

Sygn. akt **IC 1087/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Tadeusz Bulanda	
Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Skolimowska	

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **J. Ł.**

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

### **o zapłatę**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od J. Ł. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwotę 1017 (jeden tysiąc siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciąża powódki kosztami procesu w pozostałym zakresie;

III. wydatki na poczet opinii biegłych przejmuje ostatecznie na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt IC 1087/13

## UZASADNIENIE

W dniu 2 sierpnia 2013 roku J. Ł. skierowała przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. pozew o zapłatę:

- 1) kwoty 66 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), spowodowany utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) kwoty 10 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem równowartości kosztów rewitalizacji budynku mieszkalnego położonego na terenie wyżej wymienionej nieruchomości,
- 3) zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku o numerze (...) jej nieruchomość znalazła się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania. W momencie zakupu nieruchomości bliskość lotniska nie była zbyt uciążliwa. Z upływem czasu ruch lotniczy zwiększał się, rozbudowano terminal lotniczy. Obecnie natężenie hałasu jest trudne do zniesienia. Stan ten utrudnia normalne korzystanie z nieruchomości, wyklucza możliwość efektywnego odpoczynku. Utrudnia spokojne oglądanie telewizji i słuchanie radia. Uciążliwe jest prowadzenie rozmów telefonicznych. Powódka stwierdziła, że opisane immisje wpływają na

spadek atrakcyjności nieruchomości. Żądanie pozwu oparła na art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (pozew – k. 2-10).

Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że istniejący w budynku klimat akustyczny jest niewystarczający do przeprowadzenia rewitalizacji. Podniósł zarzut przyczynienia się powódki do zaistnienia ewentualnej szkody. Wskazał, że w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powódka nie poniosła szkody ponieważ nie wystąpiło istotne ograniczenie lub zmuszenie powódki do zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości (odpowiedź na pozew – k. 203-215).

W piśmie procesowym z dnia 13 maja 2014 roku powódka podniosła, że pozwany za w Internecie informował o możliwości zgłaszania roszczeń w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). Stwierdziła, iż samo położenie nieruchomości we wskazywanej strefie świadczy o ograniczeniu korzystania z nieruchomości. Podniosła, że uchwała Sejmiku Województwa zawężyła granice jej własności i wyłączne władztwo nad nieruchomością, położoną w obszarze ograniczonego użytkowania. Powołała się na elementarne zasady doświadczenia życiowego, według których oczywistym jest, iż zamieszkiwania na terenie o podwyższonym poziomie hałasu powoduje spadek walorów nieruchomości, bowiem właściciel musi znosić występujące immisje (pismo procesowe powódki – k. 294-311).

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (pisma procesowe pozwanego – k. 326-330, k. 343-346, pisma procesowe powódki – k. 336-339, k. 358-360, protokoły z rozprawy – k. 367, k. 545, k. 580, k. 740).

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

J. Ł. jest właścicielką nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 186 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, o powierzchni użytkowej 108 m<sup>2</sup>. Budynek wzniesiono i wykończono w 2001 roku. W roku 2005 dobudowano poddasze. Budynek ma betonowe fundamenty z termiczną izolacją posadzki ze styropianu o grubości 10 centymetrów. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne są konstrukcji drewnianej, szkieletowej. Ściany zewnętrzne izolowane są termicznie. Drewniany dach izolowany jest termicznie wełną mineralną i pokryty dachówką bitumiczną. Drzwi zewnętrzne są płytowe i izolowane termicznie. Stolarka okienna wykonana jest z PCV (wydruk KW – k. 18-27, opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S. – k. 601-637, 678-680, zdjęcia – k. 40-54).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, zmienioną uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 24 października 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy przywołanych uchwał wyżej wymienioną nieruchomość umieszczono w obszarze ograniczonego użytkowania (wydruk uchwały z 2011 roku – k. 31-33, pismo Przedsiębiorstwa Państwowego (...) – k. 226, mapy przedstawiające położenie nieruchomości – k. 228-234).

Nieruchomość J. Ł. znajduje się na terenie intensywnej zabudowy (MI/U), wyznaczonym miejskim planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy L. nr (...) z dnia 10 listopada 2015 roku (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S. – k. 601-637).

Klimat akustyczny istniejący w budynku mieszkalnym, położonym w M. przy ulicy (...), jest wystarczający. Budynek nie wymaga dodatkowych prac mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku (ścian, okien, dachu). Przegrody należyce wygłuszają hałas wywołany ruchem lotniczym spowodowanym przez samoloty korzystające z pobliskiego lotniska (opinia biegłego z zakresu akustyki M. Z. – k. 421-445, 496-499, 545-547).

Wartość zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w M. przewyższa średnią wartość pobliskich nieruchomości podobnych, które nie są zlokalizowane w obszarze ograniczonego użytkowania, wyznaczonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S. – k. 601-637, 678-680).

W dniu 19 lipca 2013 roku J. Ł., występując za pośrednictwem radcy prawnego, zgłosiła Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. roszczenie odszkodowawcze, związane z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2011 roku. Wskazywała na spadek wartości jej nieruchomości, położonej w M. przy ulicy (...), oraz na konieczność poniesienia nakładów na poprawę klimatu akustycznego w budynku na tej nieruchomości posadowionego (wezwanie do dobrowolnego spełnienia świadczenia – k. 28-29).

J. Ł. słyszy hałas wywołany przelotami samolotów z lotniska położonego w pobliżu jej nieruchomości. Nauczyła się go ignorować (dowód z przesłuchania powódki – k. 738-740).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów, będących załącznikami do pozwu, odpowiedzi na pozew i dalszych pism procesowych stron, których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Dowody z dokumentów uznano za spójny, wiarygodny materiał dowodowy.

Sąd wziął pod uwagę dowód z przesłuchania powódki, bowiem przedstawiane przez nią niedogodności związane z korzystaniem z nieruchomości położonej w bliskim otoczeniu portu lotniczego są zgodne z pozostałym materiałem dowodowym oraz zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał opinie biegłych sądowych z zakresu akustyki i z zakresu wyceny nieruchomości. Opinie odpowiadały zagadnieniom przedstawionym w tezach dowodowych, zostały sporządzone w sposób rzetelny, przez osoby dysponujące fachową wiedzą z zakresów będących przedmiotami opinii. Biegły z zakresu akustyki na rozprawie i w opinii uzupełniającej odniósł się do zarzutów strony pozwanej w sposób rzetelny, przekonujący i merytoryczny.

Sąd pominął raport analizujący ceny gruntów w obszarze Ograniczonego Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. (k. 235-281), bowiem przyjęcie tego materiału za podstawę ustaleń faktycznych stanowiłoby naruszenie art. 278 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Opracowanie stanowi wyraz wiedzy specjalistycznej jego autorów, lecz ze względu na powstanie raportu poza niniejszym procesem nie podlega rygorom właściwym dla opinii biegłych (wymóg bezstronności biegłego, złożenia przyrzeczenia, możliwość weryfikacji opinii poprzez opinię uzupełniającą lub ustne wyjaśnienia).

Sąd pominął również wydruk wyroku sadu powszechnego wraz z uzasadnieniem (k. 313-314v), bowiem orzeczenie nie ma charakteru prejudycjalnego w niniejszej sprawie i nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości.

Sąd pominął również pozostałe dowody dołączone do akt sprawy w formie dokumentów, gdyż nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

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

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Okolicznością bezsporną było utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, zmienioną uchwałą nr (...) z 24 października 2011 roku. Nieruchomość J. Ł. znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) w W..

Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232), 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, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 136 ust. 1-3 w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Powódce przysługuje legitymacja czynna w niniejszym procesie, bowiem jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości.

Podstawą faktyczną roszczeń objętych pozwem jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, między innymi, na skutek stworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 roku, II CSK 602/09). Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania może powodować obniżenie wartości nieruchomości, bowiem dochodzi do ograniczenia zakresu władztwa nad nieruchomością położoną w tym obszarze.

Powódka twierdzi, że już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje szkodę. Nie można się z tym zgodzić, bowiem jak wyraźniej wynika z art. 129 ust. 1 i 2 Prawa ochrony środowiska aktualizacja obowiązku odszkodowawczego aktualizuje się, gdy 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. Wykazanie tej okoliczności obciąża poszkodowanego (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.).

Nieruchomość powódki znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz nie objęły jej ograniczenia sposobu wykorzystywania nieruchomości przewidziane w § 5 uchwały nr (...), właściwe dla stref Z1 i Z2. Nieruchomości tej zaś dotyczy § 6 uchwały, zgodnie z którym określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania takie, że:

- 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Nieruchomość powódki została zabudowana przed wejściem w życie uchwały nr (...), zaś początek działalności portu lotniczego datuje się na lata 60, co stanowi wiedzę powszechną. Oznacza to, że już przed wejściem w życie uchwały nr (...) mieszkańcy poddani byli wpływowi ruchu lotniczego. Uwzględnienie przedmiotowej nieruchomości w OOU samo przez się nie spowodowało zatem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, które skutkowałyby uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z tej nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

W budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości jest zapewniony właściwy klimat akustyczny i nie jest konieczne poczynienie prac mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku. Wynika to jednoznacznie z opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki wynika. Biegły wprawdzie próbuje prognozować (opinia ustna), że w przyszłości, w razie rozwoju lotniska, może dojść do przekroczeń, jednakże, jak wynika z art. 316 § 1 k.p.c. in principio wydając wyrok sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Na skutek objęcia przedmiotowej nieruchomości OOU nie doszło do spadku jej wartości. Przeciwnie, z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynika, że wartość nieruchomości należącej do powódki jest wyższa od wartości nieruchomości położonych poza OOU.

Podsumowując powyższe rozważania, skoro nie jest konieczna poprawa klimatu akustycznego w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości i nie doszło do spadku wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU, to roszczenia objęte pozwem należało uznać niezasadne. Odnosząc przy tym do prognoz przedstawionych przez biegłego akustyka, wskazujących na możliwość wystąpienia przekroczeń, a więc zakładając teoretycznie, że poprawa klimatu akustycznego jest konieczna podnieść trzeba, że powódka nie udowodniła wysokości nakładów niezbędnych do poprawy klimatu akustycznego. Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., obciążając powódkę kosztami procesu częściowo, tj. w kwocie 1 017 złotych. Nieruchomość powódki położona jest na terenie, którego użytkowanie jest ograniczone i wnosząc pozew mogła pozostawać w uzasadnionym przeświadczeniu o słuszności swych twierdzeń. Pozwany informował właścicieli nieruchomości położonych na tym obszarze, iż przysługują im roszczenia odszkodowawcze. Podnieść trzeba, że pozwany prowadzi szereg podobnych spraw dotyczących zobowiązań odszkodowawczych za utratę wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie portu lotniczego, a zatem nakład pracy na dostosowanie stanowiska pozwanego do realiów konkretnej sprawy nie jest taki, jaki byłby w przypadku podjęcia ochrony w precedensowej sprawie.

W punkcie III wyroku Sąd przejął na rzecz Skarbu Państwa wydatki poczynione na poczet opinii biegłych sądowych, mając na uwadze sytuację finansową i życiową powódki, a także na charakter zgłoszonego przez nią roszczenia.