

Sygn. akt **XX GC 1040/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Maciej Kruszyński</b>
Protokolant:	Klaudia Tużnik

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. W.**

przeciwko **Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W.**

o zapłatę kwoty 177 000,- zł

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. na rzecz powoda E. W. kwotę 80 910,63 zł (osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset dziewięć złotych sześćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości obowiązującej przed wejściem w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015r., poz. 1830) od dnia 3 sierpnia 2013 r. roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. na rzecz powoda E. W. kwotę 5 137,43 zł (pięć tysięcy sto trzydzieści siedem złotych czterdzieści trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje zwrot ze Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie na rzecz powoda kwoty 932,81 zł (dziewięćset trzydzieści dwa złote osiemdziesiąt jeden groszy).

SSO Maciej Kruszyński

**Sygn. akt. XX GC 1040/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego) E. W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 177.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) in. (...) w W.. Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

Wskazała w uzasadnieniu, iż jest właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku położonym w W. przy ul. (...) ((...)-(...) W.). Lokal jest oznaczony numerem(...) i ma powierzchnię (...) metrów kwadratowych. Lokal mieszkalny znajduje się w budynku położonym w dzielnicy U. w obrębie (...). Nadto powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego w budynku położonym w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Lokal jest oznaczony numerem (...) i ma powierzchnię (...) metrów kwadratowych. Lokal mieszkalny znajduje się w budynku położonym w dzielnicy U. w obrębie (...), a także jest właścicielką działki budowlanej o powierzchni (...) metrów kwadratowych położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość znajduje się w dzielnicy U. w obrębie (...).

(...) są położone w obszarze ograniczonego użytkowania, który został ustanowiony na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...), z dnia 20 czerwca 2011 r., w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Wskazał, iż na nieruchomości jest wyraźnie odczuwalny hałas, generowany przez samoloty. Hałas występuje całą dobę i stanowi poważną uciążliwość przy korzystaniu z nieruchomości dla celów mieszkaniowych, a zwłaszcza ogranicza prawo mieszkańców do wypoczynku, w dzień, jak również nocą i nad ranem.

Powódka swoje roszczenie opierała na treści art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew zarzucił w pierwszej kolejności brak legitymacji czynnej powódki w stosunku do lokalu położonego przy ul. (...) w W.. Nadto pozwany wskazał, że powódka nie wskazała, jakie konkretnie ograniczenia powstały dla jej nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU. Wskazał, iż nieruchomości są położone w OOU, ale znajdują się poza strefami Z1 i Z2, których wprowadzone zostały konkretne ograniczenia, na terenie, gdzie nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. Pozwany zarzucił, że nieruchomość powódki nie jest narażona na ponadnormatywne natężenie hałasu. Z racji jednak zamieszkiwania w W. zmuszona jest znosić immisje, które niekoniecznie muszą wynikać z hałasu lotniczego.

W toku postępowania strony podtrzymały swe dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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

E. W. jest właścicielką trzech nieruchomości położonych na terenie W.. Prawa do lokalu mieszkalnego w budynku położonym w W. przy ul. (...) ((...)-(...) W.). Lokal jest oznaczony numerem (...) i ma powierzchnię (...) metrów kwadratowych. Lokal mieszkalny znajduje się w budynku położonym w dzielnicy U. w obrębie (...). Nadto powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego w budynku położonym w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Lokal jest oznaczony numerem (...) i ma powierzchnię (...) metrów kwadratowych. Lokal mieszkalny znajduje się w budynku położonym w dzielnicy U. w obrębie (...), a także jest właścicielką działki budowlanej o powierzchni (...) metrów kwadratowych położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość znajduje się w dzielnicy U. w obrębie (...). (okoliczność bezsporna, wydruk treści księgi wieczystej k. 25 - 44 akt).

Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. jest zarządcą (...) im. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 6 lipca 2013 r. powódka E. W. wezwała Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty kwoty 177.000,00 zł z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w związku z jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla (...) w W.. (wezwanie k. 20-24 akt).

Uchwałą numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nieruchomość E. W. położona jest w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2. (okoliczność bezsporna).

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości o kwotę 65.781 zł. Ograniczenia te związane są między innymi z hałasem lotniczym. Hałas ten jest postrzegany negatywnie przez nabywców nieruchomości, a wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania jest przez nich wiązany właśnie z hałasem. Dlatego potencjalni nabywcy są skłonni do kupna nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, ale za odpowiednio niższą cenę. Nieruchomość powódki utraciła na wartości, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. (opinie biegłych k. 345-394, 459-525 akt oraz opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 r. k. 568-568 odw.)

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 zaoferowanym przez nie materiale dowodowym, w szczególności w zakresie przywołanym na etapie ustaleń faktycznych, 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 strony nie zaprzeczały ich rzetelności, a Sąd nie znalazł przyczyn, by powziąć wątpliwości w zakresie ich treści z urzędu. Pozostałe kopie dokumentów znajdujące się w aktach sprawy, jako nieistotne, nie stanowiły podstawy do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie.

W przedmiotowej sprawie wszystkie istotne fakty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione w toku postępowania dowodowego, zatem brak było podstaw do przesłuchania stron. Przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie nieistotnych okoliczności sprawy prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Podkreślić należy, iż nie ulegało kwestii położenie nieruchomości powoda oraz przedmiot działalności i sposób funkcjonowania lotniska.

W zakresie zakresu utraty wartości nieruchomości Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego K. T.. Pierwotnie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej S. M., jednak z uwagi na szereg zarzutów do niej zwłaszcza ze strony pozwanego, Sąd zdecydował się na dopuszczenie dowodu z opinii biegłego K. T.. Biegły w oparciu o swoją wiedzę, fachowość oraz doświadczenie zawodowe opracował opinie, która jest spójna. Wnioski zostały sformułowane w sposób logiczny i przekonujący. Są konsekwentne, szczegółowo umotywowane i nie pozostają w sprzeczności ze sobą. Biegły, zgodnie z postanowieniem dowodowym z dnia 17 maja 2016 r., wycenił spadek wartości nieruchomości, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustalając wysokość spadku wartości nieruchomości biegły wycenił podobne nieruchomości, położone poza strefą ograniczonego użytkowania i porównał do wartości nieruchomości (również podobnych) położonych w strefie. W swojej opinii biegły przekonująco wyjaśnił swoje stanowisko w przedmiocie nieruchomości przyjętych do porównania. Przeprowadzona analiza wykazała występowanie różnic pomiędzy cenami nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, a obszarach, które nie są narażone na hałas lotniczy.

Zarówno w opinii sporządzonej na piśmie, jak w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie biegły wskazał metodologię przyjęcia za podstawę swoje opinii porównań parami, która nie budzi zastrzeżeń. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego albowiem pozwany nie przedstawił żadnych zarzutów przeciwko opinii, które nie zostały by przez biegłego wyjaśnione. Sam zaś fakt niezadowolenia z wniosków opinii biegłego podstawy powołania innego biegłego stanowić nie może.

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

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła zasądzenia od pozwanego, kwoty 177.000 złotych wskazując, iż w związku z ustanowieniem w drodze uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. OOU (2009), obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości, których jest właścicielką straciły na wartości. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka wskazywała na art. 129 ustawy w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27

kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Z tytułu odszkodowania za ubytek wartości powódka domagała się kwoty 177. 000 zł.

Pozwany natomiast wnosił o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, przede wszystkim brak legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w zakresie nieruchomości położonej przy ul. (...), a także brak wykazania przez powódkę, że nastąpiła utrata wartości nieruchomości w związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą gdyż nie wprowadzono przepisów prowadzących do ograniczeń faktycznych w sposobie korzystania z nieruchomości.

W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że w ocenie Sądu Okręgowego powódka posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa, co do nieruchomości znajdującej się w W. przy ul. (...), co potwierdza zaświadczenie znajdujące się w aktach sprawy (k. 45).

W ocenie Sądu Okręgowego, jako podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia uznać należy art. 129 ust. 1 - 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t), zgodnie z którym 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, (ust.1). W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust.3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Z treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) "w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości", przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (por. wyrok SN z 24 11 2016 r., II CSK 113/16: „już z brzmienia artykułu 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości” (...) ograniczeniem tym nie jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania” .

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pomiędzy stronami postępowania nie była sporna okoliczność położenia nieruchomości powodów na obszarze ograniczonego użytkowania. Zasadniczą osią sporu było zaś, czy doszło do obniżenia wartości, należącej do powodów nieruchomości, wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania. W celu dokonania ustaleń w tym zakresie niezbędne było sięgnięcie do wiadomości specjalnych w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego

sądowego ds. szacowania wartości nieruchomości potwierdził, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości po utworzeniu OOU.

Biegły na potrzeby dokonania wyceny dokonał analizy charakterystyki rynku nieruchomości, zbadał transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonym charakterze i położeniu z nieruchomości powoda. Wskazał na negatywny wpływ wprowadzenia ograniczeń możliwości zabudowy i rozwiązań technicznych, na poziom cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Podkreślił, że przeprowadzona analiza ze względu na bliskość lotniska i odczuwalny poziom hałasu ma odzwierciedlenie różnicy osiągniętych średnim poziomie cen transakcyjnych. Biegły wyjaśnił też przyjętą do wyceny metodę podejścia porównawczego. Znajduje ona umocowanie w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły podkreślił, że zdecydowanie hałas lotniczy ma znaczenie i wpływa na wartość nieruchomości szczególnie takich, które posiadają przeznaczenie mieszkalne. Biegły obliczył spadek wartości przedmiotowej w sprawie nieruchomości na kwotę 65.781 zł (netto, tzn. bez uwzględnienia podatku VAT) k. 473, 500. Zatem, po powiększeniu tej wartości o należny podatek wynosi ona 80.910,63. Biegły pominął ustalenie spadku wartości nieruchomości gruntowej, gdyż wskazał w opinii, że obecność w bliskiej odległości od lotniska nie ma wpływu na wartość tej nieruchomości.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń w stosunku do opinii formułowanych przez stronę pozwaną.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości jej nieruchomości, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) za uzasadnione we wskazanej przez biegłego wysokości. W pozostałym zakresie, żądanie powódki podlegało oddaleniu ( pkt 1 i 2 wyroku).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. (45,71/54,29%). Uwzględnić zatem należało, iż koszty obu stron, na które składała się opłata od pozwu poniesiona przez powódkę oraz koszty pełnomocników obu stron w kwocie po 3600,00 zł, stosowanie do § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349) oraz kwota 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty za pełnomocnictwo, nadto zaliczkę na koszty biegłego uiszczoną przez powódkę.

Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U.z 2010 r., Nr 90, poz. 594 z póź. zm) orzeczono o obowiązku zwrotu za Skarbu Państwa na rzecz powoda kwoty 932,81 zł.

SSO Maciej Kruszyński

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)