

Sygn. akt *XVI GC 759/13*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący	SSO Cezary Skwara
Protokolant	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 19 kwietnia 2018 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. N. i Z. N.**

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

o odszkodowanie

1. Oddała powództwo;
2. Kosztami postępowania w całości obciąża powodów A. N. i Z. N. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: XVI GC 759/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego) A. N. i Z. N. wnieśli pozew o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. łącznie kwoty 120 000 zł, w tym kwoty:

- 1) 35 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) (KW nr (...));
- 2) 25 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) (KW nr (...));
- 3) 40 000 zł tytułem odszkodowania za poniesienie nakładów koniecznych dla zapewnienia wymaganej rewitalizacji akustycznej nieruchomości przy ul. (...) (KW nr (...));
- 4) 20 000 zł ul tytułem odszkodowania za poniesienie nakładów koniecznych dla zapewnienia wymaganej rewitalizacji akustycznej nieruchomości przy ul. (...) (KW nr (...))

- wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że wyżej wymienione nieruchomości, położone są w całości w granicach obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU), dla (...)w W. utworzonego uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (dalej: uchwała (...)), Zdaniem powodów wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po ich stronie szkody w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości, utraty ich wartości użytkowej oraz konieczność przeprowadzenia prac zapewniających wymaganą rewitalizację akustyczną nieruchomości zwiększających wyizolowanie nieruchomości budynkowej od hałasu wynikłego z działalności pozwanego. Obie nieruchomości są położone poza strefą Z1 oraz Z2. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie podali art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.) w zw. z art. 136 p.o.ś.

(pozew k. 2-110)

W odpowiedzi na pozew pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że roszczenie jest bezpodstawne z uwagi na to, że nie wykazano żadnej szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem OOU w 2011 roku, a która polegałaby na uniemożliwieniu bądź też istotnym ograniczeniu powodowi możliwości korzystania z lokali w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, w szczególności powodowie nie wykazali, aby: w lokalach brak było pomimo wprowadzenia OOU z 2011, właściwego klimatu akustycznego, co wymagałoby przeprowadzenia prac związanych z tzw. rewitalizacją akustyczną lokali; wprowadzenie OOU z 2011 r., spowodowało, że na nieruchomościach występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu powodujące konieczność przeprowadzenia w lokalach, tzw. rewitalizacji lokali oraz, że samo położenie lokali w OOU z 2011 r., spowodowało automatyczny spadek ich wartości.

Pozwany zaznaczył, że nie można zakładać a priori, że położenie lokali w OOU z 2011 roku, przekłada się na spadek ich wartości.

Ponadto pozwany zakwestionował uprawnienie powodów do żądania odsetek ustawowych od wskazanego przez nich terminu. Podkreślił bowiem, że ewentualne odszkodowanie wynikające z przepisów ustawy prawo ochrony środowiska, należy skonkretyzować i udowodnić, a zatem powodowie powinni udowodnić powstanie szkody jak i jej wysokość. Z racji tego, że powodowie nie posiadają wiadomości specjalnych w tym zakresie, co sami przyznają składając wnioski o powołanie biegłego w celu wyceny. A zatem należałoby uznać, że ewentualne odsetki powinny być liczone od dnia wydania wyroku, a nie wniesienia pozwu.

(odpowiedź na pozew k. 119-203)

Strony pozostały przy swoich stanowiskach do zamknięcia rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. N. i Z. N. są współwłaścicielami, na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...) znajdującej się w obrębie nr (...) (dzielnica U. (...) W.), dla której Sąd Rejonowy (...)w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Ponadto, A. N. i Z. N. są współwłaścicielami, na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...) znajdującej się w obrębie nr (...) (dzielnica U. (...) W.), dla której Sąd Rejonowy (...)w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 37-39v; odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 40-42; wypis z rejestru lokali k. 43-44, k. 48-49; wypis z kartoteki budynków k. 45-45v; wypis z rejestru gruntów k. 46-47, k. 51-51v; wypis z rejestru budynków k. 50-50v/

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W., przedmiotowe lokale mieszkalne znalazły się w strefie ograniczonego użytkowania OOU, poza strefami(...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. k. 58-59, wraz z załącznikami k. 60-81 /

W dniu 12 lipca 2013 roku (data nadania) powodowie przesłali do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty, w którym określił 7 dniowy termin na zapłatę roszczenia od dnia doręczenia pozwanej. Wezwanie zostało odebrane przez pozwaną w dniu 15 lipca 2013 roku.

/dowód: wezwanie k. 14-17, potwierdzenie nadania oraz potwierdzenie odbioru k. 18-19/

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) uległa obniżeniu w okresie od 2011 r. do 08 czerwca 2015 r. (do dnia sporządzenia wyceny) o około 16% zaś spadek wartości lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), w tym samym czasie, wyniósł 9%.

Powyższe spadki wartości nieruchomości nie pozostawały w związku z objęciem obu nieruchomości strony powodowej obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Spadek ich wartości wynikał z ogólnych tendencji panujących na rynku nieruchomości w latach 2010-2015 i notowany był na całym rynku mieszkaniowym w kraju. Spadek wartości przedmiotowych lokali w okresie sprzed wprowadzenia strefy OOU w stosunku do aktualnych wartości tych lokali był na podobnym poziomie jak spadek wartości tych lokali w tym samym okresie, przy uwzględnieniu, że lokale te usytuowane są poza strefą OOU.

Wartość nieruchomości, przed wejściem w życie OOU, na dzień 03 sierpnia 2011 r. wynosiła dla lokalu przy ul. (...) kwotę 508 000,00 zł zaś dla lokalu przy ul. (...) kwotę 1 011 000,00 zł. Po wprowadzeniu uchwały, na dzień 08.06.2015 r., wynosiła odpowiednio 462 000,00 zł i 842 000,00 zł. Wartość nieruchomości obniżyła się zatem o 46 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...) i 169 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...). Natomiast przy założeniu, iż lokale te znajdowałyby się poza strefą OOU, ich wartość w ww. okresie zmniejszyła się o 64 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...) i 163 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...).

/dowód: opinia biegłej sądowej M. D. z 08.06.2015 r. wraz z załącznikami k. 383-427; opinia uzupełniająca biegłej sądowej M. D. z 06.11.2015 r. k. 472-475; wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku k. 522-522v - protokół elektroniczny /.

Długookresowy poziom hałasu lotniczego rzeczywiście występującego w otoczeniu obydwu lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) oraz ul. (...), nie przekracza wartości dopuszczalnych według załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.

/dowód: opinia Wydziału (...), Katedry (...) Politechniki (...), opracowana przez dr inż. K. R. k. 893-914v, opinie uzupełniające k. 946-952; k. 987-990, k. 998-1027v; rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r. wraz z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości – M. D. (k. 388-427), opinię uzupełniającą (k. 472-475) i ustne wyjaśnienia biegłej złożone na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku (protokół

z rozprawy k. 522-523, protokół elektroniczny k. 524) a także opinię (k. 893-914v) i opinie uzupełniające (k. 946-952, k. 987-990, k. 998-1027v) Katedry (...) Politechniki W. w zakresie akustyki budowlanej.

Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla wyrokowania.

Sąd w pierwszej kolejności dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. D. (opinia k. 388-427, opinia uzupełniająca k. 472-475).

Zarówno opinię, jak i opinię uzupełniającą biegłej sądowej M. D. Sąd uznał za rzetelną, jasną i w pełni wyczerpującą. Biegła w sposób rzeczowy i kompleksowy odniosła się do przedmiotu opinii. Bez zastrzeżeń Sądu pozostała metoda wyceny jaką zastosowała biegła sądowa celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda. Biegła faktycznie wykazała spadek wartości nieruchomości powodów, jednakże jednoznacznie podkreśliła, że spadek ten nie pozostawał w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a wynika z ogólnych tendencji panujących na rynku nieruchomości (k. 416). Ponadto w niniejszej sprawie został dopuszczony także dowód z uzupełniającej, w której biegła w sposób kompleksowy i szczegółowy odniosła się do zarzutów zgłoszonych przez stronę powodową do pierwszej ze sporządzonych opinii. W ocenie Sądu, opinia główna, jak i uzupełniająca, sporządzona przez biegłą M. D., udziela jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowienia Sądu, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, że spadek wartości nieruchomości nie nastąpił w związku z ustanowieniem OOU.

Co więcej, w opinii uzupełniającej biegła sądowa wyczerpująco odniosła się do zarzutów strony powodowej. W szczególności wskazała, że przedmiotowe nieruchomości lokalowe położone są poza strefami (...), co więcej żaden z budynków wielorodzinnych na U. nie jest położony w tych strefach co powoduje, iż nie ma możliwości i potrzeby aby wyceny przedmiotowych nieruchomości dokonywać w porównaniu do nieruchomości położonych w strefach (...).

Biegła wskazała, że dokonała dokładnej analizy całego rynku dotyczącego sprzedaży lokali w okresie od 2010 r. do dnia sporządzenia opinii, wyszczególniła lokale położone w strefie OOU i poza tą strefą oraz przeprowadziła analizę poszczególnych transakcji. Biegła sądowa podkreśliła, że różnice procentowe pomiędzy tymi zbiorami świadczą o reakcji uczestników na zachodzące w nim zmiany. Spadek cen wynikał z trendu czasowego a nie z faktu położenia nieruchomości w strefie OOU.

Zdaniem Sądu zastosowane przez biegłą sądową podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej jest zrozumiałą i logiczną, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, czy spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić między innymi poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny w rozpoznawanej sprawie przyjęła biegła. Ponadto stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych zastosowanych do porównań. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. Warto przy tym wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. A nadto sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu

szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1 powyższego przepisu.

Wskazać należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sąd dokonując oceny przedmiotowych opinii nie dostrzegł w nich uchybień wyżej wymienionych i uznał wnioski z nich płynące za prawidłowe. Sąd może oceniać opinie biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Sąd doszedł do przekonania, iż opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć ją walorem wiarygodności. W ustnych wyjaśnieniach opinii, biegła wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśniła zastrzeżenia strony powodowej, co również przyczyniło się do uznania przez Sąd rzeczowej opinii jako istotnej w trakcie wyrokowania.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem wniosek ten zmierzałby do przedłużenia postępowania w sprawie. W szczególności należy zauważyć, że strona pozwana wnosząc o powołanie kolejnego biegłego na uzasadnienie swojego wniosku wdała się w kolejną polemikę z ustaleniami biegłego zawartymi w sporządzonej opinii, co do których – w sposób rzetelny - biegła odniosła się w opinii uzupełniającej.

Należy podkreślić, że w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stanowisku strony, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby zdania oczekiwanego przez stronę. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12) Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, a w ocenie Sądu niniejszy wniosek opierał się tylko na tym argumente.

W trakcie postępowania sporządzono również opinię główną oraz opinie uzupełniające z zakresu akustyki budowlanej sporządzone przez Katedrę (...) Politechniki W. (opinia k. 893-914v; opinie uzupełniające k. 946-952; k. 987-990, k. 998-1027v).

Zarówno opinię, jak i opinie uzupełniające Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Instytut w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika, że długookresowy poziom hałasu lotniczego rzeczywiście występującego w otoczeniu obydwu lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) oraz ul. (...), nie przekracza jednak wartości dopuszczalnych według załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.

W opinii wskazano, iż ocena izolacyjności akustycznej uwzględniająca hałas drogowy oraz rzeczywisty hałas operacji lotniczych wykazała, że w lokalu przy ul. (...) jedna ściana zewnętrzna jednego pokoju nie ma wymaganej izolacyjności akustycznej. Obydwa stwierdzone deficyty izolacyjności są spowodowane wyłącznie hałasem drogowym, natomiast lokale strony powodowej spełniają wymogi dotyczące izolacyjności akustycznej dla rzeczywiście występującego hałasu lotniczego. W treści opinii podano, że ocena klimatu akustycznego, uwzględniająca skrajnie dużą liczbę operacji lotniczych, przyjętą przy wyznaczaniu granic OOU, nie wykazała przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w żadnym z pomieszczeń, w obydwu lokalach.

W opinii uzupełniającej (k. 989), podtrzymane zostało ustalenie, iż oba lokale strony powodowej spełniają wymogi dotyczące izolacyjności akustycznej dla rzeczywiście występującego hałasu lotniczego oraz, że w żadnym pomieszczeniu w obydwu lokalach nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego, a także stwierdzenie, że działalność strony pozwanej nie powoduje konieczności wykonania żadnych prac budowlano-remontowych uwarunkowanych wymogami izolacyjności akustycznej i klimatu akustycznego w lokalach powodów.

Odpowiadając na pytania i zarzuty strony powodowej (opinia uzupełniająca k. 949-949v), wskazano, że instytut zastosował metodę obliczeniową, w oparciu o aktualne normy, metody obliczeniowe oraz dane materiałów i struktur budowlanych, pochodzące z katalogów oraz publikacji i wyników badań pochodzących z laboratoriów badawczych. W oparciu o wyżej wymienione metody i środki, ustalono, iż przegrody zewnętrzne przedmiotowych lokali charakteryzują się wymaganą izolacyjnością akustyczną przy uwzględnieniu hałasu będącego skutkiem działalności strony pozwanej. Zaznaczono, iż rozszczelnienie okien nie spełnia obowiązujących przepisów w lokalach bez wentylacji mechanicznej, do których należy lokal przy ul. (...). Instytut wskazał, że jeżeli w lokalu wentylacja nie jest wystarczająca, to właściwym rozwiązaniem jest zastosowanie nawiewników okiennych. Natomiast w sytuacji, gdyby przez utworzeniem OOU w oknach znajdowały się nawiewniki i izolacyjność akustyczna pomieszczenia była wystarczająca, a po otwarciu OOU izolacyjność okazałaby się zbyt mała, to konieczność zwiększenia izolacyjności okien z nawiewnikami byłaby skutkiem działania strony pozwanej.

Sąd uznał, iż opinie z zakresu akustyki budowlanej zostały sporządzone przez instytut w sposób rzetelny i prawidłowy. Brak było podstaw do ich kwestionowania. Mając na uwadze powyższe, Sąd wykorzystał wnioski płynące z tych opinii przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w sprawie.

Podzielając w całości poglądy wyrażone w powołanych judykatach, Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych w niniejszym postępowaniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie A. N. i Z. N. domagali się zasądzenia łącznie kwoty 120 000 zł wraz z odsetkami od dnia 23 lipca 2013 r. do dnia zapłaty wskazując, że dochodzą roszczenia z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, których są właścicielami w łącznej kwocie 60 000 zł (35.000 zł za lokal nr (...) przy ul. (...) i 25.000 zł za lokal nr (...) przy ul. (...)) oraz tzw. rewitalizacji akustycznej lokali, również w łącznej kwocie 60 000 zł (40 000 zł za lokal nr (...) przy ul. (...) i 20.000 zł za lokal nr (...) przy ul. (...)).

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu w całości, zarówno co do odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości strony powodowej jak i co do roszczenia w przedmiocie kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości.

Podstawa prawna powództwa, wskazana w pozwie, oparta jest na art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm., dalej jako: p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 129 ust. 2 p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przewidziana w przepisach art. 129 –136 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza ukształtowana została jako ustawowy obowiązek zrekompensowania szkód wynikłych dla właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych, a w pewnym zakresie także innych uprawnionych rzeczowo) z wprowadzenia uregulowań prawnych, które zawężają możliwości korzystania z tych nieruchomości.

Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio obowiązaniem do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powodowie zgłosili roszczenie dotyczące spadku wartości nieruchomości stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W., a więc przed upływem 2 lat od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Mając na uwadze przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powodowie zgłosili roszczenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz z tytułu kosztów rewitalizacji co do obydwu lokali pozwanemu pismem datowanym na dzień 12 lipca 2013 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 15 lipca 2013 r. (k. 19), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W..

Wobec stwierdzenia, że roszczenie powodów zostało zgłoszone w terminie, przejść należało do oceny czy zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanego wskazane w art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Przesłankami odpowiedzialności są wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009/4/103). Podmiot, ze względu na działalność, którego utworzony został obszar ograniczonego użytkowania, z chwilą jego ustanowienia uzyskuje pozycję analogiczną do zajmowanej przez podmioty wykonujące swoje prawa podmiotowe. Jego działanie, mimo że narusza standardy ochrony środowiska także poza zajmowanym terenem, uznane bowiem zostało w art. 135 ust. 1 p.o.ś. za konieczne ze względu na ważne interesy społeczne. W niniejszej sprawie tym podmiotem jest pozwany – Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Nie ulega wątpliwości, iż wejście w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) spowodowało po stronie powodów ograniczenie w sposobie korzystania z posiadanych nieruchomości, objętych obszarem ograniczonego użytkowania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem wskutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego dochodzi do zawężenia granic własności (art.140 k.c. w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym – hałas. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, niepubl.).

Należy jednak wskazać, iż odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś., przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2012 r., IV CSK 28/12, Legalis nr 551896). W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Najwyższy wskazuje, iż odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Oczywistym jest zaś stwierdzenie, że na ustalenie wartości każdej nieruchomości, a zwłaszcza położonej w mieście, większy lub też mniejszy, w tym pośredni, wpływ mogą mieć różnorodne czynniki nie tylko związane z przeznaczeniem danej nieruchomości i jej lokalizacją, ale również wynikające z przeznaczenia budynków położonych w bliższym lub też dalszym sąsiedztwie, zwłaszcza gdy chodzi o budynki użyteczności publicznej dające dostęp do możliwości zaspokajania różnych potrzeb, albo uciążliwości związane z ich przeznaczeniem albo sposobem wykorzystania, takie jak nadmiernie duże natężenie ruchu ulicznego lub hałasu wynikającego z częstej organizacji imprez masowych, przykładowo na stadionach. Nie można więc wykluczyć, że nawet zmiana przeznaczenia albo sposób wykorzystania sąsiednich nieruchomości może stać się przyczyną zmiany wartości nieruchomości położonych w bliskiej zwłaszcza okolicy. Przyczyną takich wahań mogą być również zmiany wynikające z aktów prawa miejscowego, takie jak przyjęcie nowego planu zagospodarowania dla danego obszaru albo też ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania dla położonego w okolicy portu lotniczego i jego urządzenie w nowych warunkach organizacyjnych, w tym jego powiększenie oraz podzielenie na nowe strefy. W efekcie może dojść do zmiany wartości konkretnej nieruchomości, która by mogła być weryfikowana w postępowaniu cywilnym mającym na celu ustalenie wysokości należnego ewentualnie odszkodowania, również przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. W wypadku postawienia tezy dotyczącej zmiany wartości nieruchomości, która jest związana z uchwaleniem konkretnego prawa miejscowego, jej zweryfikowanie wymaga dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Ciężar dowodowy w tym zakresie ciążył na powodach, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. Powodowie nie udowodnili jednak faktu wyrządzenia szkody w zakresie obniżenia wartości ich nieruchomości.

Należy zauważyć, że w opinii pisemnej biegła sądowa ustaliła, iż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) uległa obniżeniu w okresie od 2011 r. do 08 czerwca 2015 r. (do dnia sporządzenia wyceny) o około 16%, zaś spadek wartości lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), w tym samym czasie, wyniósł 9%. Powyższe spadki wartości nieruchomości nie pozostawały w związku z objęciem obu nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Spadek ich wartości wynikał z ogólnych tendencji panujących na rynku nieruchomości w latach 2010-2015 i notowany był na całym rynku mieszkaniowym w kraju. Spadek wartości przedmiotowych lokali w okresie sprzed wprowadzenia strefy OOU w stosunku do aktualnych wartości tych lokali był na podobnym poziomie jak spadek wartości tych lokali w tym samym okresie, przy uwzględnieniu, że lokale te usytuowane są poza strefą OOU.

W odniesieniu do powyższego należy wskazać, że szkodą w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także spadek wartości nieruchomości powstały przed formalnym wejściem w życie aktu prawnego tworzącego OOU, ale wywołany hałasem lotniczym, z powodu którego OOU utworzono. Jak trafnie wskazuje Sąd Apelacyjny w P.w wyroku z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt I ACa 814/15 okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (...) Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Nie bez znaczenia dla prawdziwości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru.

Z orzecnictwa i metod analizy zjawiska wpływu OOU na wartość nieruchomości wynika, iż szkodą wywołaną ograniczeniem w postaci hałasu lotniczego jest różnica pomiędzy hipotetyczną wartością nieruchomości ustaloną tak, jakby nie była ona objęta ograniczeniami, a wartością w stanie obecnym, po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Celem ustalenia obniżenia wartości nieruchomości należy porównać w jednej dacie wartość nieruchomości w stanie obciążonym z hipotetyczną wartością, przy założeniu braku obciążeń. Takie obliczenia zgodne są z metodą ustalania szkody wywołanej hałasem lotniczym opisaną w Zeszytach Metodycznym nr (...) (...) Federacji Stowarzyszeń (...), w którym wskazano, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje porównania wartości rynkowej nieruchomości położonej w obszarze oddziaływania lotniska z wartością rynkową nieruchomości podobnej, położonej na tym samym obszarze bądź na rynku równoległym, ale poza obszarem oddziaływania lotniska. Bierze się przy tym pod uwagę stan nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i ceny z daty sporządzenia operatu szacunkowego. Ubytek wartości wywołany hałasem lotniczym stanowi różnica obu tych oszacowań. Z powyższego wynika, że porównywanie wartości nieruchomości w OOU i jej hipotetycznej wartości poza OOU należy dokonywać w jednej dacie.

W ocenie Sądu sporządzona przez biegłą opinia daje odpowiedź czy nastąpił spadek wartości nieruchomości strony powodowej na skutek położenia jej w OOU. W opinii biegła wskazała wartość nieruchomości na dzień sporządzenia opinii oraz wartość nieruchomości przy założeniu, że nie jest ona położona w obszarze, na którym występują ograniczenia z OOU na dzień sporządzenia opinii. Jak wynika z orzecnictwa Sądu Najwyższego różnica tych dwóch wartości jest szkodą, zaś taka metoda jest jedną z metod ustalania jej wysokości.

W przedmiotowej sprawie wartość tych kwot jest niemal taka sama, wartość nieruchomości, przed wejściem w życie OOU, na dzień 03 sierpnia 2011 r. wynosiła dla lokalu przy ul. (...) kwotę 508 000,00 zł zaś dla lokalu przy ul. (...) kwotę 1 011 000,00 zł. Po wprowadzeniu uchwały, na dzień 08.06.2015 r., wynosiła odpowiednio 462 000,00 zł i 842 000,00 zł. Wartość nieruchomości obniżyła się zatem o 46 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...) i 169 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...). Natomiast przy założeniu, iż lokale te znajdowałyby się poza strefą OOU, ich wartość w ww. okresie zmniejszyłaby się o 64 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...) i 163 000,00 zł dla lokalu przy ul. (...).

Zatem należało stwierdzić, że spadek wartości nieruchomości wynikał z ogólnych tendencji na rynku krajowym. Nie doszło do spadku wartości nieruchomości powodów w wskutek objęcia ich obszarem ograniczonego użytkowania na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...). Tym samym powodowie nie ponieśli szkody, a co za tym idzie powództwo w tym zakresie nie mogło zostać uwzględnione.

Drugie z roszczeń strony powodowej - roszczenie z tytułu tzw. kosztów rewitalizacji akustycznej również było niezasadne i podlegało oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 136 ust. 3 p.o.ś. 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. Na podstawie § 6 ust. 2 uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. określono 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 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 orzecnictwie 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, komentarz do art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, K. Gruszecki, LEX 2011).

W przedmiotowej sprawie z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności z opinii instytutu naukowo-badawczego tj. Politechniki W. wynikało, że oba lokale spełniają wymogi dotyczące izolacyjności akustycznej dla rzeczywistości występującego hałasu lotniczego oraz że w żadnym pomieszczeniu w obydwu lokalach nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego, a także stwierdzenie, że działalność strony pozwanej nie powoduje konieczności wykonania żadnych prac budowlano-remontowych uwarunkowanych wymogami izolacyjności akustycznej i klimatu akustycznego w lokalach powodów (k. 989).

Długookresowy poziom hałasu lotniczego rzeczywistości występującego w otoczeniu obydwu lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) oraz ul. (...), nie przekracza wartości dopuszczalnych według załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. W opinii wskazano, iż ocena izolacyjności akustycznej uwzględniająca hałas drogowy oraz rzeczywisty hałas operacji lotniczych wykazała, że w lokalu przy ul. (...) jedna ściana zewnętrzna jednego pokoju nie ma wymaganej izolacyjności akustycznej. Obydwa stwierdzone deficyty izolacyjności są spowodowane wyłącznie hałasem drogowym, natomiast lokale strony powodowej spełniają wymogi dotyczące izolacyjności akustycznej dla rzeczywistości występującego hałasu lotniczego. W treści opinii podano, że także przy ocenie klimatu akustycznego, uwzględniającego skrajnie dużą liczbę operacji lotniczych, przyjętą przy wyznaczaniu granic OOU, również nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w żadnym z pomieszczeń, w obydwu lokalach.

Na chwilę obecną nieruchomość powodów posiada takie zabezpieczenia przed hałasem, że nie są konieczne jakiegokolwiek dodatkowe nakłady.

Sąd miał na uwadze, iż strona powodowa kwestionowała opinię instytutu, jednakże, jak już wskazano w treści niniejszego uzasadnienia, nie zachodziła potrzeba powoływania kolejnego biegłego, a należało uznać wnioski wywiedzione w ww. opinii za prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że strona powodowa nie wykazała także zasadności roszczenia rewitalizacyjnego.

W tej sytuacji skutkowało to oddaleniem powództwa w całości, zarówno w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości, jak i z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej tychże nieruchomości, biorąc pod uwagę brzmienie art. 129 p.o.ś i art. 136 ust. 3 p.o.ś.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając je w całości od powoda na rzecz pozwanego, zaś na podstawie art. 108 k.p.c. ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie powołanych przepisów.

SSO Cezary Skwara

Zarządzenie: (...)