

**Sygn. akt I C 1135/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Halina Plasota

Protokolant: protokolant sądowy Barbara Budka

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. E. oraz M. E.

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

o odszkodowanie

1. Oddała powództwo,
2. Zasądza solidarnie od I. E. oraz M. E. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt 1135/13

## UZASADNIENIE

W dniu 2 sierpnia 2013 roku powodowie (małżonkowie) I. E. i M. E. wnieśli o zasądzenie od Pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. solidarnie na ich rzecz kwoty 61 200 złotych (sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych i 00/100) tytułem pokrycia kosztów dostosowania lokalu pod względem wymagań technicznych (w szczególności hałasu i drgań) będącego ich własnością, kwoty 20.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości i kwoty 500 zł za szkodę związaną z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości – ze stosownymi odsetkami i kosztami (pозew k. 3-4).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej ustawowej wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W. o powierzchni 76,5 m<sup>(2)</sup>, dla którego Sąd Rejonowy (...) w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Ponadto powodowie wskazali, że z własnością lokalu jest związany udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obrębu (...) oraz współwłasności części wspólnych budynku położonym przy ul. (...) w W., wynoszący 207/10000 części dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy (...) w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...). Nieruchomość lokalowa usytuowana na II w budynku położonym przy ul. (...) w W. znajduje się w granicach utworzonego na mocy Uchwały nr (...) Sejmiku województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku Obszarze Ograniczonego Użytkowania dla P. (...) (OOU), co wynika z załącznika nr (...) do Uchwały OOU. Działka ewidencyjna nr (...) obrębu (...), na której usytuowany jest Budynek znajduje się w strefie uciążliwości OOU. Wysokość swojej szkody powodowie określili przyjmując, że nieruchomość utraciła około 10% na wartości na skutek znajdowania się w strefie uciążliwości OOU w porównaniu do innych lokali mieszkalnych dostępnych na rynku wtórnym w dzielnicy B. w okolicy znajdującej się

poza strefą uciążliwości OOU i poza OOU. Ponadto zdaniem powodów ich budynek powinien zostać dostosowany do standardów akustycznych i przeciw drganiowych takich jakie są przewidziane dla budynków nowopowstających w obszarze ograniczonego użytkowania. Na szkodę powodów składa się szereg uciążliwości i ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. Nieruchomość znajduje się w strefie uciążliwości, w której przekroczone są dobowe dopuszczalne normy hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Pomimo, iż nieruchomość znajduje się w odleglejszej części strefy OOU, to jednak nie powoduje to zmniejszenia rozmiarów uciążliwości w miarę odległości od lotniska, gdyż wyznaczona strefa gdzie dozwolonym jest przekroczenie dobowego dopuszczalnego poziomu hałasu ulega znacznemu zwężeniu tuż nad nieruchomością. Powyższe skutkuje de facto wytyczeniem wąskiego „korytarza” (linii, po której poruszają się samoloty) w miejscu położenia nieruchomości, co sprawia, że ruch lotniczy nad budynkiem jest zintensyfikowany a to z kolei prowadzi do dyskomfortu w czasie codziennego przebywania w lokalu powodów. Działalność pozwanego spowodowała duże natężenie hałasu, drgań oraz spalin silnikowych, zwłaszcza w okresie wzmożonego ruchu lotniczego podczas (...) gdy do mieszkania dostawał się pył i czarny kurz osadzający się na meblach, podłodze a zwłaszcza na parapetach lokalu. Zdaniem powodów powyższe sprawia, że obniża się standard życia w tej strefie, a w dłuższej perspektywie ma to negatywny wpływ na ich zdrowie. Jako podstawę prawną żądania powodowie wskazali art. 129 ust. 2-4 oraz art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) (uzasadnienie pozwu k. 4-7).

W odpowiedzi na pozew pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...)

z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego. W uzasadnieniu wskazano, że przypisanie pozwanemu odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) wymaga z jednej strony ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. (...) w W. („Uchwała”), 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. Ponadto przypisanie odpowiedzialności pozwanemu wymaga również wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU. Lokal powodów znajduje się co prawda w OOU jednakże poza strefą Z1i Z2. Zdaniem pozwanego powodowie nie wykazali żadnej szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem OOU, a która polegałaby na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu powodowi możliwości korzystania z lokalu w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, w szczególności powód nie wykazał aby w lokalu brak było (pomimo wprowadzenia OOU) właściwego klimatu akustycznego, co wymagałoby przeprowadzenia prac związanych z tzw. rewitalizacją akustyczną lokalu lub częścią wspólną nieruchomości, wprowadzenie OOU spowodowało, że na nieruchomości występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu powodujące konieczność przeprowadzenia w lokalu tzw. rewitalizacji akustycznej lokalu lub części wspólnej nieruchomości oraz aby samo położenie lokalu OOU spowodowało automatyczny spadek wartości lokalu (odpowiedź na pozew z uzasadnieniem k. 33-46).

W toku postępowania i na rozprawie strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie z tym, że powodowie w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2014 roku (k. 116-125) sprostowali oczywistą omyłkę pisarską zawartą w pkt. 1 i 2 petitum pozwu, Powodowie bowiem wnoszą o zasądzenie kwoty 61 200 złotych (sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych i 00/100) tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą zmniejszenie wartości nieruchomości, tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W.. Zaś żądanie dotyczące kwoty 20.00 dotyczy kosztów związanych z dostosowaniem tegoż lokalu do wymagań technicznych (w szczególności zabezpieczenia przed hałasem i drganiami). Ponadto rozszerzyli wniosek dowodowy w ten sposób, że wnieśli o powołanie biegłego z zakresu budownictwa posiadającego specjalistyczną wiedzę z zakresu akustyki na okoliczność poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów nad nieruchomością powodów - ewentualnie powołanie biegłego z zakresu akustyki na okoliczność poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów w środowisku oraz wewnątrz nieruchomości powodów. (pismo z dnia 15 stycznia 2014 roku k. 116-125,).

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

Powodowie I. E. i M. E. od 2000 roku są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy (...) w W. o powierzchni 76,52m<sup>(2)</sup> dla którego Sąd Rejonowy (...) w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...). Z własnością którego związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obrębu (...) oraz współwłasności części wspólnych budynku położonym przy ulicy (...) w W., wynoszący 207/10000 części, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy (...) w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr o nr (...) (dowody: wyciąg z KW nr (...), (...) k. 11-13, zeznania powódki – k. 155-156).

Nieruchomość przy ul. (...) w W. znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania (OOU) utworzonego na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. (...) w W., z tym że nie znajduje się ona ani w strefie Z1 ani w strefie Z2. Lokal nr (...) położony jest na II piętrze VII piętrowego budynku mieszkalnego, usytuowanego w drugiej linii zabudowy, okna tegoż lokalu wychodzą na dwie strony. W pierwszych latach użytkowania nieruchomości ruch lotniczy był stosunkowo niewielki (samoloty w okolicy nieruchomości latały kilka razy w miesiącu), od roku 2009/2010 ruch ten zaczął stopniowo się zwiększać, dodatkowo samoloty podchodząc do lądowania czy startując w okolicy nieruchomości osiągają dość niską wysokość (powodowie są w stanie czasami zobaczyć pilota maszyny). Obecnie właściciele przedmiotowej nieruchomości odczuwają znaczne obniżenie komfortu życia – mają problemy ze spaniem, wypoczynkiem czy koncentracją (dowód: zeznania powódki – k. 155-156).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla P. (...) w W.. Na mocy tej uchwały stanowiąca przedmiot sprawy nieruchomość powodów znalazła się poza strefami Z1 i Z2 (okoliczność bezsporna). 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 pobytem dzieci i młodzieży, jak również zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach opisanych powyżej. W strefie Z2 zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej oraz określono, że w nowo projektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy; a w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (Uchwała Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla P. (...) w W., Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 10 sierpnia 2007 roku, Nr 156, poz. 4275).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 29 lipca 2013 roku, które wpłynęło do Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. dnia 30 lipca 2013 roku, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za istotne ograniczenie w korzystaniu z w/w nieruchomości, odszkodowania za obniżenie wartości tejże nieruchomości oraz odszkodowania z tytułu nakładów koniecznych do zapewnienia klimatu akustycznego niniejszej nieruchomości w związku z koniecznością dokonania rewitalizacji akustycznej obiektu. Strona powodowa wystąpiła również o pokrycie kosztów związanych z dostosowaniem części wspólnych budynku przy ul. (...) w W. (dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 29 lipca 2013 roku k. 19-21).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów, oraz zeznań powódki złożonych w trybie art. 299 k.p.c. Dowody te nie budzą wątpliwości w aspekcie położenia nieruchomości oraz objęcia jej strefą OOU.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe, w szczególności o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków M. K. (1), M. K. (2) i P. S. oraz opinii biegłych z zakresu nieruchomości oraz budownictwa mając na względzie, iż nieruchomość powodów znajduje się co prawda w strefie OOU ale poza strefą ograniczeń objętych strefami Z1 i Z2. Mając na uwadze przede wszystkim to, że w pierwszej kolejności istotnym zagadnieniem do rozstrzygnięcia było to czy w ogóle powodom przysługuje roszczenie o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (objęte art. 129 ustawy o ochronie środowiska). Sąd przyjął z przyczyn podanych poniżej, że nie a więc dowody z biegłych w tym zakresie nie byłyby przydatne do rozstrzygnięcia.

W tym miejscu Sąd zwraca uwagę na popełniony przez siebie w sprawie błąd w postaci nie zajęcia stanowiska co do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego akustyka, zgłoszonego przez powodów piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2014 r. na bardzo istotną okoliczność czy w przedmiotowym lokalu doszło do przekroczenia poziomu hałasu związanego z przelotami samolotów. Od tej opinii uzależniane były decyzje co do dalszych wniosków dowodowych dotyczących zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego nieruchomości lokalowej powodów, a w konsekwencji prawidłowa ocena merytoryczna tegoż żądania.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Jak już na wstępie zaznaczono powodowie w ostateczności dochodzili kwoty 61.200 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości lokalowej oraz kwotę 20.000 zł z tytułu pokrycia kosztów dostosowania lokalu ze względu na hałas i drgania. W zakresie pierwszego roszczenia powództwo podlegało oddaleniu.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika bezspornie, że przedmiotowa nieruchomość lokalowa jest objęta uchwałą Sejmiku nr (...), z tym że nie leży w strefie Z1 i Z2.

Powodowie podnosili, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, że już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje szkodę. Sąd orzekający nie podziela w pełni tego poglądu z uwagi na treść art. 129 ust 2 p.o.ś. Sąd orzekający w niniejszej sprawie przychylił się w pełni do tezy zawartej w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dn. 12 grudnia 2008 r. (sygn. akt II CSK 360/08) zgodnie z którą „hipoteza art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. nie obejmuje każdego korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takie które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego tworzącego obszar ograniczonego użytkowania”, dalej Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tegoż wyroku stwierdził wprost, iż „sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie daje podstaw do odszkodowania z tytułu zmniejszenia nieruchomości”. Mając powyższe na uwadze Sąd orzekający uważa, że roszczenie wywodzone przez powodów dotyczące zmniejszenia wartości nieruchomości nie jest zasadne bowiem nie ma żadnych ograniczeń w stosunku do własności lokalowej powodów. Te ograniczenia bowiem dotyczą nieruchomości leżących w strefie Z1 i Z2. Powodom służy tylko dochodzenie roszczeń związanych z dostosowaniem lokalu do prawidłowego klimatu akustycznego. Szkodą bowiem w przypadku przekroczenia norm hałasu objętych uregulowaniem w uchwale Sejmiku Województwa (...) są nakłady na dostosowanie akustyczne nieruchomości, choćby ich dokonanie nie było obowiązkowe i nie zostały rzeczywiście poniesione. Potwierdza to zresztą treść art. 136 ust. 3 p.o.ś., który za szkodę nakazuje uznawać także koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych dla budynków wprowadzonych wraz z obszarem ograniczonego użytkowania – rzeczony wymogi techniczne ustanawiają § 5 rozporządzenia Wojewody oraz § 6 uchwały Sejmiku. Zdaniem Sądu racjonalność takiego ujęcia przejawia się w umożliwieniu dochodzenia odszkodowań na podstawie art. 129 ust. 1-2 p.o.ś. także tym uprawnionym, których nieruchomości wprawdzie leżą w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz nie znajdują się w żadnej ze stref o szczególnych ograniczeniach (strefie M w przypadku rozporządzenia Wojewody, strefach Z1 i Z2 w uchwale Sejmiku) – w przedmiotowej sprawie jest to nieruchomość lokalowa powodów.

Należy jeszcze raz podkreślić, że nieruchomości lokalowa powodów wprawdzie znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz nie objęła jej ograniczenia wykorzystywania nieruchomości na określone cele, przewidziane w § 5 uchwały nr (...) Sejmiku dla tzw. stref Z1 i Z2. Dalej na tym terenie można stawiać budynki mieszkalne oraz budynki użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, placówki służby zdrowia itd.) Powodowie mogli i dalej mogą korzystać z własności lokalowej w pełnym zakresie i o ile zechcą mogą także przeznaczyć przedmiotowy lokal pod działalność zakazaną w strefie Z1 i Z2. Jak już to wcześniej wskazano powołany wyżej przepis art. 129 § 2 ustawy p.o.ś. ma odniesienie do szkód związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości przez jej właściciela (nieruchomości powodów nie dotyczą żadne ograniczenia objęte dyspozycją § 5 powołanej wyżej uchwały Sejmiku) a nie do szkód związanych z przekroczeniem norm akustycznych (do tych szkód odnosi się przepis art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska i § 6 pkt. 2 uchwały Nr 76 Sejmiku Województwa (...)). W tej sytuacji bezprzedmiotowe było ustalanie czy nieruchomości lokalowa powodów utraciła na wartości rynkowej w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości. W związku z powyższym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu, jako nieoparte na ustawowych przesłankach wynikających z przepisu art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś.

Mając powyższe na uwadze należało żądanie powodów w tym zakresie oddalić.

Natomiast dalszemu postępowaniu podlegało drugie żądanie, a więc zwrot kosztów zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w lokalu należącym do powodów. Jak już wcześniej zaznaczono Sąd z nie do końca zrozumiałych przyczyn nie uwzględnił wniosku dowodowego powodów o dopuszczenie biegłego akustyka, a istotną przesłanką dochodzenia szkody z tego tytułu było wykazanie czy przekroczone są normy hałasu w lokalu powodów czy też nie. Generalnie bowiem powodom służyło roszczenie objęte dyspozycją art. 136 ust. 3 ustawy p.o.ś. w związku z § 6 pkt. 2 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...), o ile oczywiście nastąpiły faktyczne przekroczenia dopuszczalności hałasu na obszarze przy ul. (...) w W. przy której znajduje się nieruchomości budynkowa, w której powodowie są właścicielami lokalu. Wtedy też należało przeprowadzić dowody co do wysokości szkody związanej z przystosowaniem lokalu powodów pod względem akustycznym.

Konsekwencją przyjęcia takiego rozstrzygnięcia, tj. oddalenie powództwa w całości było orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. oraz § 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), a zatem obciążenie powodów solidarnie kosztami zastępstwa prawnego pozwanego w wysokości 3.600,00 zł, stanowiącej stawkę minimalną przy wartości przedmiotu sporu w niniejszej sprawie oraz kwotą 17,00 zł uiszczoną przez pozwanego z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego udzielonego w niniejszej sprawie, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, stosownie do której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędnej do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.