

UZASADNIENIE

W dniu 24 sierpnia 2009 roku (data prezentaty) powódka W. Z. złożyła do tutejszego Sądu pozew, wnosząc o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) kwoty 350.000 zł tytułem odszkodowania za wprowadzenie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, w wyniku działania pozwanego jako przedsiębiorstwa wprowadzanego w ruch siłami przyrody, na którą składa się:

- kwota 50.000 zł, tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku, to jest robót związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynku należące do wymagań technicznych budynku znajdującego się w obszarze ograniczonego użytkowania.

- kwota 300.000 zł, tytułem obniżenia wartości rynkowej ww. nieruchomości powódki z liczonymi od tej kwoty 350.000 zł odsetkami ustawowymi w wysokości ustawowej od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W dniu 19 lutego 2010 roku (data prezentaty) pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) złożyło do tutejszego Sądu odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości w zakresie roszczenia o zasądzenie od pozwanego odszkodowania

z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...), a także o oddalenie powództwa w całości w zakresie roszczenia

o zasądzenie od pozwanego odszkodowania z tytułu koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku powódki, to jest robót związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynku należących do wymagań technicznych budynku znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania. Kierując się ostrożnością procesową, pozwany podniósł nadto zarzut przedawnienia roszczeń strony powodowej.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2010 roku, Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny oddalił powództwo wytoczone przez powódkę W. Z.. W uzasadnieniu Sąd wskazał, iż wobec utraty mocy w dniu 15 listopada 2008 roku rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.,

brak było podstawy prawnej do uwzględnienia roszczenia. Wraz z nieobowiązującym już rozporządzeniem przestały obowiązywać wszelkie ograniczenia w nim ustanowione,

w tym konieczność wykonania zabezpieczeń akustycznych w budynku mieszkalnym należącym do powódki, a tym samym odpadła podstawa roszczenia z art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska. Sąd wskazał nadto iż na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko, ani na zasadzie winy, ani na zasadzie ryzyka.

Od powyższego orzeczenia, w dniu 30 sierpnia 2010 roku (data prezentaty) powódka W. Z. złożyła apelację, zaskarżając w części orzeczenie w zakresie oddalenia powództwa. W związku z powyższym powódka wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 350.000 zł z odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm,

- lub o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej jego części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach za obie instancje,

- lub o uchylenie wyroku w zaskarżonej jego części i zawieszenie postępowania sądowego na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach sądowych za obie instancje.

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2011 roku, o sygnaturze VI ACa 140/11, Sąd Apelacyjny w W., VI Wydział Cywilny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku,

Sąd Apelacyjny wskazał, iż Sąd Okręgowy uznając, że brak jest materialno – prawnych podstaw z ustawy Prawo ochrony środowiska nie badał już merytorycznie zasadności żądań powódki, oddalając w całości zgłoszone przez nią wnioski dowodowe, co należało zakwalifikować jako nierozpoznanie istoty sprawy i konieczność uchylenia sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji celem rozstrzygnięcia roszczeń powódki wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska.

W piśmie z dnia 7 września 2011 roku (data prezentaty Sądu) odpowiadając na wezwanie Sądu odnoszące się do zajęcia stanowiska w sprawie, powódka wniosła

o zasądzenie od pozwanego odszkodowania w wysokości 350.000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, na którą składają się:

- kwota 50.000 zł, tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku, to jest robót związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynku już wykonanych i tych, które mają być wykonane należących do wymagań technicznych budynku znajdującego się obszarze ograniczonego użytkowania,

- kwota 300.000 zł, tytułem obniżenia (ubytku) wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...) na skutek oddziaływania hałasu powodowanego przez lotnisko (...) im. (...) na nieruchomość powódki oraz znajdowania się nieruchomości powódki w strefie ograniczonego użytkowania.

W dniu 9 września 2011 roku (data prezentaty) pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) podtrzymało dotychczasowe stanowisko w przedmiocie nieobowiązania rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku, w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., co zdaniem strony pozwanej skutkowało bezpodstawnością roszczeń strony powodowej opartych na podstawie art. 129 w związku z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku, Prawo ochrony środowiska. Ponad to pozwany podtrzymał stanowisko o bezpodstawności roszczeń strony powodowej opartych a art. 435 k.c., ze względu na fakt,

iż nie prowadzi przedsiębiorstwa wprawionego w ruch za pomocą sił przyrody, jak również podtrzymał twierdzenia o braku podstaw dla zastosowania w przedmiotowej sprawie

art. 415 k.c. jak i innych podstaw prawnych wskazywanych przez stronę powodową.

Na rozprawie, w dniu 2 lutego 2015 roku powódka dokonała ostatecznej modyfikacji dochodzonego przez siebie roszczenia, wnosząc o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) odszkodowania w wysokości 169.176,89 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, na którą składają się:

- kwota 36.176,89 zł, tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku, to jest robót związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynku już wykonanych i tych, które mają być wykonane należących do wymagań technicznych budynku znajdującego się

w całości w strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania,

- kwota 133.000 zł, tytułem obniżenia (ubytku) wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...) na skutek oddziaływania hałasu powodowanego przez lotnisko O. im. F. C. na nieruchomość powódki oraz znajdowania się nieruchomości powódki w całości w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania.

W pozostałym zakresie powódka dokonała cofnięcia powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka W. Z. jest właścicielem zabudowanej działki nr (...) wraz ze stojącym na niej budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, jednorodzinny przy ulicy (...) w W.. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 36m², jest parterowy, murowany, otynkowany i dopuszczony do użytkowania. (dowód k. 10-21).

Wyżej wymieniona nieruchomość, w tym budynek jest stale użytkowany przez powódkę (dowód k. 22-29). Nieruchomość powódki znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., utworzonego na podstawie uchwały nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Została ona ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), dnia 20 lipca 2011 roku, a zaczęła obowiązywać 4 sierpnia 2011 roku. Wyżej wymieniona uchwała derogowała rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dowód k. 396-399 verte).

Załącznik nr (...) do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, opisuje przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Z kolei załącznik nr (...) wskazuje wykaz działek wśród których znajduje się nieruchomość powódki (nr obrębu nieruchomości (...), nr ewidencyjny (...)). Wynika z niego, iż wyżej wymieniona nieruchomość znajduje się w strefie (...)w której zgodnie z § 4 uchwały granicę ustala izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55dB w porze nocnej (dowód k. 438-440).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) wskazano, iż w „istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (...) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy”.

Z powyższego wynika zatem, iż użytkownik budynku jednorodzinnego – nieruchomości powinien wykonać roboty budowlane związane z modernizacją budynku polegającą na ochronie przegród budowlanych budynku pod względem akustycznym.

W związku z powyższym powódka W. Z., domagała się zasądzenia odszkodowania od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku, to jest robót związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynku już wykonanych i tych, które mają być wykonane należących do wymagań technicznych budynku znajdującego się w całości w strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania, a także tytułem spadku wartości rynkowej nieruchomości na skutek oddziaływania hałasu powodowanego przez lotnisko (...) im. (...)na nieruchomość powódki w całości w strefie (...)obszaru ograniczonego użytkowania.

Ponieważ w sprawie występowały fakty wymagające wiedzy specjalnej, niezbędnym było powołanie dowodów z opinii biegłych sądowych.

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2011 roku Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia czy nastąpiło obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...) na skutek oddziaływania hałasu powodowanego przez lotnisko (...) im. (...)na nieruchomość powódki oraz znajdowania się nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania (dowód k. 481).

W sporządzonej przez siebie opinii biegły A. Z. stwierdził, iż biorąc pod uwagę przeznaczenie terenu na którym położona jest nieruchomość, ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania w rozporządzeniu nr (...)Wojewody (...) oraz

w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) nie umożliwia optymalnego wykorzystania nieruchomości, to jest pod działalność gospodarczą lub połączenie działalności gospodarczej z zamieszkiwaniem. Tym samym biegły wskazał, iż nie można zgodzić

z zasadami logiki i wiedzy o rynku nieruchomości stwierdzić, iż wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania spowodowało spadek wartości przedmiotowej nieruchomości, tudzież iż wartość przedmiotowej nieruchomości byłaby wyższa, gdyby była ona położona poza strefą ograniczonego użytkowania i nienarażona na oddziaływanie lotniska

(dowód k. 488-507). W dniu 23 marca 2012 roku, biegły A. Z. w opinii uzupełniającej podtrzymał wydaną wcześniej opinię (dowód k. 547-553).

Następnie, w dniu 24 lipca 2012 roku Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości z listy biegłych Sądu Okręgowego w Warszawie, innego niż A. Z., na okoliczność ustalenia czy nastąpiło obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powódki, położonej w W. przy ul. (...),

na skutek działania hałasu powodowanego przez Lotnisko (...) im. (...),

w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionej uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, numer (...)(dowód k. 611).

W wykonaniu powyższego postanowienia, biegła sądowa S. M.

w sporządzonej przez siebie opinii wskazała, iż obniżenie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., na skutek usytuowania w strefie ograniczonego użytkowania (...), ustanowionej na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wynosi 234.340 zł. Biegła wskazała, iż obniżenie wartości prawa własności nieruchomości zabudowanej obliczono jako różnicę jej wartości wyszacowanej przy założeniu, iż nieruchomość znajduje się poza strefą (...) oraz wartości wyszacowanej gdy nieruchomość znajduje się w strefie (...) (dowód k. 642-657).

Idąc dalej, w dniu 2 kwietnia 2013 roku Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania z listy biegłych Sądu Okręgowego

w Warszawie, na okoliczność ustalenia zakresu i kosztów robót koniecznej rewitalizacji budynku stanowiącego własność powódki, położonego w W. przy ul. (...), w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionej uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, numer (...) (dowód k. 679).

Biegły Sądowy W. S. w odpowiedzi na powyższe postanowienie,

w sporządzonej przez siebie opinii stwierdził, iż po obejrzeniu budynku powódki

i przeanalizowaniu jego konstrukcji, ogólny koszt robót rewitalizacyjnych w budynku wybudowanym w W. przy ul. (...) wynosi 44.232,29 zł

(dowód k. 693-710).

Następnie biegły sporządził dwie opinie uzupełniające. W pierwszej opinii uzupełniającej biegły podtrzymał wydaną wcześniej opinię wskazując, iż budynek powódki nie jest budynkiem nowym. Zdaniem biegłego obliczenie wskaźnika izolacyjności akustycznej dla tego budynku jest nieuzasadnione gdyż stosując wymogi izolacyjności dźwiękowej nie możemy jednocześnie zabezpieczyć właściwej izolacyjności termicznej. Dokładając coraz grubsze płyty z wełny mineralnej na elewacji budynku przesunięciu ulega tzw. „punkt rosy” do środka konstrukcji ściany. W związku z powyższym powoduje to zawilgocenie ściany od środka (dowód k. 727-730).

W drugiej opinii uzupełniającej biegły wskazał, iż koszt ogólny robót rewitalizacyjnych w budynku usytuowanym przy ul. (...) w W. wynosi 36.176,86 zł, wraz z uwzględnieniem całkowitego kosztu wykonania instalacji wentylacyjnej w budynku, nie ujętego w opinii pierwotnej (dowód k. 758-760).

W dniu 1 września 2014 roku, Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego

z zakresu wyceny nieruchomości z listy biegłych Sądu Okręgowego w Warszawie, innego niż A. Z. i S. M., na okoliczność ustalenia czy nastąpiło obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...), na skutek działania hałasu powodowanego przez lotnisko (...) im.(...)w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, ustanowionej uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, numer (...) (dowód k. 859).

Biegła sądowa K. D., w sporządzonej przez siebie opinii na powyższe okoliczności, wskazała, iż w związku z działalnością (...) im. (...) w W. oraz wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, przy obliczaniu spadku wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w W. zastosowała następującą procedurę:

- oszacowano wartości nieruchomości o parametrach takich jak nieruchomość ale położonej poza OOU, wartość nieruchomości przy tym założeniu wynosiła 441.000 zł,
- oszacowano wartość nieruchomości z uwzględnieniem lokalizacji w strefie (...) wartość nieruchomości została oszacowana na poziomie 308.000 zł.

Różnica pomiędzy oszacowanymi wartościami wynosi 133.000 zł. Zatem według biegłej spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) w W., ze względu na hałas związany z działalnością (...) im. (...) oraz usytuowanie w strefie (...) oszacowano na kwotę 133.000 zł. (dowód k. 877-924). W sporządzonej opinii uzupełniającej, na okoliczność ustalenia czy nastąpiło obniżenie wartości rynkowej nieruchomości na skutek oddziaływania hałasu powodowanego przez lotnisko (...) im. (...)w W., w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, biegła podtrzymała wydaną wcześniej opinię (dowód k. 954-957).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego w toku procesu, to jest pism procesowych, dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy oraz zeznań powódki W. Z.. Ponieważ w niniejszej sprawie występowały fakty wymagające wiadomości specjalnych, niezbędnym było dopuszczenie dowodów z następujących opinii biegłych sądowych, to jest A. Z., S. M., W. S. oraz K. D., na okoliczność ustalenia czy nastąpiło obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powódki na skutek działania hałasu powodowanego przez Lotnisko(...) im. (...), w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, a także na okoliczność ustalenia zakresu i kosztów robót koniecznej rewitalizacji budynku stanowiącego własność powódki.

Przedmiotowe dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by podważyć ich wiarygodność z urzędu.

Treść dokumentów oraz pism procesowych stron wzajemnie się uzupełniają, dały Sądowi możliwość ustalenia w sposób nie budzący wątpliwości stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na jej rzecz kwoty wskazanej przez biegłych W. S.

i K. D. na podstawie sporządzonych opinii, to jest kwoty 36.176,89 zł tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku, to jest robót związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynku już wykonanych i tych, które mają być wykonane należących do wymagań technicznych budynku znajdującego się w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania oraz kwoty 133.000 zł tytułem wartości rynkowej nieruchomości na skutek oddziaływania hałasu powodowanego przez lotnisko (...) im. (...) na nieruchomość powódki oraz znajdowania się nieruchomości powódki w całości w strefie (...) – łącznie 169.176,89 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powództwo dochodzone przez powódkę W. Z., po ostatecznej modyfikacji z dnia 2 lutego 2015 roku zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań Sąd pragnie przypomnieć, iż rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. (...) z dnia 10 sierpnia 2007 r. nr 156, poz. 4276) został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nieruchomość powódki znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im.(...) w W., poza strefą (...).

Następnie nastąpiła zmiana stanu prawnego poprzez wejście w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r. uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. U. Województwa (...)) z 20 lipca 2011 r., nr 128, poz. 4085 i 4086). Nieruchomość powódki znalazła się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, w całości w strefie (...).

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

W pierwszej kolejności Sąd rozpoznał żądanie powódki związane z dostosowaniem ich budynku mieszkalnego do tak zwanego 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 (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) 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 roku - Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

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

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

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż zebrany materiał dowodowy, a zwłaszcza opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego i drogowego W. S. wykazała, iż w celu obniżenia hałasu wewnątrz budynku są do wykonania następujące roboty budowlane: wymiana stolarki okiennej na okna trzyszynowe, wymiana drzwi zewnętrznych do budynku na drzwi wzmocnione i wygłuszone, wymiana drzwi balkonowych na drzwi trzyszynowe, docieplenie ścian budynku płytami z wełny mineralnej o grubości 12 cm, docieplenie stropu budynku wełną mineralną, wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej z centralną wentylacją i nagrzewnicą. Zdaniem biegłego jak już wcześniej zaznaczono, ogólny koszt robót rewitalizacyjnych w budynku powódki, wybudowanym w W. przy ul. (...) wycenione na 36.176,86 zł

Wyżej wymienioną opinię biegłego W. S., wraz z dwiema opiniami uzupełniającymi, Sąd uznał za w pełni wartościowy materiał dowodowy. Zostały one bowiem sporządzone rzetelnie i kompleksowo przez osobę o niekwestionowanym poziomie wymaganej wiedzy specjalistycznej w oparciu o badania, analizy, oględziny oraz w oparciu

o doświadczenie zawodowe.

W drugiej kolejności Sąd rozpoznał żądanie powódki związane ze spadkiem wartości ich nieruchomości. Roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. zgodnie, z którym właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości

w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego

w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 128/09, LEX nr 578138),

w wyroku z dnia 6 maja 2010 r. (sygn. akt II CSK 602/09, LEX nr 585768) oraz w wyroku

z dnia 25 maja 2012 r. (sygn. akt I CSK 509/11, LEX 1215402).

Sąd Najwyższy wskazał, iż w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek 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.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa zmniejszenie się wartości nieruchomości z powodu sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalającego dotrzymać standardów jakości środowiska jest stratą powodującą obniżenie aktywów

w majątku powoda. Nie jest to szkoda wyłącznie hipotetyczna, aktualizująca się w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym i jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość rynkową może być przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela jak korzystanie z niej wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej (wyrok SN z dnia 12.12.2008r. II CSK 367/08).

W myśl art. 129 ust. 2 p.o.ś. ustawodawca przesądził, że szkoda obejmuje zmniejszenie wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie podstawą rozstrzygnięcia Sądu w zakresie roszczenia powódki

w powyższym zakresie była opinia wykonana przez biegłą sądową K. D..

W sporządzonej przez siebie opinii na powyższe okoliczności, biegła wskazała, iż w związku z działalnością (...) im. (...) w W. oraz wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, spadek wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w W. zastosowała następującą procedurę:

- oszacowano wartości nieruchomości o parametrach takich jak nieruchomość ale położonej poza OOU, wartość nieruchomości przy tym założeniu wynosiła 441.000 zł,

- oszacowano wartość nieruchomości z uwzględnieniem lokalizacji w strefie (...) wartość nieruchomości została oszacowana na poziomie 308.000 zł.

Różnica pomiędzy oszacowanymi wartościami wynosi 133.000 zł. Zatem według biegłej spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) w W., ze względu na hałas związany z działalnością (...) im. (...) oraz usytuowanie w strefie (...) oszacowano na kwotę 133.000 zł.

Mając na uwadze przedstawioną opinię i nie znajdując podstaw do jej kwestionowania stwierdzić należy, że wyżej wymieniona strata spowodowała obniżenie aktywów w majątku powódki. Odnosząc się do treści wyżej wymienionej opinii, Sąd również uznał ją za w pełni wartościowy materiał dowodowy. Analogicznie do opisanej wcześniej opinii przedstawionej na okoliczność kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, opinia biegłej sądowej K. D. została sporządzona rzetelnie i kompleksowo, gdyż została wykonana przez osobę o niekwestionowanym poziomie wymaganej wiedzy specjalistycznej w oparciu o badania, analizy, oględziny oraz w oparciu o doświadczenie zawodowe.

Odnosząc się do pozostałych opinii wykonanych w niniejszej sprawie przez biegłego A. Z. oraz biegłą S. M., Sąd uznał iż nie są one sporządzone w sposób wyczerpujący, gdyż nie zawierały w sobie jednoznacznego oraz zrozumiałego wyjaśnienia kwestii problemowych jakie występowały w niniejszym postępowaniu. W związku z powyższym, opinie te nie mogły zostać uznane za podstawę do wydania orzeczenia w przedmiotowej sprawie.

Jak stanowi przepis art. 203 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Ponadto zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Powódka na rozprawie w dniu 2 lutego 2015 roku cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w pozostałym zakresie. Sąd uznał, iż cofnięcie pozwu we wskazanym zakresie przez powodów jest dopuszczalne, gdyż bacząc na okoliczności sprawy nie jest to sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego oraz nie zmierza do obejścia prawa. W związku z powyższym Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie w trybie art. 355 § 1 k.p.c.

W zakresie żądania odsetkowego Sąd zauważa, iż 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 związku z powyższym, mając na uwadze całokształt okoliczności zgromadzonych w aktach sprawy, zasadnym było zasądzenie odsetek od dnia 14 września 2009 roku do dnia zapłaty.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku. O kosztach procesu, orzeczono w oparciu o treść art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.