

**Sygn. akt II C 1059/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie – II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sylwia Urbańska

Protokolant: Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K. i W. S.**

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

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. ustala, że powodowie ponoszą w całości koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt II C 1059/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 02 sierpnia 2016 r. skierowanym przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W., powodowie M. K. i W. S. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 199.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03 sierpnia 2011 r.

do dnia zapłaty, tytułem szkody związanej z rewitalizacją akustyczną oraz utratą wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., spowodowaną uchwaleniem przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr (...)z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W..

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że objęcie działki obszarem ograniczonego użytkowania powoduje szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości, a także w postaci potrzebnych nakładów na rewitalizację akustyczną lokalu. W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości powodów doszło do istotnego ograniczenia

w zagospodarowaniu poprzez wprowadzenie ograniczenia w zakresie wymogów budowlanych oraz przeznaczenia nieruchomości.

Wysokość roszczenia powodowie określili jako procent utraty wartości nieruchomości, a także jako koszt rewitalizacji akustycznej, wynoszącej około 500,00 zł za m<sup>2</sup>, co łącznie daje 199.000,00 zł.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powodowie wskazali art. 129 ust. 2, art. 135 i art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 maja 2014 r. (k. 65) pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Zdaniem pozwanego powodowie nie wykazali szkody, która miałaby powstać w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania

z 2011 r., polegającej na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu powodom możliwości korzystania z budynku w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Powodowie nie wykazali, aby:

- a) w budynku brak było, pomimo wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania z 2011 r., właściwego klimatu akustycznego, co wymagałoby przeprowadzenia prac związanych z tzw. rewitalizacją akustyczną budynku,
- b) wprowadzenie ograniczonego obszaru użytkowania z 2011 r. spowodowało, że na nieruchomości występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu powodujące konieczność przeprowadzenia w budynku tzw. rewitalizacji akustycznej,
- c) samo położenie w obszarze ograniczonego użytkowania z 2011 r. spowodowało automatyczny spadek wartości nieruchomości.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2015 r. (k. 339) powodowie sprecyzowali roszczenie pozwu, wnosząc o zasądzenie na ich rzecz:

1. kwoty 189.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, z tytułu obniżenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.,
2. kwoty 10.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej ww. nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 29 września 2015 r. (k. 373) pełnomocnik powodów cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania 10.000,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji.

Pełnomocnik pozwanego nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu.

W piśmie z dnia 30 maja 2016 r. (k. 450) pozwany wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na upływ terminu zawitego na zgłoszenie przez powoda roszczeń dochodzonych w postępowaniu.

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

Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. zajmuje się m. in. powadzeniem portu lotniczego, działalnością wspomagającą transport lotniczy i naziemną obsługą statków powietrznych (odpis z KRS k. 80-82).

M. K. i W. S. są współwłaścicielami po 1/2 udziałów w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., działka ewidencyjna nr (...), obręb (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (odpis księgi wieczystej k. 5-13).

Uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 20 czerwca 2011 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...)w W.. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy – Z1 i Z2, w których wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów. (uchwała k. 14-16).

Nieruchomość powodów położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2 (bezsporne).

Uchwała Sejmiku Województwa (...) nie ogranicza korzystania z nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2, tj. brak jest ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów. Dla lokalizacji, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość, hałas lotniczy w porze dnia zawiera się w przedziale 50-55 dB, zaś w porze nocnej na poziomie poniżej 45 dB. Poziom hałasu w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...) mieści się w normach dopuszczalnych. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół(...)nie ma bezpośredniego wpływu na ceny działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, ale poza strefą Z1 i Z2, gdyż nie ogranicza ono sposobu korzystania z nich. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania uchwałą nr (...)z dnia 20 czerwca 2011 r. nie spowodowało spadku użyteczności dla nieruchomości położonych w strefie obszaru (ale położonymi poza strefą Z1 i Z2), w tym również dla działki nr (...) w obrębie (...)(opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości A. Z.k. 397-434, ustne wyjaśnienia biegłego k. 472-473, przegląd ekologiczny (...) k. 180-188).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów w postaci dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, nie budzi także wątpliwości Sądu.

Opinia biegłego z zakresu wyceny wartości nieruchomości A. Z. (k. 397-434) stanowiła dowód na okoliczność ustalenia, czy skutek wejścia w życie uchwały nr(...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. nastąpiła trwała utrata wartości nieruchomości powodów, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Opinia pisemna ma charakter wyczerpujący i logiczny, została sporządzona zgodnie z zasadami sztuki i wymogami określonymi w art. 278 – 291 kpc. Pomimo faktu, że opinia była kwestionowana przez stronę powodową, biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do podniesionych zastrzeżeń na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2016 t. (k. 472-473).

Jednocześnie pominąć należało opinię z dnia 16 stycznia 2015 r., sporządzoną przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości I. H.

(k. 220-286, 315-325). Opinia nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia, bowiem nie dotyczyła przedmiotu postępowania. Wystarczy wskazać, że biegła oszacowała wartość rynkową nieruchomości z uwzględnieniem rozbiórki budynków. Ponadto, opinia w sposób generalny odnosiła się do kwestii ewentualnego wpływu hałasu na wartość nieruchomości, ale nie odnosiła się wprost do kwestii ustalenia, jaka byłaby wartość nieruchomości powodów, gdyby uchwała Sejmiku Województwa (...) nie została podjęta. W opinii brak jest również wyjaśnienia wątpliwości związanych z reakcją rynku nieruchomości na uchwalenie uchwały nr (...)i wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była załączona do odpowiedzi na pozew „Analiza gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi (...)” z marca 2013 r. (k. 86-91), która stanowi jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc, a więc dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Na pominięcie zasługiwała również załączona przez powodów do pisma z dnia 30 czerwca 2014 r. dokumentacja techniczna budynku (k. 152-165). Dokumenty te związane bowiem były z inwestycją polegającą na podłączeniu nieruchomości do sieci wodnej i gazowej, zatem nie wyjaśniały wątpliwości istniejących w sprawie.

Oddaleniu podlegał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej A. Z. i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego oraz pozostałe wnioski dowodowe, w tym wniosek o przesłuchanie stron, gdyż nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Powodowie żądanie pozwu opierali na twierdzeniu, że należąca do nich nieruchomość została objęta obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), a w związku z tym została objęta ograniczeniami powodującymi zmniejszenie jej wartości i konieczność poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2015 r., powodowie sprecyzowali roszczenie pozwu, wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kwoty 189.000,00 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz kwoty 10.000,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej. Ponadto, w toku procesu pełnomocnik powodów cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania 10.000,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji, na co jednak pełnomocnik pozwanego nie wyraził zgody.

Twierdzenia strony powodowej nie mogły uzasadniać dochodzonego roszczenia.

Na wstępie należy wskazać, że obszar ograniczonego użytkowania (dalej jako „OOU”) na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 672) tworzy się dla lotniska, 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 lub innego obiektu.

Wskazany przepis był podstawą wydania w dniu 20 czerwca 2011 r. uchwały nr (...)Sejmiku Województwa (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W. (Dz. Urz. Woj. M. z 2011 r., nr 128, poz. 4086).

Zgodnie z § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska, oraz strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1.

Nieruchomość należąca do powodów znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz poza strefami Z1 i Z2 (bezsporne).

W § 5 uchwały określono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów położonych w obrębie stref Z1 i Z2. Ograniczeń takich nie przewidziano dla terenów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz poza tymi strefami. Zgodnie z tym przepisem (§ 2):

1. zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
2. zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz
3. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W uchwale określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania (§ 6):

1. w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do ustawy,
2. w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do ustawy.

Uchwała nr (...)Sejmiku Województwa (...) weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (§ 13), który ukazał się w dniu 20 lipca 2011 r.

W ocenie Sądu nieuzasadnione jest stanowisko powodów, że wejście w życie uchwały nr (...) spowodowało powstanie ograniczeń w stosunku do ich nieruchomości, brak jest również podstaw do stwierdzenia, że objęcie działki nr (...) z obrębu (...) OOU powoduje szkodę w postaci utraty jej wartości.

Należy podnieść, że uchwała nr (...) nie ogranicza w żaden sposób korzystania z nieruchomości położonych w OOU poza strefami Z1 i Z2, tzn. brak jest ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu. Co więcej, postanowienia uchwały nie wprowadziły nowych ograniczeń i nakazów dotyczących zabezpieczeń przed uciążliwościami akustycznymi dla zabudowy położonej poza strefą Z1 i Z2, w porównaniu do wcześniej obowiązujących przepisów.

Biegły A. Z. w opinii wskazał, że zgodnie z mapami akustycznymi, dla nieruchomości powodów hałas lotniczy w porze dnia zawiera się w przedziale 50-55 dB, zaś w porze nocnej na poziomie poniżej 45 dB. Poziom hałasu w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...) mieści się zatem w pełni w normach dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 112).

Za prawidłowe należy uznać twierdzenia biegłego, że spadek wartości nieruchomości może wynikać jedynie z reakcji rynku na wprowadzenie ograniczonego obszaru użytkowania w postaci spadku cen nieruchomości położonych w strefie ograniczeń. Jednocześnie reakcja rynku musi pozostawać w związku przyczynowo – skutkowym z faktem wprowadzenia ograniczonego obszaru użytkowania. Tymczasem obrót gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, położonymi w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim, jest niewielki. Pomimo uchwalenia przez Sejmik Województwa (...) uchwały, rynek dotyczący nieruchomości nie zareagował w sposób gwałtowny. Co więcej, poziom cen jednostkowych w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jest zdecydowanie wyższy, niż poziom cen jednostkowych gruntów położonych poza obszarem.

Z drugiej strony, zgodnie z treścią opinii sporządzonej przez biegłą I. H., „wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) Województwa (...) tworzącej obszar ograniczonego użytkowania dla (...) w W. oraz powszechna dostępność dokumentacji z tym związanej spowodowało, że potencjalni klienci nieruchomości mają obecnie większą świadomość, w jakim obszarze znajduje się nieruchomość, w jakim natężeniu hałasu itp.” Bez wątplenia taka argumentacja nie może stanowić podstawy do stwierdzenia, że rzeczywiście doszło do utraty wartości nieruchomości. Ponownie należy wskazać (zgodnie z opinią biegłego A. Z.), że rynek obrotu nieruchomościami w przedmiotowym obszarze jest niewielki, co również pośrednio potwierdza fakt, iż ceny nieruchomości o cechach podobnych do nieruchomości powodów nie uległy zmianie. Pozwany ponadto słusznie zauważył, że ruch lotniczy w okolicach portu lotniczego istnieje od wielu lat (od 1934 roku) i każdy uczestnik rynku powinien mieć tego świadomość.

W konsekwencji nie można stwierdzić, że samo wejście w życie uchwały miało jakikolwiek wpływ na wartość nieruchomości powodów, szczególnie, że nieruchomość ta znajduje się poza strefami Z1 i Z2.

Wobec braku spadku wartości nieruchomości oraz braku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, żądanie zasądzenia odszkodowania

z tego tytułu podlegało oddaleniu. Pamiętać bowiem trzeba,

że jeżeli art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska przyznaje odszkodowanie wyłącznie za szkodę powstałą w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem, to brak takiego ograniczenia

w stosunku do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powoduje, że nie powstaje szkoda w majątku powodów (tak Sąd Najwyższy

w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 608/12; z dnia 21 sierpnia 2013 r.,

II CSK 578/12).

Oddaleniu podlegało również żądanie zasądzenia kwoty 10.000,00 zł tytułem szkody związanej z rewitalizacją akustyczną nieruchomości. Wobec braku zgody pozwanego na cofnięcie pozwu, konieczne było orzeczenie merytoryczne w zakresie tego żądania. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, by istniała konieczność poniesienia przez stronę powodową dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem izolacyjności akustycznej budynku. Tym bardziej roszczenie w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem nie zostało wykazane, że na przedmiotowej nieruchomości poziom hałasu przekracza dopuszczalne prawem normy.

Roszczenie powodów podlegało oddaleniu także ze względu

na podniesiony przez pozwanego w piśmie z dnia 30 maja 2016 r. zarzut upływu terminu zawitego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, w związku

z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od

dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 4 ustawy). Termin ten jest terminem zawitym (tak Sąd Najwyższy w wyroku dnia

10 października 2008 r., II CSK 216/08, z 21 sierpnia 2013 roku, II CSK 578/12). Po upływie tego terminu roszczenie wygasa. W judykaturze także przyjmuje się, że w ramach ustalenia momentu wystąpienia z roszczeniem, musi chodzić o zgłoszenie roszczenia obowiązanemu do jego zaspokojenia (np. wystąpienie do niego o wypłatę odszkodowania, por.

wyroki Sądu Najwyższego dnia

10 października 2008 r., II CSK 216/08, niepubl.; z dnia 21 sierpnia 2013 r.,

II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47; z dnia 4 grudnia 2013 r.,

II CSK 161/13, OSNC-ZD 2015, nr B, poz. 16). Chodzi tu o oświadczenie skierowane do obowiązanego, które – celem dochowania terminu określonego

w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. – musi przed jego upływem do niego dojść

w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 kc). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby

przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

02 października 2015 r., II CSK 720/14, LEX nr 1817650).

Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) (§ 13), który ukazał się w dniu 20 lipca 2011 r., a więc termin zawity do zgłoszenia

roszczenia upływał w dniu 03 sierpnia 2011 r. W niniejszej sprawie pozew został złożony w dniu 02 sierpnia 2013 r. (koperta k. 17)

i doręczony pozwanemu w dniu 04 kwietnia 2014 r. (zpo k. 64). Powodowie nie zachowali zatem terminu zawitego.

Biorąc powyższe pod uwagę, powództwo w całości podlegało oddaleniu,

o czym Sąd orzekł w pkt. I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Roszczenie pozwu zastało oddalone w całości, zatem powodowie M. K. i W. S. w całości ponoszą koszty procesu. Na podstawie art. 108 § 1 kpc, Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w wyroku.