

Sygn. akt *XVI GC 40/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekr.sądowy Anna Kuczkowska

po rozpoznaniu 26 października 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. Ś.**

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

### **o odszkodowanie**

1. Oddała powództwo;
2. Zasądza od powoda R. Ś. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Nakazuje pobrać od powoda R. Ś. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3.296,16 zł (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych szesnaście groszy) tytułem pozostałych nieuiszczonych kosztów postępowania.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: XVI GC 40/14

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 26 października 2017 r.**

Powód R. Ś. wniósł pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia kwoty 75 001 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

- kwoty 25 001 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej lokalu strony powodowej,
- kwoty 50 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej.

oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w W.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W., poza strefami Z1 i Z2. Zdaniem powoda wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po jego stronie szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości, ponadto powstała konieczność dokonania nakładów w celu zabezpieczenia zdrowia i życia ludzkiego przed niebezpieczeństwami wynikającymi z hałasu (pozew k. 2-13).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazywał na bezpodstawność roszczeń odszkodowawczych strony powodowej, z uwagi na upływ terminu zawitego. Nadto w ocenie pozwanego powód nie wykazał braku klimatu akustycznego w lokalu, zaś samo położenie nieruchomości w OOU nie spowodowało automatycznego spadku wartości nieruchomości. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała ani szkody ani związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem OOU a szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Zdaniem pozwanego nieuzasadnionym jest również żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wskazanego w pozwie (odpowiedź na pozew k. 62-76).

Pismem z dnia 30 listopada 2016 r. powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że zażądał zasądzenia od pozwanego kwoty 66 866 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz kwoty 8 135 zł tytułem tzw. rewitalizacji akustycznej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pismo powoda k. 412).

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 r. powód cofnął powództwo w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego przekraczającego kwotę 8 135 zł. Pozwany nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu (protokół rozprawy k. 413, protokół elektroniczny k. 415).

Strony pozostały przy swoich stanowiskach do ukończenia postępowania.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód R. Ś. jest właścicielem nieruchomości lokalowej, położonej przy ul. (...) w W. (obręb (...), działka (...)), dla których to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód nabył lokal w dniu 26 listopada 2008 r.

/okoliczności bezsporne, ponadto: odpis z księgi wieczystej ( k. 20-22 )/.

Wraz z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej także OOU), nieruchomość powoda znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2.

/okoliczności bezsporne a nadto dowód: pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) ( k. 23 ) /.

W związku z objęciem nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie uległa obniżeniu. Wartość nieruchomości powoda w 2015 roku wynosiła 833 598,01 zł, wartość analogicznej nieruchomości w 2015 roku na rynku U. (poza OOU) wyniosła 836 973,43 zł, zaś wartość nieruchomości na rynku równoległym B. (także poza OOU) wyniosła 759 989,34 zł (k. 401).

/dowód: opinia biegłego sądowego B. D. wraz z załącznikami ( k. 460-500 ) /.

Powód pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r., które zostało doręczone pozwanemu w dniu 2 sierpnia 2013 r. wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w związku z objęciem jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wezwanie do zapłaty ( k. 42-43 )/.

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 (...) ( k. 460-500 ).

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 rozstrzygnięcia sprawy.

W przedmiotowej sprawie zostały sporządzone opinie przez dwóch biegłych sądowych – A. M. i B. D.. Wskazać w tym miejscu należy, że opinie sporządzone przez biegłą A. M. nie mogły być wzięte przez Sąd pod uwagę w przedmiotowej sprawie, z uwagi na to, że nie były one wystarczająco wiarygodne. W związku z powyższym opinie powyższe podlegały pominięciu.

Należy wskazać, że biegła A. M. nie posiadała rozeznania jeżeli chodzi o tego typu sprawy. Należy wskazać, że opinie dotyczące wyceny nieruchomości w sprawach o odszkodowanie z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, to nie są typowe opinie, gdzie należy sporządzić operat szacunkowy, wymagają one bardziej zaawansowanej analizy. Biegła przyjęła, że ewentualny spadek wartości nieruchomości stanowi różnicę między ceną nieruchomości przed wejściem w życie OOU a wartością po jego wejściu. Dokonane przez biegłą wyliczenia w rzeczywistości nie stanowiły wyliczeń spadku wartości nieruchomości z tytułu wprowadzenia ograniczeń i ustanowienia strefy OOU, a pozwalały jedynie ocenić jak zmieniała się cena nieruchomości powoda na przestrzeni czasu od 2011 roku do chwili sporządzenia opinii przez biegłą. Biegła przy sporządzeniu opinii nie wzięła pod uwagę wartości nieruchomości położonych poza strefą OOU, na co również sama wskazywała w sporządzonej opinii. Sporządzona opinia nie zawierała zatem prawidłowych wyliczeń, na podstawie których Sąd mógłby ustalić czy doszło do spadku wartości nieruchomości strony powodowej. W związku z powyższym opinia biegłej A. M. nie mogła być kluczowa dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i podlegała pominięciu.

Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii lub opinii innego biegłego, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc gdy opinia, którą dysponuje, zawiera istotne luki, nie odpowiada na postawione pytania tezy dowodowej, jest niejasna, nienależycie uzasadniona albo nieweryfikowalna tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CSK 7/09, Lex nr 533130). O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie decyduje wyłącznie wniosek strony, niezadowolonej z efektów dotychczasowego postępowania dowodowego, lecz konkretne argumenty podważające rzetelność dotychczasowej opinii lub co najmniej podające w wątpliwość tę rzetelność.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd w toku przewodu sądowego uznał, że niezbędnym będzie dopuszczenie kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej przez innego biegłego. Poziom merytoryczny opinii biegłej A. M. nie pozwalał bowiem na to, aby mogła ona zostać wykorzystana jako pełnoprawny i wiarygodny materiał dowodowy, a wszelkie wady tej opinii mogłyby zostać usunięte w wyniku dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii tego biegłego.

Powyższe skutkowało dopuszczeniem dowodu z opinii innego biegłego – B. D. (k. 460-500). Z opinii sporządzonej przez biegłą wynikało, że nie do końca rozumiała ona metodologię sporządzania opinii w tego typu sprawach. Biegła zastosowała sposób zbliżony do wyliczeń jak w przypadku biegłej A. M.. Ponadto jednak biegła porównywała nieruchomości na rynku równoległym, co pozwoliło Sądowi na poczynienie ustaleń dotyczących spadku wartości nieruchomości.

Złożoną do akt sprawy opinię biegłej sądowej B. D. w zakresie dokonanych wyliczeń Sąd uznał za wystarczającą do ustalenia wielkości szkody poniesionej przez powoda. Analizując opinię biegłej należy wskazać, iż wyliczenia zawarte w opinii są kompleksowe i na ich podstawie Sąd był w stanie ustalić czy nastąpił spadek wartości nieruchomości

powoda. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosowała biegła dokonując stosownych obliczeń wartości nieruchomości powoda i nieruchomości podobnej, położonej poza OOU oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny.

W ocenie Sądu, opinia sporządzona przez biegłą sądową pozwala na jednoznaczne określenie czy powód poniósł szkodę w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Sąd nie miał zastrzeżeń co do samej metody przeprowadzania badań. Zdaniem Sądu zastosowane przez biegłą sądową podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (k. 489) jest w ocenie Sądu zrozumiałe i logiczne, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części 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 biegłą 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 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. W tej sytuacji, kiedy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego, zastrzeżenia co do wyceny i wkroczenie w wiadomości specjalne przez osobę, która nie dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami w tej materii nie może zasługiwać na uwzględnienie. 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. Ten sam przepis stanowi, iż 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.

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 przedmiotowej opinii nie dostrzegł w niej uchybień wyżej wymienionych.

Biegła błędnie interpretowała pojęcie szkody, ale nie miało to znaczenia w kontekście prawidłowo dokonanej przez nią analizy rynku nieruchomości i wykonanych obliczeń.

Należy wskazać, że dowód z opinii może być wykorzystany do weryfikowania wymagających wiedzy specjalnej powiązań między ustalonymi faktami albo do wyprowadzenia z tych faktów wniosków, których sformułowanie wymaga wiedzy specjalistycznej (art. 278 k.p.c.). W świetle art. 276 § 1 k.p.c. dowód z opinii biegłego tym się różni od innych dowodów, że jego celem nie jest ustalenie faktów mających znaczenie w sprawie, lecz udzielenie Sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych. Biegły nie może zatem wyręczać sądu w wyjaśnieniu rzeczywistej treści stosunków faktycznych i nie jest dopuszczalne powoływanie biegłego dla ustalenia jego własnych spostrzeżeń o faktach, których ustalenie należy do sądu. Zatem to nie biegły decyduje o tym, czy występuje szkoda czy też nie, a o powyższym decyduje Sąd. Wiadomości specjalne w postaci opinii biegłego są natomiast potrzebne sądowi w takim zakresie, w jakim sąd nie posiada wiadomości specjalnych.

W przedmiotowej sprawie Sąd opierając się na opinii biegłego, na przeprowadzonych przez niego obliczeniach, interpretował opinię zgodnie z wykładnią zagadnień prawnych m.in. w zakresie pojęcia szkody.

Sąd oddalił pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowe zgłoszone przez strony (wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów akt sprawy o sygn. XV GCo 1064/13 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, o zobowiązanie podmiotu trzeciego do przedstawienia dokumentów, wniosek o przesłuchanie stron) uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wnioski dowodowe pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka i biegłego ds. budownictwa oraz o zobowiązanie powoda do przedstawienia dowodów potwierdzających zapewnienie klimatu akustycznego w budynku powoda zostały cofnięte (k. 166).

Sąd nie przeprowadził dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, albowiem dowód ten był nieprzydatny do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód w niniejszej sprawie domagał się zasądzenia łącznie kwoty 75001 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wskazując, że dochodzi roszczenia z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, której jest właścicielem w kwocie 66866 zł oraz tzw. rewitalizacji akustycznej lokalu w budynku posadowionym na nieruchomości w kwocie 8135 zł.

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługuje na uwzględnienie i jako takie podlega oddaleniu w całości, zarówno co do spadku wartości nieruchomości strony powodowej jak i co do roszczenia rewitalizacyjnego.

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. Szkoda 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.

Dochodzenie roszczeń, o których mowa w art. 129 ust.2 p.o.ś. zostało ograniczone czasowo. Stosownie do art. 129 ust. 4 p.o.ś. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Nieruchomość należąca do powoda została objęta obszarem ograniczonego użytkowania w dniu wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 roku, tj. 4 sierpnia 2011 roku, wobec czego termin na zgłoszenie przez nich roszczenia upływał 3 sierpnia 2013 r. Należało jednak stwierdzić, że powód zgłosił swoje roszczenia z zachowaniem dwuletniego terminu o jakim mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w dniu 2 sierpnia 2013 r., zatem przed upływem tego terminu wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania (k. 42-43).

Wobec stwierdzenia, że roszczenie powoda 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.

Powód żądał odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z wejściem w życie uchwały powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż nieruchomość nie była przed wejściem w życie uchwały objęta ograniczonym obszarem użytkowania. Odszkodowanie to obejmuje naprawienie szkody spowodowanej obniżeniem wartości nieruchomości.

Pozwany podniósł zarzut, iż powód nie wykazał żadnej szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem OOU z 2011 r. a która polegałaby na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu powodowi możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać należy, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. określa się szkodę jako zmniejszenie wartości nieruchomości, co skutkuje zmniejszeniem aktywów właściciela i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obniżenie wartości nieruchomości, która jest dobrem inwestycyjnym, stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie. Odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, ponieważ obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., ACa 484/09).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według tego przepisu jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu 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 – hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest, między innymi, poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 tej ustawy (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.).

Istotne zatem dla określania wyrządzenia powodowi szkody i jej wysokości jest dowód z wiadomości specjalnych biegłego sądowego. Ciężar dowodowy w tym zakresie ciążył na powodzie zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. Powód nie udowodnił jednak faktu wyrządzenia szkody w zakresie obniżenia wartości nieruchomości i jej wysokości w zakresie kwoty 50 000 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Należy zauważyć, że w opinii pisemnej biegła sądowa B. D. ustaliła, iż wartość rynkowa nieruchomości powoda położonej na terenie OOU była praktycznie taka sama jak wartość nieruchomości położonych na rynku równoległym poza OOU na U. oraz na B..

Z opinii biegłej B. D. wynikało, że błędnie rozumie ona pojęcia szkody, którą rozumie ona jako różnicę wartości nieruchomości występującą od dnia wejścia w życie OOU do dnia sporządzenia opinii (k. 490). Celem wykazania

zmiany wartości nieruchomości na skutek utworzenia strefy OOU biegła wskazała, że poddano analizie ten sam obszar przed wprowadzeniem strefy OOU i po jej wprowadzeniu.

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 strefę OOU utworzono. Jak trafnie wskazuje Sąd Apelacyjny w Poznaniu 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. Ograniczeniem jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 129/08, niepubl.).

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 1 (...) 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 różnicę 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 pomimo błędnego rozumienia przez biegłą pojęcia szkody 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 (k. 489). 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, biegła ustaliła wartość nieruchomości powoda na kwotę 833 598,01 zł, wartość analogicznej nieruchomości na runku U. ustalono na kwotę 836 973,43 zł. Różnica wynosi zatem 3 000 zł, co jest wartością pomijalną mając na uwadze wartość całej nieruchomości (stanowi to około 0,3%). Wartość nieruchomości na rynku równoległym biegła ustaliła natomiast na kwotę 759 989,34 zł, jest to kwota niższa niż wartość nieruchomości strony powodowej. Zatem należało stwierdzić, że nie doszło do jakiegokolwiek spadku wartości nieruchomości. Brak spadku wartości nieruchomości przesądza, że powód nie poniósł szkody, a co za tym idzie powództwo w tym zakresie nie mogło zostać uwzględnione.

Strona powodowa nie wykazała za pośrednictwem dowodów, że poniosła szkodę. Wskazać należy, że powód miał możliwość złożenia zastrzeżeń do opinii biegłej B. D.. W wyznaczonym przez Sąd terminie (k. 506) jednak tego nie uczynił. Zastrzeżenia do opinii biegłej zostały złożone dopiero na znacznie późniejszym etapie. Powód niczym nie uzasadnił swojego opóźnienia, nie zgłosił również wniosku o ewentualne wyrażenie zgody na złożenie takiego pisma. Zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c. w toku sprawy złożenie pism przygotowawczych następuje tylko wtedy, gdy sąd tak

postanowi, chyba że pismo obejmuje wyłącznie wniosek o przeprowadzenie dowodu. Sąd może wydać postanowienie na posiedzeniu niejawnym. Mając powyższe na uwadze, pismo powoda (k. 522) zostało zwrócone na podstawie art. 207 § 7 k.p.c. zgodnie z którym zwrotowi podlega także pismo przygotowawcze złożone z naruszeniem § 3.

Drugie z roszczeń powoda - roszczenie z tytułu tzw. 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 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, komentarz do art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, K. Gruszecki, LEX 2011).

W przedmiotowej sprawie strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów, które wskazywałyby, że konieczne jest przeprowadzenie tzw. rewitalizacji akustycznej, nie wniosła o powołanie biegłego akustyka. Strona pozwana natomiast cofnęła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki, na okoliczność ustalenia klimatu akustycznego w lokalu powoda lub wysokości kosztów rewitalizacji akustycznej mającej na celu zastosowanie zabezpieczeń, zapewniających właściwy klimat akustyczny w lokalu strony powodowej. Brak opinii biegłego z zakresu akustyki uniemożliwia ustalenie, czy w nieruchomości powoda jest zachowany klimat akustyczny czy też nie – a zatem czy konieczne co są jakiegokolwiek nakłady celem zapewnienia w budynku właściwego klimatu akustycznego.

Z kolei biegły z zakresu budownictwa, wobec wykonanych pomiarów przez akustyka, musiałby określić parametry materiałów budowlanych (ścian zewnętrznych, dachu oraz okien i drzwi, ewentualnie konieczność zastosowania klimatyzacji), niezbędnych do zastosowania w lokalu powoda, w celu zapewnienia izolacyjności na poziomie adekwatnym do realnego hałasu na zewnątrz, wytwarzanego przez przelatujące samoloty. Biegły z zakresu budownictwa nie posiada kompetencji do określenia klimatu akustycznego w nieruchomości strony powodowej. Zatem, wobec cofnięcia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii akustyka należało uznać, iż opinia biegłego z zakresu budownictwa była nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Należy wskazać, że biegły z zakresu budownictwa powinien być powołany dopiero po przeprowadzeniu dowodu z biegłego ds. akustyki. Powołanie biegłego akustyka jest konieczne, ponieważ jest on w stanie stwierdzić czy w budynku jest zachowany klimat akustyczny. W przypadku stwierdzenia, iż nieruchomość ma zapewniony właściwy klimat akustyczny – stanowiłoby to przesłankę do oddalenia powództwa bez konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa. Z kolei ustalenie przez biegłego akustyka braku tegoż klimatu akustycznego - uzasadnia powołanie wówczas biegłego ds. budownictwa, który dokonuje szczegółowych wyliczeń, koniecznych nakładów do zapewnienia klimatu akustycznego. W przedmiotowej sprawie powód wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka nie złożył, co więcej oponował nawet przeciwko dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego akustyka, natomiast złożony przez pozwanego wniosek został cofnięty. W tej sytuacji nie było możliwe dokonanie wskazanych ustaleń. W związku z powyższym powołanie biegłego z zakresu budownictwa było już nieprzydatne. Należy podkreślić,



że Sąd nie mógł w tym zakresie działać z urzędu i z urzędu dopuścić dowód z opinii biegłego ds. akustyki. Powód natomiast przyjmował ad hoc, że w jego nieruchomości nie jest dochowany klimat akustyczny, co nie zostało wykazane za pośrednictwem dowodów.

Należy wskazać, że skoro powód twierdził, iż w jego budynku konieczne jest przeprowadzenie rewitalizacji akustycznej, to winien przedstawić dowody na poparcie swych twierdzeń. Jednakże mimo ciężącego na nim ciężaru dowodowego, powód nie wykazał prawdziwości swoich twierdzeń. Należy tu wskazać, iż zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one, a nie sąd, są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania i one wreszcie ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Zważyć należy, iż na podstawie art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Procesowy ciężar dowodu wyraża sformułowanie: „strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów”. Jeśli zaś strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, iż dany fakt nie został wykazany (udowodniony). Proces cywilny jest procesem stricte kontrydiktoryjnym, w którym rola sądu jest ściśle reglamentowana – zasadniczo nie wykazuje on inicjatywy w jakimkolwiek zakresie (co zawsze mogłoby uzasadniać postawienie mu zarzut sprzyjania jednej ze stron), pozostając przy roli bezstronnego arbitra. To rzeczą stron jest dowodzenie swych racji (art. 6 k.c., art. 232 zd. 1 k.p.c.), a czynności Sądu podejmowane z urzędu stanowią wyjątki od zasady dyspozytywności (art. 5 k.p.c., art. 232 zd. 2 k.p.c.). Obowiązująca w procesie cywilnym zasada kontrydiktoryjności zwalnia sąd orzekający z odpowiedzialności za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są same strony. (wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 1997 r. II UKN 406/97 OSNAPiUS 1998/21/641).

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że powód nie wykazał zasadności roszczenia rewitalizacyjnego, co uzasadniało oddalenie jego roszczenia w tym zakresie.

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. Kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną było wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 3 600 zł określone na podstawie § 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. z 2013 poz. 490 j.t.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sąd w punkcie III nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3 296,16 zł. Tytułem wydatków wypłaconych tymczasowo za Skarbu Państwa na podstawie art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c. i art. 130<sup>4</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 113 w zw. z art. 83 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 j.t. ze zm.). Na wskazaną kwotę złożyły się: kwota 2 452,16 zł tytułem części wynagrodzenia biegłego sądowego (k. 502) i kwota 844 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa.

Należy wskazać, że pismem z dnia 30 listopada 2016 r. powód rozszerzył powództwo o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości do kwoty 66 866 zł zaś na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 r. cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego wskazując, że obecnie z tytułu rewitalizacji akustycznej dochodzi kwoty 8 135 zł. Powód w piśmie modyfikującym pozew wskazywał, że dokonana modyfikacja pozostaje bez wpływu na wartość przedmiotu sporu. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 203 § 1 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. Częściowe cofnięcie pozwu dokonane przez powoda nie było skuteczne, z uwagi na brak wyrażenia zgody na powyższe przez stronę pozwaną.

Mając na uwadze zatem, że powód rozszerzył powództwo w zakresie roszczenia z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości o kwotę 16 866 zł należało pobrać od powoda kwotę 844 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa, do której uiszczenia powód był zobowiązany (k. 413).

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

SSO Cezary Skwara

(...)