

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 września 2017 r.

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w W. Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy
w składzie: Przewodniczący **SSR Natalia Zientara**

Protokolant Emil Ruciński

po rozpoznaniu w dniu 07 września 2017 r. w W. na rozprawie

sprawy wniesionej 02 sierpnia 2013 roku

z powództwa **P. T.**

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

o zapłatę kwoty 39 000,00 zł

I. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki P. T. kwotę 15 000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych zero groszy) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od kwoty 15 000,00 zł od dnia 30 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,

II. umarza postępowanie w zakresie kwoty 24 000,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące złotych zero groszy),

III. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki P. T. kwotę:

I. 2 897,71 zł (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów procesu w pierwszej instancji,

II. 870,00 zł (osiemset siedemdziesiąt złotych zero groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego w sprawie o sygn. akt XXIII Ga 743/17 Sądu Okręgowego w W.,

I. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W. następujące kwoty tytułem zwrotu wydatków:

a. 2 260,04 zł (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych cztery grosze) od powódki P. T., z czego kwotę 618,43 zł (sześćset osiemnaście złotych czterdzieści trzy grosze) pobrać z zaliczki uiszczonej przez tę powódkę, zaksięgowanej w dniu 13 czerwca 2016 r. pod poz. (...),

b. 3 390,07 zł (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt złotych siedem groszy) od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W., z czego kwotę 3 118,42 zł (trzy tysiące sto osiemnaście złotych czterdzieści dwa grosze) pobrać z zaliczki uiszczonej przez tego pozwanego, zaksięgowanej w dniu 08 czerwca 2016 r. pod poz. (...), a kwotę 271,65 zł (dwieście siedemdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt pięć groszy) z zaliczki uiszczonej przez tego pozwanego, zaksięgowanej w dniu 04 stycznia 2016 r. pod poz. (...),

II. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W. następujące kwoty tytułem uzupełnienia opłaty od pozwu:

a. 300,00 zł (trzysta złotych zero groszy) od powódki P. T.,

b. 450,00 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych zero groszy) od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W.,

III. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 3 728,35 zł (trzy tysiące siedemset dwadzieścia osiem złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem niewykorzystanej zaliczki, uiszczonej przez tego pozwanego, zaksięgowanej w dniu 04 stycznia 2016 r. pod poz. (...).

Sygn. akt XVI GC 2333/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 roku powódka P. T. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 45 000,00 zł, w tym 21 000,00 zł jako odszkodowania związanego ze zmniejszeniem wartości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), którego jest właścicielką oraz 24 000,00 zł ze względu na potrzebę zapewnienia klimatu akustycznego w tym lokalu, z uwagi na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) w W. (pozew k.2-7).

Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany podniósł, iż art. 129 ust. 1 i 2 w zw. z art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego na mocy uchwały. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 roku II CSK 367/08 pozwany wskazywał, iż hipoteza art. 129 ust.2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takie, które dotyczy ograniczenia w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ponadto przypisanie odpowiedzialności pozwanemu wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Pozwany podnosił także brak spadku wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Powoływał się przy tym na opinię (...) Centrum (...) z marca 2013 roku z której wynika, że wartość rynku wewnątrz obszaru ograniczonego użytkowania jest proporcjonalna do wielkości obrotu w innych porównywalnych częściach miasta. Po 2010 roku wewnątrz obszaru ograniczonego użytkowania liczba transakcji była większa niż w pozostałych częściach miasta, co wskazuje na brak silnego oddziaływania przepisów o ograniczonym obszarze użytkowania na popyt nieruchomości na tym obszarze. Przebieg krzywych średnich wartości transakcji dla całego miasta W. oraz dla obszaru ograniczonego użytkowania w latach 2005-2012 podlegały tym samym trendom i tym samym zmianom co ceny w innych częściach miasta. Położenie nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania ma znaczenie drugorzędne. Czynniki wpływającymi na wartość nieruchomości są: odległość od centrum miasta mierzona w czasie dojazdu, charakter zabudowy, rok zabudowy, powierzchnia użytkowa, powierzchnia działki, materiał użyty do budowy, stan techniczny działki oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną i socjalną. Kolejną kwestią podnoszoną przez stronę pozwaną był brak ograniczeń dotyczących korzystania z lokalu związanych z zabudową, czy zmianą funkcji. W ocenie strony pozwanej sam hałas nie może być tożsamy z immisją, o jakiej mowa w art. 144 k.c., tj. z korzystaniem z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Powódka nabyła zresztą lokal w 2010 r. w pobliżu lotniska czynnego od 1934 r., o czym wiedziała i musiała godzić się na związane z tym warunki. Dodatkowo pozwany podniósł, iż hałas drogowy w D. W. jest wyższy niż lotniczy. Co do kosztów rewitalizacji pozwany wywiódł, że powódka nie wykazała, iż w lokalu nie ma nieodpowiedniego klimatu, a lokal jest położony poza strefami Z1 i Z2 (odpowiedź na pozew k. 49-62).

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew pełnomocnik powódki wskazał, że popiera powództwo i wywiódł, że sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że potencjalni nabywcy nieruchomości muszą liczyć się z niedogodnościami, co powoduje utratę wartości nieruchomości. Dodał, że szkodę związaną z utratą wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko i nie ograniczać jej wyłącznie do rzeczywistej straty, bowiem obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje zawężenie granic własności, bowiem właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Co do klimatu akustycznego wskazał, że ustalenie jego istnienia lub nieistnienia wymaga wiadomości specjalistycznych, w związku z czym został zgłoszony dowód z opinii biegłego sądowego akustyka (pismo k. 131-138).

Wyrokiem częściowym z dnia 20 stycznia 2017 r. dotyczącym tylko kwoty 21 000,00 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd Rejonowy oddalił powództwo, a wyrok ten został zmieniony wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 lipca 2017 r., który powództwo w tym zakresie uwzględnił w całości (k. 732 wyrok Sądu Rejonowego, k. 861 wyrok Sądu Okręgowego).

Na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2017 r. powód złożył pismo rozszerzające powództwo w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i cofnął ze zrzeczeniem się roszczenia powództwo w zakresie odszkodowania za koszty niezbędne do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Powód rozszerzył powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości o 15 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Cofnięcie pozwu było zaś związane z niekorzystną dla powódki treścią dwóch opinii biegłych z zakresu akustyki (k. 880 protokół rozprawy, k. 627-632 i k. 806-825 opinie biegłych sądowych akustyków).

Pozwany wniósł o odrzucenie rozszerzonego powództwa z uwagi na powagę rzeczy osądzonej, oświadczając że w pozostałym zakresie wnosi i wywodzi jak dotychczas (k. 905-906 pismo). Po odmowie przez Sąd odrzucenia pozwu w zakresie rozszerzonego powództwa, co nastąpiło na rozprawie w dniu 7 września 2017 r., pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa (k. 940 protokół rozprawy, k. 912 postanowienie).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), o powierzchni 51,83 m² (dowód: księga wieczysta k. 10-13).

Dla lokalu tego jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta nr (...). Dla obszaru, w którym ów lokal się znajduje, uchwałą nr XXXVII/1119/2008 Rady miasta stołecznego W. z dnia 10 lipca 2008 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi. Budynek został wzniesiony w 2010 r., a lokal powódki jest usytuowany na IV kondygnacji. Lokal jest położony w obszarze ograniczonego użytkowania, ale poza strefami (...). Poziom hałasu wskazany na mapie akustycznej dla tej nieruchomości to (...) (dowód: opinia biegłego K. M. k. 401-404v, księga wieczysta k. 10-13).

Uchwałą Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 roku Sejmiku Województwa (...) utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwała ta została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 20 lipca 2011 roku i weszła w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia. Uchwała ta została zmieniona uchwałą 153/11. Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku (...), a granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy: strefę (...), której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku (...) w porze nocy, a od wewnątrz granica lotniska oraz strefę (...), której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku (...) w porze nocy, a wewnątrz granica strefy (...).

Zgodnie z § 5 tej uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenu jedynie w strefach (...) oraz (...). Poza tymi strefami nie wprowadzono żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenu.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania:

- w strefie (...):

a) zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo - usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej,

b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

- w strefie (...):

a) zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zakazano zmian funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Zgodnie z § 6 uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania polegające na określeniu, że:

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Nieruchomość lokalowa powódki leży w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefami (...).

(Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., Nr 128, poz. 4086 wraz z załącznikami, uchwała 76/11 k. 14-20, uchwała 153/11 k. 21-23, załącznik obejmujący wykaz działek położonych w (...) k. 24-25, mapy k. 26, 27).

W dniu 26 lipca 2013 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w kwocie łącznie 100 000,00 zł z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości lokalowej w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz z tytułu konieczności zapewnienia w lokalu właściwego klimatu akustycznego. Zakreśliła pozwanemu termin 3 dni na zapłatę (dowód: pismo z dnia 26 lipca 2013 roku k. 35-36).

Wartość lokalu mieszkalnego powódki na dzień 3 sierpnia 2011 roku wynosiła 417 000,00 zł, a na dzień 26 stycznia 2016 roku 378 000,00 zł. Spadek wartości nieruchomości wynika wyłącznie z faktu istnienia trendu zmiany cen ze względu na upływ czasu.

Hałas lotniczy ma negatywny wpływ na wartość nieruchomości lokalowych. Wpływ natężenia hałasu lotniczego (...) powyżej izofony (...) jest istotny i ma desytmulujący wpływ na wartość lokali mieszkalnych na analizowanym rynku w wymiarze, w stosunku do wartości wynoszącym około -1,01 % +/- 0,11 % na każdy dodatkowy decybel. W sprawie niniejszej spowodowało to spadek wartości rynkowej nieruchomości o około 8,67 %. Skoro wartość lokalu wynosi 378 000,00 zł, to bez występowania hałasu lotniczego wynosiłaby 414 000,00 zł, a więc spadek wartości z powodu hałasu lotniczego wynosi 36 000,00 zł. Wpływ hałasu lotniczego na ceny nieruchomości był identyczny także przed

wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zatem także wtedy ceny nieruchomości nienarażonych na hałas były odpowiednio wyższe od tych narażonych na hałas (dowód: pisemna opinia biegłego sądowego K. M. k. 393-394, ustna opinia uzupełniająca k.722-722v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w nim dowodów.

Dokumenty powołane w uzasadnieniu Sąd uznał za wiarygodne, zważywszy że ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ewentualnego spadku wartości lokalu mieszkalnego powódki oraz jego przyczyn. Pierwszą opinię sporządził biegły R. D.. Oparł się na wynikach badań przeprowadzonych w P., a opublikowanych w Biuletynie Stowarzyszenia (...)/12 z 2010 roku, to jest wynikach ankiety przeprowadzonej wśród osób zamierzających nabyć nieruchomość oraz osób, które nabyły nieruchomość do pół roku przed badaniem. Z tych badań wynikało, iż nabywcy za jeden z atrybutów obniżających wartość nieruchomości uznają hałas związany z działaniem lotniska, które to zjawisko istniało np. w pobliżu lotniska P. – K.. Na podstawie ankiety ustalono, że dla nieruchomości znajdujących się w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania (analogicznej jak strefa w której leży nieruchomość powodów) współczynnik spadku wartości nieruchomości wynosi 6%. Z przeprowadzonych powyższych badań oraz badań zagranicznych dotyczących wpływu emisji hałasu lotniczego na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu (dla lotnisk w B., L., Nowym Y., D., S. Francisco, T. itp.) biegły wywiódł, że zawsze emisja hałasu lotniczego ma wpływ na wartość nieruchomości mieszkalnych. Mając dane dotyczące procentowego ubytku wartości nieruchomości dla P. i dla różnych portów zagranicznych biegły wyliczył ubytek wartości nieruchomości na (...) ograniczonego (...) w zależności od poziomu długotrwałego równoważnego poziomu hałasu lotniczego (...), oddziaływującego na nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że na obszarze granicy zewnętrznej o.o.u. hałas wynosi do 55 dB, biegły wskazał ubytek wartości dla nieruchomości powódki na poziomie 9,5%. Wartość nieruchomości powódki biegły oszacował posługując się 21 transakcjami sprzedaży rynku równoległego, to jest z udziałem nieruchomości lokalowych położonych poza o.o.u. na terenie dzielnicy W.. Biegły ustalił wartość rynkową lokalu powódki na dzień wydania opinii na kwotę 363 933,00 zł. Utrata wartości została obliczona przez biegłego w oparciu o przemnożenie tej kwoty o ustalony procent utraty wartości nieruchomości 9,5 % dla miejsca położenia nieruchomości na obszarze o.o.u., na którym (...) był mniejszy niż 55 dB. Biegły wskazał, że wysokość utraty wartości wynosi 34 574,00 zł (k. 218-244).

Sąd uznał tę opinię za nieprzydatną do rozstrzygnięcia sprawy. W istocie opiera się ona na założeniu, iż wprowadzenie o.o.u. wokół lotnisk zawsze prowadzi do spadku wartości nieruchomości znajdujących się w tym obszarze. Badania ankietowe dotyczące oddziaływania lotniska P.-K., a tym bardziej lotnisk zagranicznych, na ceny nieruchomości, nie mogą być podstawą do ustalenia współczynnika spadku wartości nieruchomości (...) leżących w strefie o.o.u. w pobliżu L. im. F. C.. Nie uwzględniają odmienności lotnisk i odmienności terenów na których znajdują się nieruchomości. Brak odpowiednich badań w stosunku do oddziaływania lotniska im. F. C. w W. i kosztowność ich przeprowadzenia wyklucza zastosowanie tej metody.

Sąd dopuścił także dowód z opinii innego biegłego sądowego z zakresu (...).

Biegła w celu dokonania wyceny nieruchomości zastosowała podejście porównawcze, metodę analizy statystycznej rynku. Badanie to zostało przeprowadzone na podstawie (...) transakcji w 2180 budynkach na terenie o.o.u. i poza tym terenem z okresu od 2010 do 2015 roku. Badanie obejmowało: w dzielnicy (...) 698 transakcji w 622 budynkach, w dzielnicy M. 848 transakcji w 167 budynkach, w dzielnicy O. 295 transakcji w 69 budynkach, w dzielnicy (...) 176 transakcji w 345 budynkach, w dzielnicy (...) 538 transakcji w 702 budynkach, w dzielnicy (...) transakcji w 8 budynkach, w dzielnicy W. 690 transakcji w 232 budynkach i w dzielnicy W. 176 transakcji w 35 budynkach. (opinia biegłego sądowego k. 393-395v, zestawienie transakcji k. 429-507v). Porównaniu podlegały cechy takie jak: data transakcji, wiek budynku, stan techniczny i standard, budynku i lokalu, liczba miejsc postojowych przynależna do lokalu w cenie lokalu, hałas lotniczy (...) w dB ponad (...), ocieplenie, prawo do lokalu, prawo do gruntu, lokalizacja na piętrze i na parterze, lokalizacja w (...) w poszczególnych strefach. Porównanie tych transakcji pod kątem opisanych

cech dało podstawę do ustalenia wpływu tych cech na wartość nieruchomości, w tym hałasu. Poziom cen w badanym okresie wskazuje na ich spadek. Oceniając dłaczego na terenie o.o.u nastąpił spadek wartości nieruchomości zbadano także poziom hałasu na podstawie map akustycznych udostępnionych na stronach (...) W., na podstawie których można określić poziom hałasu dla poszczególnych adresów. Istotny okazał się hałas lotniczy, natomiast samo położenie w strefie o.o.u. zdaniem biegłej nie miało znaczenia. Na każdy decybel powyżej granicy (...) odnotowano spadek wartości nieruchomości o 1,01% (+/- 0,11 %).

Powyższa opinia została zakwestionowana przez pozwanego w zakresie w jakim odnosiła się do wpływu natężenia hałasu lotniczego na wartość rynkową nieruchomości. Strona pozwana wnosila o pominiecie opinii w tym zakresie jako nieprzydatnej, ewentualnie wezwanie biegłej na rozprawę. Strona pozwana podniosła, że rozważania biegłej co do hałasu nie mają znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż podstawą roszczenia z art. 129 p.o.ś. mogą być wyłącznie ograniczenia związane z uchwałą, a nie sam hałas lotniczy. Szkoda powstaje w stosunku do nieruchomości w związku z określonym zdarzeniem jakim jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, co następuje w konsekwencji wejścia w życie aktu prawa miejscowego i to w dacie wejścia w życie tego aktu. Tymczasem lotnisko istnieje od wielu lat, uczestnicy rynku muszą sobie z tego zdawać sprawę (k. 512-516 pismo).

Powódka także zakwestionowała opinię, w zakresie w jakim biegła rozłącznie potraktowała kryterium wpływu hałasu i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości (k. 538-541 pismo).

W ustnej opinii uzupełniającej (k. 722-722v) biegła wskazała, iż od początku prowadzenia danych jest ustalone, że hałas negatywnie wpływa na wartość nieruchomości i już przed wejściem w życie uchwały hałas wpływał na wartość nieruchomości. Ceny nieruchomości nie narażonych na hałas lotniczy były wyższe, niż tych narażonych na hałas. Ceny nieruchomości narażonych na hałas są niższe bez względu na ich położenie w lub poza (...). Wartości wskazane w jej opinii byłyby takie same bez względu na to, czy byłyby utworzone (...), czy nie. Mapa akustyczna, którą posłużyła się biegła uwzględniała też poziom hałasu sprzed wprowadzenia (...).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, iż Sąd może oceniać opinię 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 przyznać jej walor miarodajności i spójności, jest przy tym logiczna i zrozumiała.

Dowód z przesłuchania stron nie był przydatny do ustalenia stanu faktycznego. Okoliczności dotyczące przekroczenia norm hałasu powinny być ustalone za pomocą środków obiektywnych, jak np. dokument lub opinii – w tym przypadku przekroczenie norm wynika z map akustycznych. Subiektywne przekonanie i odczucia stron nie są miarodajne.

Nieprzydatny dla ustalenia stanu faktycznego okazał się dowód w postaci złożonej przez pozwanego analizy rynku nieruchomości, gdyż nie ma waloru opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., a stanowi jedynie dokument prywatny, który nie korzysta z domniemania prawdziwości, lecz jedynie świadczy o tym, że osoba która dokument sporządziła złożyła oświadczenie tej treści.

Opinie biegłych akustyków, niekorzystne dla powódki, skutkowały cofnięciem pozwu w zakresie roszczenia o odszkodowanie obejmujące koszty zapewnienia klimatu akustycznego w lokalu. Ponieważ jednak cofnięcie pozwu, gdy jest skuteczne, skutkuje rozstrzygnięciem formalnym w postaci umorzenia postępowania, o czym dalej, szczegółowe omawianie obu opinii okazało się bezprzedmiotowe.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości co do kwoty 21 000,00 zł jest już prawomocnie rozpoznane. Wyrok, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie obejmuje wyłącznie:

-rozszerzone powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości,

-powództwo o odszkodowanie w wysokości równowartości kosztów niezbędnych do zapewnienia klimatu akustycznego.

Na wstępie należy wskazać, że legitymacja stron nie budzi wątpliwości. Powódka wykazała, iż jest właścicielką lokalu, za którego zmniejszenie wartości domaga się odszkodowania i wniosła pozew przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały Nr 76/11. Legitymacja bierna pozwanego wynika natomiast z art. 136 ust. 2 prawa ochrony środowiska, według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś., 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 może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższymi roszczeniami, stosownie do treści art. 129 ust. 4 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W świetle powyższego przepisem ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości są nie tylko ograniczenia wynikające wprost z samej treści uchwały, ale także wynikające z istoty obszaru ograniczonego użytkowania. Ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także to, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje, w tym hałas. W związku z wejściem w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania dochodzi do zawężenia granic własności wynikających z treści art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c., gdyż właściciel nie może żądać zaniechania immisji przekraczającej standardy ochrony środowiska, czy też przeciętną miarę (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. sygn. akt III CZP 128/09, por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 2010 r., sygn. akt II CSK 602/09, LEX nr 585768). Pojęcie szkody na tle treści art. 129 p.o.ś. winno być zatem rozumiane szeroko. Jeżeli właściciel nie może w pełni korzystać z nieruchomości, żądając zakazania immisji, za powstałą w ten sposób szkodę, przysługuje mu odszkodowanie (tak: Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 marca 2015 roku sygn. akt VI ACa 1550/13 oraz w wyroku z dnia 8 grudnia 2015 sygn. akt VI ACa 1662/14).

Z art. 135 ust. 1 p.o.ś. wynika, że stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania może mieć miejsce, 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. W obszarze ograniczonego użytkowania standardy jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej nie są zachowane. Wiąże się to z koniecznością znoszenia uciążliwego hałasu powodowanego przez startujące i lądujące samoloty.

Strona powodowa nie musiała dowodzić, iż dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w obszarze ograniczonego użytkowania, bowiem z powodu ponadnormatywnych oddziaływań lotniska i braku możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska, został on utworzony (tak też: Sąd Apelacyjny w P. w wyroku sygn. akt I ACa 677/11).

W myśl art. 3 pkt 4 lit. b p.o.ś. jednym z rodzajów oddziaływania na środowisko jest emisja hałasu. Sam więc fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powoduje dla powódki ścieśnienie granic jej władztwa nad rzeczą, bowiem przez samo ustanowienie obszaru musi znosić hałas i nie może domagać się zaniechania immisji. Ustawodawca wprowadzając możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnisk, wyłączył stosowanie art. 144 k.c. i możliwość domagania się zaniechania immisji. Zgodnie z tym przepisem właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Istotą utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest

zmuszenie do znoszenia m.in. określonego w uchwale hałasu. Wyłączone ustawowo zostały w tym przypadku roszczenia z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c. zawężając uprawnienia właścicielskie. Ustawodawca przyznaje w zamian prawo domagania się wykupu nieruchomości albo odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Wobec tego roszczenie o odszkodowanie za to zawężenie granic władztwa przysługuje z art. 129 p.o.ś. nie zaś z art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. Hałas przekraczający przeciętną miarę nie oznacza jedynie przekroczenia norm administracyjnych ustanowionych w tym względzie. Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01 przyjął bowiem, że zawarte w przepisach administracyjnych normy dopuszczalnych oddziaływań nie wywołują wprost skutków w dziedzinie prawa cywilnego i nie zastępują kryteriów „przeciętnej miary zakłóceń” ustalanych autonomicznie i bezpośrednio na podstawie art. 144 k.c. Normy administracyjne stanowią jednak dodatkowy element oceny stopnia zakłóceń, i nie pozostają całkowicie bez znaczenia dla oceny, czy zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, o której mowa w art. 144 k.c. Przekroczenie dopuszczalnych norm administracyjnych jest dowodem przekroczenia „przeciętnej miary” w ujęciu cywilistycznym (art. 144 k.c.) - tak Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lipca 2003r., I CKN 497/01.

Podsumowując, szkodą w rozumieniu art. 129 p.o.ś. jest zmniejszenie wartości nieruchomości, jeśli zmniejszenie jest rzeczywiście wynikiem zawężenia władztwa i niemożnością zapobieżenia hałasowi, jako immisji, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów.

W niniejszym przypadku w stosunku do nieruchomości powódki brak jest ograniczeń w sposobie użytkowania objętych uchwałą. Obniżenie wartości nieruchomości wiąże się jedynie z zawężeniem granic własności i koniecznością znoszenia immisji. Hałas niewątpliwie jest immisją. Biegła K. M. wskazała, iż wartość lokalu mieszkalnego powódki jest o 36 000,00 zł niższa, niż byłaby bez oddziaływania hałasu lotniczego, a więc niż wartość analogicznych lokali mieszkalnych położonych poza strefą oddziaływania hałasu lotniczego. Biegła wskazała też, że identyczny trend cenowy istniał przed wprowadzeniem (...). W przypadku „starego” lotniska, jak L. F. C., wprowadzenie (...) stanowi usankcjonowanie pewnego istniejącego stanu. Nie stoi to na przeszkodzie uzyskaniu odszkodowania. (...) wprowadza się, gdy do niekorzystnego oddziaływania na środowisko już dochodzi – właśnie dlatego jest on ustanawiany. Utworzenie (...) pozostaje w związku funkcjonalnym z istnieniem hałasu lotniczego więc szkoda spowodowana przez ten hałas jest szkodą wynikająca z (...). Dopiero też z momentem jego utworzenia rodzi się skutek w postaci niemożności żądania zaniechania immisji.

Dlatego, poza zasądzoną wcześniej kwotą 21 000,00 zł powódce należna jest także kwota 15 000,00 zł, co jest zgodne z wyliczeniem biegłej.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 455 i 481 k.c. Roszczenie o odszkodowanie z art. 129 ustawy – Prawo ochrony środowiska powstaje w momencie utwierdzenia (...), wymagalne staje się jednak po wezwaniu do zapłaty. Skoro powódka wezwała pozwanego do zapłaty 26 lipca 2013 r., termin do uiszczenia zapłaty przez nią określony upłynął 29 lipca 2013 r., a zatem od 30 lipca 2013 r. powódce należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.

W myśl art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeśli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia, aż do wydania wyroku. Zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wówczas, gdy okoliczności sprawy wskazują, że jest to sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Wreszcie, zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym. W sprawie niniejszej, zważywszy na treść opinii biegłych, brak podstaw by uznać cofnięcie pozwu za niedopuszczalne odnośnie roszczenia o odszkodowanie za koszty niezbędne do zapewnienia klimatu akustycznego. Cofnięcie zostało dokonane ze zrzeczeniem się roszczenia, a więc skutecznie. Dlatego w tej części postępowanie umorzono.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i 100 k.p.c. Pierwszy z wymienionych przepisów formułuje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu. Z kolei art. 100 k.p.c. formułuje zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Znajduje on zastosowanie w wypadku częściowego uwzględnienia

żądań. Stanowi ona elastyczne dostosowanie zasady odpowiedzialności za wynik sprawy do sytuacji, w której obie strony częściowo wygrały, a częściowo przegrały proces. Zastosowanie art. 100 k.p.c. polega na rozdzieleniu kosztów między stronami odpowiednio do wyniku sprawy, tj. stopnia uwzględnienia i nieuwzględnienia żądań. Zarówno pełnomocnik powoda jak i pozwanego wniósł o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Na koszty celowego dochodzenia praw i koniecznej obrony składały się w przedmiotowym postępowaniu:

Za I instancję:

-dla powoda:

opłata od pozwu 2 250,00 zł,

opłata od zażalenia 40,00 zł,

wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata 3 600,00 zł (suma rozpoznanych roszczeń w instancji: 60 000,00 zł tj. 45 000,00 zł i 15 000,00 zł) i 1 200,00 zł za dwa postępowania zażaleniowe (po 600,00 zł za każde z nich, postępowania te toczyły się, gdy wartość przedmiotu sporu nie przekraczała 50 000,00 zł stąd przyjęto stawkę 1/4 z 2 400,00 zł a nie z 3 600,00 zł),

opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł,

wynagrodzenie biegłego sądowego 1 910,56 zł (k. 254), 89,44 zł (k. 523), 655,38 zł (k. 638), 98,31 zł (k. 743) i 127,88 zł (k. 745),

razem 9 988,57 zł,

-dla pozwanego:

wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego 3 600,00 zł i 1 200,00 zł za dwa postępowania zażaleniowe (po 600,00 zł za każde z nich),

opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł,

opłata od zażalenia 40,00 zł,

wynagrodzenie biegłego sądowego 2 000,00 zł (k. 523), 655,39 zł (k. 638), 98,31 zł (k. 743) i 127,88 zł (k. 745),

razem 7 738,58 zł.

Całkowite koszty procesu w pierwszej instancji (z postępowaniami incydentalnymi) wyniosły więc 17 727,15 zł. Powód przegrał sprawę w 40,00 %, a pozwany w 60,00 %, więc w tej proporcji ponoszą koszty procesu. Powód powinien ponieść koszty w kwocie 7 090,86 zł (17 727,15 zł x 40 %), a pozwany 10 636,29 zł (17 727,15 zł x 60 %). Tymczasem powód poniósł o 2 897,71 zł więcej, a pozwany o tę samą kwotę mniej niż przypadający na każdą ze stron udział w kosztach procesu. Dlatego pozwany powinien zwrócić na rzecz powoda tę kwotę.

Za postępowanie apelacyjne od wyroku częściowego:

-dla powoda: 1 050,00 zł opłata od apelacji i 1 200,00 zł wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata, który reprezentował powódkę także w I instancji, razem 2 250,00 zł,

-dla pozwanego wyłącznie kwota 1 200,00 zł wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego, który reprezentował pozwanego także w I instancji.

Całkowite koszty procesu w drugiej instancji w zakresie wyroku częściowego wyniosły więc 3 450,00 zł. Decydujące znaczenie ma całkowity wynik sprawy, a nie wynik apelacji od wyroku częściowego – wynik ten wpływa na ocenę

całkowitego wyniku sprawy. Powód przegrał całą sprawę w 40,00 %, a pozwany w 60,00 %, więc w tej proporcji ponoszą koszty procesu. Powód powinien ponieść koszty w kwocie 1 380,00 zł (3 450,00 zł x 40 %), a pozwany 2 070,00 zł (3 450,00 zł x 60 %). Tymczasem powód poniósł o 870,00 zł więcej, a pozwany o tę samą kwotę mniej niż przypadający na każdą ze stron udział w kosztach postępowania apelacyjnego. Dlatego pozwany powinien zwrócić na rzecz powoda tę kwotę.

Część wynagrodzenia biegłych sądowych została poniesiona tymczasowo przez Skarb Państwa – Kasę Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W., to jest: 1 910,56 zł (k. 254), 1 449,64 zł (k. 413), 196,62 zł (k. 521) i 2 093,29 zł (k. 865), razem 5 650,11 zł. Kwotę tę zgodnie z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.) strony są zobowiązane zwrócić Skarbowi Państwa w takich proporcjach, w jakich przegrały sprawę, to jest powód 2 260,04 zł, a pozwany 3 390,07 zł. Ponieważ jednak pozostały niewykorzystane zaliczki, w pierwszej kolejności Sąd nakazał je wyczerpać:

-z zaliczki powódki (k. 570) zaksięgowanej w dniu 13 czerwca 2016 r. pozostała kwota 618,43 zł i ta winna pokryć część wydatków, a pozostała część tj. 1 641,61 zł powódka jest zobowiązana dopłacić Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawy w W.,

-z zaliczek pozwanego (k. 573 i 574) zaksięgowanych w dniu 4 stycznia 2016 r. i 8 czerwca 2016 r. pozostało kolejno 4 000,00 zł i 3 118,42 zł. Kwota zwrotu wydatków przypadająca na pozwanego znajduje więc całkowite pokrycie w zaliczkach znajdujących się w dyspozycji Sądu, a dotąd nie rozksięgowanych na ten cel.

Na rzecz pozwanego pozostaje niewykorzystana część zaliczki w kwocie 3 728,35 zł (k. 573) i ta podlega zwrotowi pozwanemu zgodnie z dyspozycją art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W tych samych proporcjach, w jakich strony przegrały proces, są zobowiązane do uzupełnienia opłaty od pozwu w zakresie powództwa rozszerzonego, o czym stanowi art. 1303 § 2 k.p.c.

Dlatego orzeczono jak w sentencji wyroku.