

Sygn. akt IV C 1550/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Tomasz Jaskłowski**

Protokolant: protokolant sądowy stażysta Kalina Niedzielska Po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2012 r. **w Warszawie** Przy udziale -

sprawy z powództwa A. L. przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) o 840 000 zł

I. Zasądza od **Przedsiębiorstwa Państwowego (...)** na rzecz **A. L. 282 398,00 zł** (dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem zł) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II W pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. Znosi nawzajem między stronami obowiązek zwrotu kosztów procesu;

IV. Nakazuje pobrać od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na rzecz

Skarbu Państwa kasa Sądu Okręgowego w Warszawie 12 432 zł (dwanaście

tysięcy czterysta trzydzieści dwa zł) tytułem części wpisu sądowego od uiszczenia

którego zwolniona była powódka.

IV C 1550/08

UZASADNIENIE

A. L. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) kwoty:

a) **750 000,00 zł** tytułem **odszkodowania za spadek wartości jej nieruchomości** i

b) **90 000,00 zł** tytułem **pokrycia kosztów**, jakie powódka musiała i jeszcze musi ponieść w **celu dostosowania budynku do wymagań technicznych**;

wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwane **Przedsiębiorstwo Państwowe (...)** wniosło o oddalenie powództwa (k- 139).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest właścicielką nieruchomości, położonej w W.przy ul. (...)o powierzchni 629 m², składającej się z dwóch działek geodezyjnych o nr (...)obręb (...)dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) (k- 13-16).

Nieruchomość ta zabudowana jest domem jednorodzinny o powierzchni 223 m². Jest to budynek murowany, trzykondygnacyjny, wybudowany w 1908 r.

Rozporządzeniem Wojewody (...)z dnia 7 sierpnia 2007 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Nieruchomość powódki znalazła się w „(...)”

Rozporządzenie to wydane zostało w oparciu o treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.U.2008.25.150 (z późniejszymi zmianami).

W wyniku zmiany treści art.. 135 ust. 2 ustawy, obecnie obszar ograniczonego użytkowania tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały (przedtem obszar ten tworzony był przez wojewodę w drodze rozporządzenia).

Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 r. podjął Uchwałę nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (k- 412-476).

Nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie (...) hałasu.

W związku z występowaniem w tej strefie poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN- B02151 -3, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych. Dla poziomu hałasu dźwięku z powietrza najistotniejsza jest wymagana izolacyjność ścian zewnętrznych z oknami i stropu/dachu.

Budynek powódki nie posiada zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny. W celu uzyskania właściwego klimatu akustycznego w tym budynku należy:

1. Dostosować ściany do normatywnej izolacji akustycznej dla strefy Z2 poprzez zastąpienie styropianu wełną mineralną o grubości 15 cm;
2. Wymienić na piętrze stolarkę okienną na stolarkę o wskaźniku izolacyjności akustycznej powyżej 35 dB;
3. Dostosować stropu/dachu do normatywnej izolacji akustycznej dla strefy (...) poprzez zastosowanie płyt półtwardych z wełny mineralnej o grubości 15 cm;
4. Zainstalowanie klimatyzacji dla mieszkania na piętrze.

Łączna wartość prac jakie należy wykonać (robocizna plus materiał) wyniesie **84 535,05 zł**.

Wartość nieruchomości powódki przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) była mniejsza o **5 %** od wartości podobnej nieruchomości ale położonej poza tym obszarem. W wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, najpierw Rozporządzeniem Wojewody (...), a obecnie Uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadek wartości nieruchomości powódki zwiększył się do **26 %**. Utworzenie zatem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powódki o **21 %**.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o cytowane dokumenty, oraz o dowody z opinii biegłych B. S. (k- 258-292 i 409), A. K. (k- 447-468 i 529-520) i M. I. (k- 542-577 i 603-604).

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka, w oparciu o treść **art. 227 k.p. c.** jako, że dowód z tej opinii nie miałby dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia. Poziom hałasu jaki występuje w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) wynika z map akustycznych i treści samej Uchwały Sejmiku Województwa (...) (§ 4). Wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w obszarze ograniczonego użytkowania określa również Uchwała (§ 6) i powołane przez nią przepisy prawa i obowiązujące normy. Do ustalenia zatem jakie prace należy wykonać w budynku powódki nie ma potrzeby przeprowadzania szczegółowych pomiarów akustycznych dotyczących przekroczenia norm hałasu w tym budynku. Nawet bowiem gdyby z opinii

biegłego akustyka wynikałyby jakieś różnice w stosunku do norm wynikających z przepisów wymienionych w Uchwale (§ 6), to i tak Sąd musiałby orzekać na podstawie norm wynikających z Uchwały a nie pomiarów biegłego.

Sąd oddalił również wniosek o powołanie innego (trzeciego z kolei) biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości. Obie bowiem opinie sporządzone przez biegłą S. i biegłą I. są spójne logiczne i nawzajem się uzupełniają. Wprawdzie w opiniach biegłych występuje różnica co do wyceny spadku wartości przedmiotowej nieruchomości (u S. 331 000 zł a u biegłej I. 244 974 zł), to jednak różnica ta jest niewielka, a poza tym usprawiedliwiona okolicznościami w jakich sporządzane były obie opinie. Biegła S. różnicę tę wyceniła na 2010 r. (kiedy nieruchomość powódki objęta była „(...)” określoną w Rozporządzeniu Wojewody (...)) a biegła I. na 2012 r. (kiedy nieruchomość powódki położona była na obszarze Z2 określonym w Uchwale Sejmiku Województwa (...)). Biorąc dodatkowo pod uwagę spadek cen nieruchomości od 2010 r. różnica w wycenie jest w pełni uzasadniona.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Zgodnie z treścią **art. 129** ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.U.2008.25.150 (z późniejszymi zmianami) 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; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o 21 % to jest o kwotę **197 863,00 zł**.

W orzecznictwie utrwalili się poglądy zgodnie z którymi szkodą podlegającą na naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości.

Zob. postanowienie SN z dnia 2010-02-24 III CZP 128/09 LEX nr 578138

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 (np. hałas).

wyrok SN 2012-05-25 I CSK 509/11 LEX nr 1215402

Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

wyrok s.apel. w Poznaniu z dnia 2009-09-30 I ACa 484/09 LEX nr 756606

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co skutkuje zmniejszeniem aktywów właściciela i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obniżenie wartości nieruchomości, która jest dobrem inwestycyjnym, stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie. Odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, ponieważ obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

wyrok s.apel.w Poznaniu z dnia 2012-03-29 I ACa 775/11 LEX nr 1133347

Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że jej właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Zgodnie z treścią **art. 136 ust. 3** ustawy 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.

Roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku na podstawie **art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3** PrOchrŚr nie jest uzależnione od uprzedniego poniesienia tych kosztów. Zob. wyrok s.apel. w Poznaniu 2008-04-10 I ACa 2/08 .

W celu uzyskania właściwego klimatu akustycznego w budynku pozwanej należy dokonać prac remontowych o wartości **84 535,00 zł.**

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki za zasadne do kwoty 282 398,00 zł.

Oznacza to, że powódka wygrała sprawę w 33,6 %. P. ona koszty procesu w wysokości 7 477,94 zł (opinie biegłych) + 5000,00 zł (wpis) razem 12 477,94 zł. Powinna ona zatem otrzymać zwrot $12\,477,94\text{ zł} \times 33,6\% = 4\,192,60\text{ zł} + 7200\text{ zł}$ (koszty adwokackie). Pozwane Przedsiębiorstwo poniosło koszty opinii biegłych w wysokości 6 301,66 zł. Wygrało proces w 66,4%. Powinno zatem otrzymać zwrot kosztów w wysokości $6\,301,66\text{ zł} \times 66,4\% = 4\,184,30\text{ zł} + 7200\text{ zł}$ (koszty adwokackie). Z uwagi na fakt, że koszty jakie strony winny sobie nawzajem zwrócić są prawie identyczne, Sąd zniósł między stronami obowiązek zwrotu kosztów procesu.

Wpis w sprawie wyniósł 42 000,00 zł. Powódka zwolniona była od obowiązku zapłaty wpisu powyżej 5 000,00 zł. Nie opłacone zatem zostało 37 000,00 zł. Ponieważ Pozwany przegrał sprawę w 33,6 %. Sąd działając w oparciu o treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nałożył na niego obowiązek zapłaty $33,4\% \times 37\,000,00\text{ zł} = 12\,432,00\text{ zł}$.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.