

*Sygn. akt IV C*

*281/09*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia

5 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca : SSO. Anna Bartoszewska

Protokolant:	protokolant sądowy Beata Turkiewicz	
po rozpoznaniu w dniu	27 maja 2014 roku	w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki Z. K. kwotę 24 980,10 zł ( dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych 10/100 ) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2009r. do dnia zapłaty;
- w zakresie kwoty 117.989,90 zł ( sto siedemnaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 90/100) powództwo oddala;
- w zakresie kwoty 488.030 zł ( czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy trzydzieści złotych ) postępowanie umarza ;
- zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.800 zł ( cztery tysiące osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego ;
- nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.262 zł ( jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt dwa złote) tytułem części opłaty sądowej oraz kwotę 343 zł ( trzysta czterdzieści trzy złote ) tytułem części poniesionych wydatków;
- opłatę sądową w części od ponoszenia której powódka była zwolniona oraz nieopłacone przez nią koszty wydatków przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Powódka Z. K. w pozwie z dnia 27 lutego 2009r. ( data prezentaty ) wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. łącznie kwoty 631.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu . Na powyższą kwotę składały się następujące pozycje:

1. kwota 481.000 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki z powodu położenia jej w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) w W.;
2. kwota 60.000zł z tytułu odszkodowania za koszty leczenia , diagnostyki i dojazdów na nie, związanych z rozstrojem zdrowia powódki na skutek hałasu wywołanego działalnością (...);
3. kwota 90.000 zł z tytułu kosztów jakie musi ponieść powódka w celu dostosowania jej budynku do właściwego klimatu akustycznego.

Pozwany- Przedsiębiorstwo Państwowe (...) „ w W. wnosił o oddalenie powództwa ( odpowiedź na pozew k. 233).

Na rozprawie w dniu 27 maja 2014r. powódka cofnęła powództwo w zakresie żądania kwoty 60.000 zł z tytułu odszkodowania za koszty leczenia oraz w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powyżej kwoty 52.970 zł.

P.. pozwanego wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa ( k. 814, płyta k. 817).

Sąd na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie ustalił i zważył co następuje:

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w (...) dzielnicy W. przy ulicy (...) w udziale 1/2. Nieruchomość ma powierzchnię 498 m2 i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o łącznej powierzchni 147, 8 m2 w którym powódce przysługuje prawo odrębnej własności lokalu o powierzchni 73.91 m2 ( odpis z KW nr (...) k. 15-16, opinia biegłego Z. k. 302).

Rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) (O.O.U.) 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).

Nieruchomość powódki znalazła się w tym obszarze w strefie M2.

W wyniku zmiany treści art. 135 ust. 2 ustawy, obecnie obszar ograniczonego użytkowania tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały .

W tej sytuacji Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 r. podjął Uchwałę nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (uchwała k.549-551 ).

Działka powódki nr ew. 66 znalazła się w O.O.U. częściowo w strefie Z2 (wyciąg z załącznika do uchwały, k. 553).

W strefie Z2, granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy , a od wewnątrz granica strefy Z1. W odniesieniu do budynków objętych O.O.U. uchwała określa następujące wymagania techniczne:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych , dachów i stropodachów – zgodnie z ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach , zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W związku z występowaniem w tej strefie poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-Bo2151-3, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych. Dla poziomu hałasu dźwięku z powietrza najistotniejsza jest wymagana izolacyjność ścian zewnętrznych z oknami i stropodachu.

Budynek stanowiący własność powódki nie posiada zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny. W celu uzyskania właściwego klimatu akustycznego w tym budynku należy: wymienić okna i drzwi balkonowe na stolarkę o większej izolacyjności akustycznej ( od 28 dB) z nawiewnikami . Koszt wymiany tej stolarki powinien zmieścić się w kwocie 16.980,11 zł brutto ( opinia k. 775-792).

W maju 2010r. wartość nieruchomości powódki wynosiła około 317.458 zł. Pod tego czasu wartość ta spadła o około 15% i obecnie wynosi około 269.838 zł .

Powołany w sprawie biegły z zakresu wyceny nieruchomości inż. A. Z. wydając opinię w 2010r. oszacował ,że gdyby nieruchomość powódki nie była położona w strefie oddziaływania lotniska , tylko np. północnej części Wawra dzielnicy o podobnym charakterze do dzielnicy W. ,tylko nieobciążonej uciążliwościami związanymi z ruchem lotniczym, reindustrializacją , wchłanianiem zabudowy mieszkaniowej przez komercyjną , jej wartość byłaby o około 50.000- do 55.000 zł wyższa. Kwota ta jednak nie odzwierciedla jedynie hałasu generowanego przez samoloty , ale obejmuje szereg innych czynników , między innymi , reputację dzielnicy, jej charakter oraz kierunki rozwoju. Wartość samego czynnika hałasu biegły oszacował na około 15% tej kwoty czyli około 8.000 zł . Gdyby natomiast nieruchomość była położona tu gdzie jest, tylko nie byłaby objęta O.O.U. różnicy w cenie by nie było. Według biegłego samo utworzenie O.O.U. nie wpłynęło na wartość nieruchomości. Niższa cena nieruchomości położonych wokół lotniska w stosunku do cen nieruchomości położonych w innych dzielnicach , nie wynika z faktu położenia ich w O.O.U., lecz z obiektywnego faktu narażenia na uciążliwości hałasu lotniczego. Narażenie to jest niezależne od wydania takiego czy innego aktu administracyjnego. Ten akt , sam z siebie nie zwiększa hałasu , ani nie ogranicza korzystania z lokalu.

Dla potwierdzenia powyższej tezy , biegły dokonał analizy porównawczej dynamiki kształtowania się cen nieruchomości w latach 2005 do 2010 w trzech dzielnicach : we Włochach gdzie położona jest nieruchomość powódki i dwóch podobnych do niej w charakterze i stanie zagospodarowania dzielnicach: R. i Wawrze. W. ma istotnie mniejszy stopień uciążliwości miejskich i jest całkowicie wolny od wpływu lotniska , natomiast R. położony jest na południe od W. wzdłuż Alei (...) , tuż za granicami administracyjnymi W. i tylko niewielki jego fragment położony w północnej części objęty jest O.O.U. Z dokonanej analizy wynika ,że największa dynamika wzrostu cen dotyczyła Wawra- dzielnicy najbardziej atrakcyjnej (105%), najniższa natomiast R. (65%), mimo ,że tylko jego niewielka część objęta jest O.O.U.. Dynamika cen nieruchomości położonych przy ulicy (...) kształtowała się w tym okresie na średnim poziomie 80% ( tabela k. 309). To ,że ceny nieruchomości w R. ,mimo istotnie mniejszych uciążliwości związanych z lotniskiem niż we Włochach ,są niższe, wynika z faktu ,że lokalizacje (...) są traktowane jako bardziej atrakcyjne niż obszary podmiejskie, peryferyjne. Lokalizacja w O.O.U. nie ma tu wpływu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z powołanych wyżej dokumentów oraz dowody z opinii biegłych ( opinia biegłego A. Z. k.299-352, ustna 456-466, uzupełniająca k.501-527, ustne k. 639-640,748-749,751 , opinia biegłego J. S. k. 775-792,ustna k. 815)

Szczególnie opinie biegłych dały Sądowi podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powódce odszkodowania. Opinie te zostały sporządzone w sposób rzetelny, spójny i zupełny, biegli oparli się na zgromadzonej dokumentacji jej szczegółowej analizie oraz wizji lokalnej nieruchomości.

Podstawą roszczenia powódki o zasądzenie kosztów , jakie musi ponieść na dostosowanie swego lokalu do wymagań technicznych dotyczących budynków położonych w O.O.U. są art. 136 ust. 3 i art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 1232 ze zm.) . Stanowią one ,że 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.

W § 6 ust. 2 uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. określone zostały wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez konieczność zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W powyższym kontekście w art. 136 ust. 3 p.o.ś. sprecyzowano, że szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są również nakłady poniesione przez władających nieruchomością w celu osiągnięcia przez istniejące budynki standardów wynikających z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W orzecznictwie podnosi się, że pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1156/12, LEX nr 1293686 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08, LEX nr 580137). Przytoczone powyżej stanowisko ma bardzo duże praktyczne znaczenie, gdyż wynika z niego, że podmiot poszkodowany na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, aby móc domagać się odszkodowania z tego tytułu, nie musi wykazywać, że już poniósł nakłady niezbędne do osiągnięcia standardów obowiązujących na obszarze ograniczonego użytkowania (vide komentarz do art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, K. Gruszecki, LEX 2011).

W związku z występowaniem na obszarze ograniczonego użytkowania poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-B- (...) -3:1999, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych.

W zakresie roszczenia z tytułu kosztów jakie należy ponieść w celu dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego, powódka w dniu 1 lutego 2012 r. przystąpiła do wewnętrznej procedury pozwanego. Przeprowadzone na zlecenie pozwanego badania faktycznej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku powódki, wykazały, że ściany pełne budynku i stropodach spełniają wymagania odnośnie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonych w normie PN-B- (...) -3:1999, natomiast ściany z oknami nie spełniają tych wymagań, co skutkuje potrzebą wymiany wszystkich okien i drzwi balkonowych, na odpowiednie okna z nawiewnikami powietrza. Zgodnie z wewnętrzną procedurą pozwanego, powódka była zobowiązana do przedstawienia kosztorysu prac odzwierciedlającego zlecenie wskazane w wyżej wymienionej opinii technicznej, a po pozytywnym zaopiniowaniu tego kosztorysu przez odpowiednie służby pozwanego, miała zostać podpisana trójstronna umowa na wykonanie izolacji akustycznej, w której strona pozwana była zobowiązana do zapłacenia należności wynikającej z faktury wystawionej przez wykonawcę.

Ponieważ wypłata odszkodowania w ramach wewnętrznej procedury pozwanego zbyt długo się przeciągała, powódka na rozprawie 17 grudnia 2013r. oświadczyła, że odstępuje od niej i wnosi o rozstrzygnięcie jej roszczenia w wyroku (protokół k. 766,768).

Powołany przez Sąd biegły z zakresu budownictwa inż. J. S., opierając się na badaniach poziomu hałasu w lokalu powódki, przeprowadzonych na zlecenie pozwanego przez Instytut (...), potwierdził wnioski tego Instytutu, że izolacyjność obecnie zamontowanych okien i drzwi balkonowych w lokalu powódki, nie spełnia wymogów zgodnych z obowiązującą normą. W celu zapewnienia w lokalu powódki właściwego klimatu akustycznego należy wymienić stolarkę okienną i balkonową na nową wyposażoną w wywietrzniki o izolacyjności akustycznej co najmniej 28 dB.

Koszt wymiany takiej stolarki , biegły wyliczył według średnich cen z biuletynu (...) S. na kwotę 16.980,11 zł ( opinia k. 775-792).

Strona pozwana nie kwestionowała powyższej opinii ( k. 800). Natomiast zdaniem powódki pełna rewitalizacja powinna jeszcze uwzględniać zamontowanie klimatyzacji.

Biegły potwierdził ,że klimatyzacja niewątpliwie podniosłaby standard lokalu, ale właściwy klimat akustyczny zapewni sama wymiana stolarki. ( opinia ustna nagranie k. 817).

Przyjmując ,że strona powodowa w wystarczający sposób nie wykazała potrzeby zamontowania klimatyzacji , ani nie wykazała wartości jej zamontowania , Sąd zasądził z tytułu rewitalizacji tylko wyliczoną przez biegłego kwotę **16.980,10 zł** , oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. , który stanowi ,że właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości a szkoda ta, obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 128/09, LEX nr 578138), w wyroku z dnia 6 maja 2010 r. (sygn. akt II CSK 602/09, LEX nr 585768) oraz w wyroku z dnia 25 maja 2012 r. (sygn. akt I CSK 509/11, LEX 1215402).

Sąd Najwyższy wskazał, iż w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia 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 (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Pozwane Przedsiębiorstwo w żadnym zakresie nie uznało zasadności roszczenia o odszkodowania za spadek wartości . Na potwierdzenie zasadności swego stanowiska złożyło prywatną opinię sporządzoną przez Centrum (...) , z której wynika, że wartości transakcji sprzedaży w OOU kształtowały się pod wpływem tych samych czynników i podlegały tym samym trendom co nieruchomości położone w innych obszarach miasta i wartości uzyskiwane za nie, nie odbiegały od wartości uzyskiwanych w innych obszarach (opinia (...)).

Należy zgodzić się z powódką ,że złożona przez stronę pozwaną opinia Centrum (...) jest tylko prywatną opinią wykonaną na zlecenie pozwanego i nie posiada waloru dowodu z opinii biegłego sądowego. Jednakże należy zauważyć ,że opinia ta w swych zasadniczych wnioskach pokrywa się też z opinią biegłego sądowego A. Z.. Wbrew twierdzeniom strony powodowej , biegły Z. nie dostrzegł wpływu utworzenia O.O.U. na spadek wartości nieruchomości powódki. Nie można ,zdaniem Sądu ,podzielić stanowiska powódki ,że biegły wyliczył szkodę spowodowaną spadkiem wartości nieruchomości powódki w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości na skutek utworzenia O.O.U. na kwotę 52.970 zł

Biegły , stosownie zresztą do błędnie postawionej tezy dowodowej wyliczył tylko hipotetyczną wartość tej nieruchomości , przy założeniu ,że byłaby położona w dzielnicy W.. Zaznaczył jednak ,że wpływ na to ma wiele różnych czynników , m. in. charakter dzielnicy , jej reputacja i wiele innych . Wyliczył ,że sam czynnik hałasu związanego z działalnością lotniska to kwota rzędu **8.000 zł**.

Sąd zasądził właśnie tę kwotę , jako odszkodowanie za to ,że powódka będzie musiała znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje hałasu . Sąd oddalił żądanie w tym zakresie ponad tę kwotę , przyjmując ,że powódka w żaden inny sposób nie wykazała , że jej korzystanie z nieruchomości uległo ograniczeniu w związku z utworzeniem O.O.U. Nieruchomość powódki znajduje się w strefie Z2 , gdzie nie występują żadne ograniczenia związane z korzystaniem z lokali mieszkalnych .Jej budynek został wybudowany w roku 1964r. a więc sąsiedztwo lotniska i związany z nim hałas towarzyszyły powódce od początku. Jest rzeczą oczywistą ,że nieruchomości położone wokół lotniska są mniej atrakcyjne niż nieruchomości położone w innych „lepszych” dzielnicach , to się w sposób oczywisty przekłada na ich cenę . Powódka nabywając w latach 60-tych nieruchomość w tej lokalizacji, z pewnością również zapłaciła za nią mniej , niż za nieruchomość położoną np. w Wawrze. Utworzenie O.O.U. w żaden sposób nie pogorszyło sytuacji powódki.

Odsetki od zasądzonych kwot z tytułu należności głównych ,Sąd zasądził w oparciu o art. 455 k.c. ,który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania i z powodu braku potwierdzenia kiedy pozwany otrzyma odpis pozwu, odsetki te zasądził od daty złożenia odpowiedzi na pozew ( k.233).

W zakresie kwoty 488.030 zł , co do której powódka cofnęła powództwo , Sąd stosownie do treści art. 355 w zw. z 203§ 1 k.p.c. umorzył postępowanie

Orzekając o kosztach procesu , Sąd przyjął wartość przedmiotu sporu na kwotę 631.000 zł . i ta wartość była podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu , które w oparciu o treść art. 100 k.p.c. zostały stosunkowo rozdzielone w stosunku 24.980,10 : 631.000 (powód wygrał sprawę w 4%, przegrywając ją w 96%).