

*Sygn. akt IV C 31/10*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **S S O Tomasz Jaskłowski**

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kowalska

Po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. w **W a r s z a w i e**

Przy udziale -

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W.

o 200 000,00 zł

I. zasądza od **Przedsiębiorstwa Państwowego (...)** z siedzibą w W. na rzecz **M. M. 139 447,68 zł** (sto trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści siedem zł i sześćdziesiąt osiem gr.) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 29 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz M. M. 14 300,00 zł (czternaście tysięcy trzysta zł) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**IV C 31/10**

## UZASADNIENIE

**Powódka M. M.** wniosła pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu Państwowemu (...)** z siedzibą w W. o:

- 1) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda **odszkodowania** w kwocie ustalonej w toku postępowania sądowego **z tytułu spadku wartości rynkowej nieruchomości** powoda położonej w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...)w W.,
- 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda **odszkodowania** w kwocie ustalonej w toku postępowania sądowego **z tytułu utraty użyteczności nieruchomości** powoda położonej w strefie oddziaływania przedsiębiorstwa pozwanego wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody,
- 3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda **odszkodowania** w kwocie ustalonej w toku postępowania sądowego **z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku** mieszkalnego powoda położonego w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...)w W.,
- 4) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda wszystkich poniesionych kosztów procesu (pозew, k. 2-7).

Pismem procesowym z dnia 16 września 2009 r. **powódka** wniosła o **zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 200.000 zł** z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu

(k. 18).

**Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...)** z siedzibą w W. wniosł o **oddalenie** powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 75-77).

### **Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny.**

Powódka M. M. jest właścicielką nieruchomości (działka ewidencyjna nr (...)) o powierzchni 0,12 ha położonej na terenie gminy M. w obrębie geodezyjnym wieś O. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny 3-kondygnacyjny o powierzchni 149,17 m<sup>2</sup> (wypis z rejestru gruntów, k. 11-12).

Działka ewidencyjna nr (...) znajdowała się w strefie M obszaru ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. (zaświadczenie, k. 13). Obecnie przedmiotowa działka znajduje się w całości w strefie Z2 w obszarze ograniczonego użytkowania – poz. 50424 (wyciąg z załącznika do uchwały, k. 154).

Pismem z dnia 17 lipca 2009 r. powódka wezwała pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie zapłaty odszkodowania z tytułu położenia jej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania (pismo powódki, k. 15-16).

Pismem z dnia 10 sierpnia 2008 r. pozwany poinformował powódkę, iż do uzyskania odszkodowania nie wystarcza sam fakt położenia nieruchomości w strefie objętej obszarem ograniczonego użytkowania, ale konieczne jest również wykazanie szkody, takowej zaś – w ocenie pozwanego – powódka nie wykazała (pismo pozwanego, k. 14).

Wartość przedmiotowej nieruchomości nie spadła po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Ograniczenia korzystania z nieruchomości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania w żaden mierzalny sposób nie ograniczają korzystania z nieruchomości (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. Z., k. 98-115).

W budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości konieczny jest do wykonania następujący zakres robót w celu poprawy izolacyjności akustycznej od dźwięków powietrznych:

- 1) dostosowanie ścian do normatywnej izolacji akustycznej dla strefy Z2 w OOU,
- 2) wymiana stolarki okiennej na piętrze,
- 3) dostosowanie stropodachu do normatywnej izolacji akustycznej dla strefy Z2 w OOU,
- 4) zastosowanie klimatyzatorów na parterze i piętrze budynku.

Wartość robót do wykonania przedstawia się następująco:

- 1) izolacja akustyczna ścian zewnętrznych i stropodachu: 75.486,68 zł,
- 2) roboty dodatkowe związane z wykonaniem izolacji akustycznej ścian zewnętrznych: 5.164,81 zł
- 3) stolarka okienna i drzwiowa dźwiękochłonna, klimatyzacja: 58.796,19 zł.

Ogółem wartość robót: **139.447,68 zł** (dokumentacja techniczna budynku, k. 93 oraz opinia biegłego rzeczoznawcy budowlanego A. K., k. 124-173 oraz opinia uzupełniająca, k. 183-196).

Powyższy **stan faktyczny** Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone dowody, którymi są dokumenty o charakterze urzędowym, prywatnym oraz dowody z opinii biegłych.

Sąd dał wiarę dowodom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, jako spójnym, logicznym, znajdującym wzajemne potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Istotnym elementem dowodowym tego postępowania były sporządzone ściśle na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłych sądowych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i budowlanego, bowiem dały one podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powódce odszkodowania. Opinie te zostały sporządzone w sposób rzetelny, spójny i zupełny, biegli oparli się na zgromadzonej dokumentacji oraz wizji lokalnej nieruchomości.

Powódka nie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, Sąd nie widział również potrzeby dopuszczania takiego dowodu z urzędu.

Opinia biegłego rzeczoznawcy budowlanego A. K. nie była przez powódkę kwestionowana. Natomiast Sąd – mając na uwadze treść art. 227 k.p.c. – oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka, jako że dowód z tej opinii nie miałby dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia. W ocenie Sądu poziom hałasu jaki występuje w obszarze ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) wynika z map akustycznych i treści samej uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11. Sąd pragnie podkreślić, iż jeszcze przed wydaniem przedmiotowej uchwały Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. sporządziło przegląd ekologiczny dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W., z którego wynika, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. Ponadto wnioski z przeglądu jednoznacznie wskazują, że podejmowane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska, nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego poziomu dźwięku, zarówno w porze dziennej jak i nocnej. Ponadto należy zauważyć, iż obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony na podstawie obecnej uchwały obejmuje ponad dwukrotnie większą powierzchnię od obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego rozporządzeniem nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 sierpnia 2007 r.

W ocenie Sądu do ustalenia zatem, jakie prace należy wykonać w budynku powódki, nie jest konieczne przeprowadzanie szczegółowych pomiarów akustycznych dotyczących przekroczenia norm hałasu w tym budynku. Nawet bowiem gdyby z opinii biegłego akustyka wynikałyby jakieś różnice w stosunku do norm wynikających z przepisów wymienionych w uchwale, to i tak Sąd byłby zobowiązany do zastosowania norm wynikających z przedmiotowej uchwały, która jest aktem prawa miejscowego i na terenie województwa (...) ma moc powszechnie obowiązującą.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje.**

Powództwo zasługiwało w przeważającej mierze na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu powódka wносиła o zasądzenie od pozwanego kwoty 200.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu z tytułu spadku wartości nieruchomości/utruty użyteczności jej nieruchomości oraz z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powódki położonego w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W.

Na wstępie rozważań Sąd pragnie przypomnieć, iż rozporządzeniem nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 10 sierpnia 2007 r. nr 156, poz. 4276) został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W.. Nieruchomość powódki znajdowała się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego (...), w strefie M.

W toku procesu nastąpiła zmiana stanu prawnego poprzez wejście w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r. uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego z 20 lipca 2011 r., nr

128, poz. 4085 i 4086). Nieruchomość powódki znalazła się w całości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, w strefie Z2.

Wobec powyższego Sąd mógł badać roszczenie zgłoszone przez powódkę jedynie w aspekcie powyższej uchwały w zw. z art. 129 ust. 2 oraz w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej również jako p.o.ś.).

***W pierwszej kolejności Sąd rozpoznał żądanie powódki związane ze spadkiem wartości jej nieruchomości.***

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda 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.

W świetle powyższych argumentów żądanie powódki nie ma podstawy w art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., lecz w art. 129 ust. 2 p.o.ś. (są to reżimy rozłączne). Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom – niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne – ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku uchwały – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

W niniejszej sprawie z analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że wartość nieruchomości powódki nie spadła po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...), lecz wręcz podlegała dynamicznemu wzrostowi, jaki miał w tym czasie miejsce na krajowym i (...) rynku nieruchomości, obszar wokół lotniska O. nie był zaś wyłączony z tego ogólnokrajowego trendu. Ograniczenia korzystania z nieruchomości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania w żaden mierzalny sposób nie ograniczają korzystania z nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny powódki, nie wpływają zatem na wartość takiej nieruchomości (k. 109). Powódka nie wносиła

kolejnego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność spadku wartości nieruchomości, Sąd również nie widział takiej potrzeby, wobec powyższego oddalił powództwo w tym zakresie.

***W drugiej kolejności Sąd rozpoznał żądanie powódki związane z dostosowaniem jej domu do tzw. klimatu akustycznego.***

Zgodnie z dyspozycją art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 zaś § 6 ust. 2 uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Przedsiębiorstwa Państwowego (...)w W.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 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. Sąd w sposób szczególny pragnie podkreślić, iż 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).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd pragnie zauważyć, iż zebrany materiał dowodowy (a zwłaszcza opinia biegłego rzeczoznawcy budowlanego) wykazał, iż dom znajdujący się na nieruchomości powódki wymaga wykonania robót w postaci między innymi dostosowania ścian i stropodachu do normatywnej izolacji akustycznej, wymianie stolarki okiennej i zastosowaniu klimatyzatorów, których wartość wynosi 139.447,68 zł. Sąd pragnie zauważyć, iż w związku z występowaniem na przedmiotowym obszarze poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-B- 02151 -3, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych. Dla poziomu hałasu A dźwięku z powietrza najistotniejsza jest wymagana izolacyjność akustyczna ścian zewnętrznych z oknami i stropu/dachu, którą PN ustala w rozdziale 6 (Tablice 5-6), wraz z wymaganiami dla tych przegród określonymi w punktach 6.2; 6.3 i 8 cytowanej normy (k. 143 i k. 144).

W zakresie żądania odsetkowego Sąd zauważa, iż odpis pozwu z żądaniem zapłaty 200.000 zł został doręczony pozwanemu w dniu 14 czerwca 2010 r. (k. 28v). Ponieważ zgodnie z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, w ocenie Sądu za zasadne należy uznać naliczanie ustawowych odsetek od dnia następującego po upływie 14-dni od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, który w tym przypadku należy traktować jako wezwanie do zapłaty. Sąd pragnie również zauważyć, iż w orzecznictwie podnosi się, że regułą jest, iż dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 Prawo ochrony środowiska. Obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w tak

rozumianym opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wysokość jest znana w dacie wezwania, choćby została ona ustalona dopiero w okresie późniejszym np. w wyniku postępowania sądowego (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 1023/12, LEX nr 1264380).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w **pkt. 1. i 2. wyroku.**

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. uznając za właściwe – przy częściowym uwzględnieniu żądania powódki – stosunkowe rozdzielanie kosztów.

Powódka określiła wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie na kwotę 200.000 zł, podczas gdy jej żądania zostały ostatecznie uwzględnione co do kwoty 139.447,68 zł. Powódka wygrała więc sprawę w 70%, przegrywając ją tym samym w 30%.

Na koszty procesu niniejszego postępowania składają się następujące kwoty:

- 1) 10.000 zł tytułem uiszczonej opłaty od pozwu,
- 2) 2.433,78 zł plus 110,64 zł plus 19,40 zł tytułem kosztów dla biegłego (postanowienie, k. 178-179),
- 3) 4.237,38 zł plus 46,20 zł plus 3,75 zł plus 10,00 zł tytułem kosztów dla biegłego (postanowienie, k. 180-181),
- 4) 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Mając na uwadze stosunek 70:30 w jakim strony wygrały sprawę, Sąd orzekł jak w **pkt. 3. wyroku.**