidłowo poczynione ustalenia w oparciu o wnioski z opinii biegłych jako istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 233 k.p.c., mogły stanowić podstawę subsumcji materialnoprawnej, której rezultatem była teść zaskarżonego orzeczenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie miał również wpływu na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia sposób dokonanej przez Sąd Rejonowy wykładni art.129 ust. 2 i 4 ustawy prawo ochrony środowiska, przez ograniczenie okresu badania obniżenia wartości nieruchomości jako szkody w majątku powoda. Dla ostatecznych ustaleń faktycznych i wniosków prawnych bez znaczenia pozostawała kwestia zawitego charakteru terminu. Przesądzenie tego, czy okres dwóch lat jest wystarczający dla ustalenia wpływu (...) na wartość nieruchomości czy też nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro zakres badania kształtowania się cen w czasie nie został ograniczony do roku 2013 r. Biegli wywiedli wnioski opinii uwzględniając także ceny aktualne na datę ich sporządzenia.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu skarżącego, wyrażonego również w powołanym przez niego orzecznictwie, według którego utrata wartości ceny lokalu nastąpiła niejako automatycznie na skutek ustanowienia strefy. Pogląd skarżącego jest oparty na założeniu, że sama obawa przekroczenia norm hałasu jest czynnikiem skutkującym utratą wartości nieruchomości. Przede wszystkim wnioski z opinii biegłych badających realne zmiany wartości cen lokali wykluczyły prawdziwość założenia, że „obawa przed przekroczeniem norm hałasu na obszarze strefy” jest realnym czynnikiem wpływającym na kształtowanie cen dla lokalu powoda. Wyniki badania zmian cen lokali mieszkalnych położonych na U. w strefie ograniczonego użytkowania i poza tą strefą (opinia biegłej J. k.242- 242) wykluczają jakiegokolwiek racjonalne uzasadnienie dla twierdzenia, że „obawa przed przekroczeniem norm hałasu w ustanowionej strefie i ograniczenie w dochodzeniu roszczenia zakazania immisji jest elementem warunkującym obniżenie cen wszystkich lokali położonych na terenie strefy.

Argumenty skarżącej oparte na twierdzeniu na istnieniu szkody jako korelatu obawy znoszenia ponadnormatywnej immisji hałasu mają charakter teoretyczny, przez co nie mogą być przydatne formułowania wniosków o zmianach wartości konkretnej nieruchomości.

Dla udowodnienia wymiernego w pieniądzu ubytku wartości konkretnej nieruchomości konieczne jest potwierdzenie działania tego rodzaju czynnika w wyniku uzyskanym z badania trendów zmian w cen dla tej nieruchomości. Same zasady wiedzy i doświadczenia życiowego są wystarczające do wywiedzenia wniosku, że obawa przed skutkami hałasu powstaje tam, gdzie człowiek o normalnym poziomie postrzegania dostrzeżenie istnienia tego rodzaju zagrożenia z uwagi na sposób korzystania z nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Formulowanie- dla uzasadnienia zasad ustalenia szkody o wymiernej wartości -twierdzeń o uniwersalnej regule działania świadomości zagrożeń skutków hałasu emitowanych dla różnych rodzajów nieruchomości, położonych na bardzo dużym obszarze, o różnym sposobie gospodarowania, wydaje się być sprzeczne z zasadami logiki. Oddziaływanie hałasu samolotowego w obszarze strefy będzie inaczej wpływało na korzystanie, lub powstanie obawy o zagrożeniu zakresu korzystania w przyszłości, w odniesienia do mieszkania położonego na środkowej kondygnacji dużego bloku na centralnym czy południowym U., niż z domu jednorodzinnej jakim jest zabudowana nieruchomość gruntowa na Zielonym U. czy Włochach, nie mówiąc o gruntach niezabudowanych lub z budynkami nadającymi się do rozbudowy, która została ograniczona lub której koszty znacząco wzrosły z uwagi na wymóg stosowania materiałów zapewniających odpowiednie środowisko akustyczne. Z tego samego powodu inaczej będą się kształtować trendy zmian cen tych nieruchomości. Dlatego przedłożenie przez skarżącego orzeczeń zawierających ocenę utraty wartości przez inne nieruchomości położone w strefie, nie było przydatne ani dla przesądzenia zasady, ani ustalenia wysokości odpowiedzialności pozwanego w tej sprawie. Ustalenie wysokości szkody jako ekwiwalentu utraty realnej wartości nieruchomości w pieniądzu nie może być ustalone w kategoriach zadośćuczynienia za znoszenie obaw o przyszłych skutkach oddziaływania hałasu na korzystanie z mieszkania.

Dyferencyjny sposób ustalenia wysokości szkody wynikłej z utraty wartości nieruchomości którą pozwany oznaczyła konkretną kwotą (9.000zł) wykluczał uwzględnienie wpływu zdarzeń przyszłych, zwłaszcza gdy ani ich rodzaj, ani sposób i rozmiar oddziaływania na korzystanie z lokalu powoda nie zostały nawet wskazane.

W ocenie Sądu Okręgowego, okoliczności jakie miały być udowodnione tezą zgłoszoną przez stronę powodową, oparte zostały na teoretycznym założeniu, że na lokal powoda oddziałuje immisja o takim charakterze i rozmiarze, że powód miałby skuteczne roszczenie o jej zaniechanie na podstawie art. 144 k.c. Taką tezę dowodową można by rozważać w stanach faktycznych dotyczących oddziaływania w strefach użytkowania lotnisk wojskowych, na nieruchomości położonych w bliskim sąsiedztwie lotniska lub dalej ale bezpośrednio pod korytarzami powietrznymi, gdzie nawet bez konkretnych danych opisujących natężenie hałasu i założeń co do skutków przy zwiększeniu jego emisji w przyszłości, można wnioskować o istnieniu oddziaływania przekraczającego przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Ustalenie faktycznego poziomu hałasu oddziaływującego na lokal powoda, pozwoliłoby niewątpliwie na bardziej szczegółowe dywagacje odnośnie oceny potencjalne utraconego przez skarżącego roszczenia o zaniechanie immisji, dlatego Sąd Okręgowy rozumiał zarzut skarżącego co do tego, że Sąd powinien poprzedzić zaskarżone orzeczenie ustaleniem poziomu hałasu aktualnie oddziaływującego na lokal powoda. Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał jednak, że zaniechanie tych ustaleń nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia opartego na ustaleniu dalej idącym, czyli, że ustanowienie strefy w miejscu położenia lokalu powoda, jako konsekwencji oddziaływania hałasu o określonym poziomie, nie doprowadziło do utraty wartości nieruchomości- skoro nie obniżyła się jego cena rynkowa. Rozmiar faktycznego oddziaływania na lokal powoda będzie miał znaczenie dla rozstrzygnięcia o drugim dochodzonym w sprawie niniejszej roszczeniu, które nie było objęte zaskarżonym rozstrzygnięciem.

Skarżący nie przedstawił też argumentacji wykazującej prawidłowość twierdzenia o podstawie ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej w określonej kwocie z utraty możliwości dochodzenia realnych roszczeń na podstawie art. 144 k.c. Skuteczna realizacja roszczeń o zaniechanie immisji wymaga wykazania, że właściciel został ograniczony w korzystaniu z nieruchomości w ponad przeciętnej mierze wynikającej z jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia i stosunków miejscowych.

Jest zdaniem Sądu Okręgowego niemożliwym by oddziaływanie skutkujące ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia i stosunków

miejscowych, a nawet sama realna obawa wystąpienia tego rodzaju oddziaływania, nie wpłynęła na wysokość ceny nieruchomości. Skoro w stanie faktycznym ustalonym dla lokalu powoda, wyniki badania zmian wartości cen w czasie przed i po ustanowieniu strefy, przeprowadzone przez dwóch niezależnych biegłych, nie dawały podstaw do powiązania tego czynnika ze zmianą cen, jest nieprawdopodobnym by oddziaływanie hałasu który uzasadniał utworzenie strefy w miejscu położenia lokalu powoda było oddziaływaniem odpowiadającym dyspozycji art 144 k.c., gwarantującym skuteczność roszczenia o ograniczenie czy zaniechanie immisji. Zatem skoro nie można założyć, że właściciel nieruchomości mógłby skutecznie dochodzić roszczeń na podstawie art. 144 k.c., to tym bardziej nie ma podstaw do przyjęcia, że obniżenie wartości nieruchomości jest ekwiwalentem utraty możliwości jego dochodzenia.

Mając na uwadze zakres przeprowadzonego postępowania dowodowego i poczynione na jego podstawie ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że nie nastąpiło naruszenie przepisów art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. przy ocenie zgodnych wniosków wywiedzionych z dwóch opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, co do tego, że ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania nie znalazło przełożenia na zmianę wartość lokalu powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego biegli sądowi opiniujący w sprawie niniejszej nie mieliby żadnych trudności w identyfikacji czynnika realnie wpływającego na zmianę cen na lokalnym dla powoda (...) rynku, gdyby ten faktycznie zaistniał. Jeżeli przez kilka lat obowiązywania strefy ograniczonego użytkowania nad znaczą częścią U. biegli badający zmiany cen rynkowych nie mogą odnaleźć powiązania między skutkami ustanowienia strefy i zmianami w realnych wartościach nieruchomości, to twierdzenia skarżącego o obniżeniu wartości jego lokalu o kwotę 9.000zł nie mogą być udowodnione wyceną bazującą na założeniu, że korelatem szkody jest utrata potencjalnej możliwości dochodzenia roszczeń o zaniechanie naruszenia na podstawie art. 144 k.c.

Z tych względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

SSR (del.) Renata Drozd – Sweklej SSO Piotr Wojtysiak SSO Adrianna Szewczyk - Kubat