

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Bartoszevska
Protokolant:	sekretarz sądowy Marzena Grajek

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. Ś., I. Ś.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. solidarnie na rzecz powodów K. Ś. i I. Ś. kwotę 81. 557 zł ( osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 20 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty;
- w pozostałym zakresie powództwo oddala ;
- zasądza od pozwanego solidarnie kwotę 4.036,5 zł ( cztery tysiące trzydzieści sześć złotych 50/100) tytułem zwrotu części opłaty sądowej ;
- zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł ( trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
- nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie z tytułu poniesionych wydatków :  
-solidarnie od powodów kwotę 205,71 zł (dwieście pięć złotych 71/100)  
-od pozwanego 7.562,39 zł ( siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt dwa złote 39/100).

## UZASADNIENIE

Powodowie K. i I. małżonkowie Ś. w pozwie z dnia 20.08 2009r. (data prezentaty ) wnosili o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. łącznie kwoty 299.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na powyższą kwotę składały się następujące pozycje:

- kwota 133.000 zł jako odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powodów;

2. kwota 166.000zł jako odszkodowanie z tytułu konieczności dostosowania ich budynku do właściwego klimatu akustycznego.

Pozwany- Przedsiębiorstwo Państwowe (...) „ w W. wnosil o oddalenie powództwa w całości ( odpowiedź na pozew k. 100, ostateczne stanowisko k. 772).

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

Małżonkowie K. i I. Ś. są na zasadach wspólności ustawowej właścicielami nieruchomości położonej w O. gmina M. przy ul (...). Nieruchomość o łącznej powierzchni 18.956 m2 składa się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych (...) i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 305,39 m2. ( odpis z KW nr (...) k. 14-16, opinia biegłego Z. k. 209).

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) (O.O.U.) -( rozporządzenie k. 256- 258) 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 powodów znalazła się w tym obszarze w strefie M. ( pismo k. 93)

§ 4 ust. 1 w/w rozporządzenia stanowił ,że obszarze ograniczonego użytkowania zabrania się :

1. przeznaczania nowych terenów pod szpitale , domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży , a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;
2. zmiany sposobu użytkowania budynków na w/w cele ;
3. budowy nowych szpitali, domów opieki , zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży , a w strefie M także budynków mieszkalnych , z zastrzeżeniem ust. 2 .

Ów ust. 2 , stanowił z kolei ,że w strefie M dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom , na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego , a w przypadku braku planu miejscowego , na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

W nowoprojektowanych budynkach na obszarze ograniczonego użytkowania należało zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych , okien i drzwi w ścianach zewnętrznych , dachów i stropodachów , zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej elementów budowlanych a w budynkach istniejących zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach , poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych , okien i drzwi w ścianach zewnętrznych , dachów i stropodachów , zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach ( §5 rozporządzenia).

O powyższych wymogach powodowie zostali poinformowani przez Wójta Gminy M. pismem z dnia 17 .02.2009r. ( pismo k. 93).

Powodowie zlecili oszacowanie swoich strat, spowodowanych ograniczeniami wynikającymi z w/w rozporządzenia rzeczoznawcom majątkowym .

Rzeczoznawcy ci wyliczyli koszty konieczne do dostosowania nieruchomości powodów do właściwego klimatu akustycznego na kwotę 166.000 zł ( opinia rzeczoznawców W. B. i M. C. k. 12-19), natomiast odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości ich nieruchomości na skutek ustanowienia OOU na kwotę 133.761 zł (operat rzeczoznawcy A. M. k. 50-66).

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 17 lipca 2009r. powodowie wezwali go do zapłacenia im powyższych kwot tytułem odszkodowania , w terminie 5 dni, informując , iż brak zapłaty spowoduje wystąpienie przez nich na drogę sądową ( pismo k. 13).

Ponieważ powyższe pismo pozostało ze strony pozwanego bez odpowiedzi , powodowie w dniu 20.08.2009r. wystąpili z niniejszym pozwem.

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 (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (uchwała k. 323).

Działka powodów znalazła się w O.O.U. częściowo w strefie Z 2 (załącznik nr 6 do uchwały (...) k. 363).

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 ustawą 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 Polską Normą. Dla rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 po. 1422 z późn. zm.) obowiązująca normą jest PN-Bo2151-3:1999 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych. Wymagania , 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.

Jak wynika z opinii Instytutu Ochrony Środowiska, poprzedzonej wykonanymi, zgodnie z obowiązującą metodyką pomiarami , na nieruchomości powodów nie są spełnione wymagania poziomów dopuszczalnych , określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ( Dz. U. nr 120 poz. 826 ze zm.) ,jednakże , izolacyjność akustyczna w badanym pomieszczeniu w budynku zlokalizowanym na tej nieruchomości , spełnia wymagania określone w normie PN-Bo2151-3:1999 . Nie istnieje więc potrzeba stosowania żadnych dodatkowych zabezpieczeń (k. 391-411, I opinia uzupełniająca (k. 528-538), II opinia uzupełniająca k. 722-731).

Na dzień 4 sierpnia 2011r. wartość nieruchomości powodów wynosiła 1.101.323 zł Do dnia 24 czerwca 2016r. wartość ta spadła o około 14,9% i wynosi 937.707 zł . Gdyby teoretycznie nieruchomość powodów była położona poza OOU, jej wartość byłaby wyższa o około 8% i na datę 24.06.2016r. wynosiłaby 1.019.264 zł (II opinia biegłego Z. tabela k. 643).

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów i opinii : Instytutu Ochrony Środowiska i biegłego A. Z.. Szczególnie opinie biegłych dały Sądowi podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powodce 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 powodów o zasądzenie kosztów , jakie muszą ponieść na dostosowanie swego budynku 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 § 5 rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 .08.2007r. 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 – poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych , okien i drzwi w ścianach zewnętrznych , dachów i stropodachów , zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

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-02151-3:1999, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych.

Pomiary przeprowadzone na terenie posesji powodów przez Instytut Ochrony Środowiska wskazały ,że wprawdzie nie są tam spełnione wymagania poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku , to jednak izolacyjność akustyczna budynku spełnia wymagania określone w obowiązującej Polskiej Normie PN-B-02151-3:1999.

W świetle wyników z przeprowadzonych przez IOŚ pomiarów poziomu hałasu i wynikającego z nich wniosku ,że budynek ma wystarczającą izolacyjność akustyczną i żadne dodatkowe zabezpieczenia nie są potrzebne , nieprzydatna stała się opinii sporządzona w niniejszej sprawie przez biegłego z zakresu budownictwa A. K., który nie dysponując wynikami badań akustycznych ocenił ,że budynek powodów nie spełnia wymagań izolacyjności akustycznej i wyliczył koszty nakładów , jakie powodowie muszą ponieść w tym zakresie na kwotę 163.135,16 zł . ( opinia podstawowa k. 228-255).

Opinia biegłego K. była kwestionowana przez stronę pozwaną , która szczegółowo wskazywała na liczne jej błędy (pismo k. 289-294) . Biegły uznając zasadność części z nich ,bez zlecenia Sądu częściowo skorygował swoją opinię określając wartość robót koniecznych do wykonania na kwotę 150.263,91 zł ( opinia skorygowana k. 348-362).

Ta skorygowana opinia dalej była kwestionowana przez pozwanego .

Dlatego Sąd swoje rozstrzygnięcie w zakresie roszczenia dotyczącego tzw. rewitalizacji oparł się na opinii instytutu naukowego . IOŚ wydał ją po przeprowadzeniu specjalistycznych badań akustycznych , które wykazały ,że zabezpieczenia akustyczne w budynku powodów są wystarczające. Ponieważ powodowie nie muszą przeprowadzać żadnych dodatkowych prac i ponosić kosztów , Sąd oddalił ich powództwo w tym 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 .

Sąd swoje rozstrzygnięcie w powyższym zakresie oparł na zaktualizowanej opinii biegłego A. Z. ( opinia k. 613-658).

Biegły nie dostrzegł wprawdzie wpływu samego utworzenia O.O.U. ( w sensie wydania aktu administracyjnego ) na spadek wartości nieruchomości powodów uznając ,iż brak jest w tym akcie zapisów ograniczających korzystanie z nieruchomości już zabudowanych , jednakże przeprowadzona przez niego analiza transakcji nieruchomości położonych w OOU i poza tym obszarem w latach 2009-2016 wykazała ,iż ceny jednostkowe powierzchni użytkowej nieruchomości położonych w OOU są niższe niż ceny poza OOU ( w OOU kształtują się w przedziale 3,0 tyś. zł do 6,3 tyś. zł /m<sup>2</sup> a poza nim 3,1 tyś. zł /m<sup>2</sup> do 7,6 tyś zł/m<sup>2</sup>) . Zdaniem biegłego różnice w poziomie cen transakcyjnych ,widoczne w dołączonych do opinii zestawieniach nieruchomości porównawczych, wynikają m.in. z narażenia nieruchomości położonych w OOU na hałas lotniczy ale również z ogólnej atrakcyjności ich otoczenia. Obiekty objęte OOU położone są w pobliżu tras o dużym natężeniu ruchu , są bardziej atrakcyjne do zabudowy komercyjnej niż mieszkaniowej i w tym kierunku następuje ich rozwój. Biegły oszacował wartość nieruchomości powodów na datę sporządzania opinii tj. na dzień 24.06.2016r. na kwotę 937.707 zł i hipotetycznie oszacował jej wartość przy przyjęciu ,że znajduje się poza OOU na kwotę 1.019.264 zł. Poprzez zastosowanie ekstrapolacji ocen przyznanych dla cech „ sąsiedztwo i otoczenie” wyeliminował różnice w poziomie atrakcyjności lokalizacji. Pozostała różnica wynosząca około 8% wartości ( kwotowo **81.557 zł**) odzwierciedla , zdaniem biegłego wpływ hałasu lotniczego , na jaki narażone są nieruchomości położone wewnątrz OOU.

W ocenie Sądu tak wyliczona kwota jest szkodą a jakiej mowa w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. Zasądził właśnie tę kwotę , jako odszkodowanie za to ,że powodowie będą musieli znosić dopuszczalne na terenie ich posesji ponadnormatywne emisje hałasu .

Sąd oddalił żądanie powodów w tym zakresie ponad tę kwotę , przyjmując ,że w żaden inny sposób nie wykazali , że ich korzystanie z nieruchomości uległo ograniczeniu w związku z utworzeniem O.O.U. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się obecnie tylko częściowo w strefie Z2 , nie występują na niej żadne ograniczenia związane z korzystaniem. Budynek został wybudowany w roku 1982r. a więc sąsiedztwo lotniska i związany z nim hałas towarzyszyły powodom 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 . Powodowie nabywając nieruchomość w tej lokalizacji, z pewnością również zapłacili za nią mniej , niżby zapłacili za nieruchomość położoną w innych , bardziej atrakcyjnych dzielnicach .

Odsetki od zasądzonej kwoty ,Sąd zasądził , zgodnie z żądaniem powodów od dnia wniesienia pozwu , mając na uwadze przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 17.07.2009r. i treść 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 .

O kosztach procesu , Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je w stosunku: 81.557:299.00= 0,2727658863 , przyjmując ,że powód wygrał sprawę w 27%, przegrywając ją w 73%).

W ten sposób , po uwzględnieniu dokonanych wpłat zostały rozliczone koszty:

opłaty sądowej , która w całości została zapłacona przez powodów 27% z kwoty 14.950 = 4.036,50 zł i koszty poniesionych wydatków , które w sumie wyniosły kwotę 28.008,87 zł , część obciążająca pozwaną to 27% z tej kwoty czyli 7.562,39.