

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Jacek Bajak |
| Protokolant: | protokolant sądowy Justyna Chojecka |

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa B. Ś., P. Ś.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...)
w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu, ustalając że powodowie przegrali spór w całości.

UZASADNIENIE

W dniu 2 sierpnia 2013 roku B. Ś. i P. Ś. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 104 400 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych, a także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz biegłego ds. budownictwa na okoliczność określenia wysokości szkody wynikającej z wprowadzenia (...) Ograniczonego (...) wokół (...) im. (...) w W. tj. straty wartości nieruchomości objętej niniejszym sporem oraz kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda, o oddalenie wniosków dowodowych, w tym wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych, ewentualnie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki na okoliczność ustalenia, czy w mieszkaniu powodów został zapewniony prawidłowy klimat akustyczny zgodnie z przepisami prawa oraz przy uwzględnieniu Polskich Norm w dziedzinie akustyki budowlanej, jeśli tak to ustalenie czy istniejący obecnie w lokalu powodów klimat akustyczny jest wystarczający, jeśli nie to wskazanie jaki rodzaj i zakres prac budowlanych oraz materiałów jest niezbędny, aby lokal powodów osiągnął izolacyjność akustyczną zapewniającą ochronę przed przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu oraz wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa celem ustalenia okoliczności rodzaju i zakresu prac budowlanych oraz materiałów niezbędnych do zapewnienia prawidłowej izolacyjności akustycznej lokali powodów, a także wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność czy wejście w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia (...) Ograniczonego (...) w W., skutkowało obniżeniem wartości lokalu powodów (k. 63-151 odpowiedź na pozew).

W piśmie z dnia 3 lutego 2014 roku powodowie podtrzymali żądanie pozwu i zawarte w nim wnioski dowodowe oraz wnieśli o oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew (k. 158-162), w piśmie z dnia 1 kwietnia 2014 roku pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 169-174).

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2014 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego ds. akustyki oraz dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (k. 186). W piśmie z dnia 8 sierpnia 2014 roku powodowie zgłosili zastrzeżenie do postanowienia w trybie art. 162 k.p.c. w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego ds. akustyki, wskazując iż ustalenia uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia (...) Ograniczonego (...) w W., jednoznacznie wskazują w swoich przepisach przekroczenia norm hałasu, wobec czego przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. akustyki jest niepotrzebne. Pismem z dnia 10 września 2014 roku pozwany cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu akustyki oraz budownictwa (k. 208-212).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokoły rozprawy- k. 183-184, k. 413-414).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 4 października 2007 roku za numerem Rep. A nr (...) B. Ś. i P. Ś. nabyli od M. i Z. małżonków S. lokal mieszkalny nr (...) położony na piątej kondygnacji w budynku przy ul. (...) w W. o pow. 65,18 m kw, działka gruntu nr ew. (...), obręb (...), dla którego Sąd Rejonowy dla (...) VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Wraz z lokalem powodowie nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego nr 17/I. Lokal wraz z przysługującym mu miejscem postojowym powodowie nabyli za łączną cenę 657 000 złotych (akt notarialny k. 14-17, wypis z rejestru gruntów k. 10, księga wieczysta k. 11-13).

W dniu 18 lipca 2013 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania i pokrycia kosztów wykonania izolacji akustycznej w kwocie 85 300 złotych tytułem odszkodowania za skutki spadku wartości zakupionej przez nich nieruchomości znajdującej się w (...) Ograniczonego (...) lotniska im. F. C. w W. oraz w kwocie 19 100 złotych tytułem pokrycia kosztów wykonania izolacji akustycznej w należącym do nich lokalu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że zakupiona przez nich nieruchomość na mocy uchwały nr 76/2011 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia (...) Ograniczonego (...) w W. znalazła się w (...) Ograniczonego (...) ((...)). Ustanowienie tej strefy spowodowało istotny spadek wartości nieruchomości należącej do powodów. Spadek ten P. i B. małżonkowie Ś. oszacowali na kwotę 85 300 złotych. Jego przyczyną stały się uciążliwości związane z bliskością lotniska (hałas) oraz ograniczeniami w możliwości zagospodarowania terenów znajdujących się w (...) Ograniczonego (...). Na kwotę dochodzonego przez powodów odszkodowania składał się koszt wymiany okien na zapewniające odpowiednią izolacyjność akustyczną oraz koszt montażu instalacji klimatyzacyjnej. Tym samym powodowie zażądali od pozwanego zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 104 400 złotych w terminie do dnia 25 lipca 2013 roku. (wezwanie k. 18)

Na potwierdzenie powyższych okoliczności powodowie załączyli operat szacunkowy dotyczący określenia odszkodowania za poniesioną szkodę z tytułu spadku wartości rynkowej nieruchomości powodów oraz kosztów zastosowania zabezpieczeń zapewniających klimat akustyczny w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego sporządzony przez biegłego mgr inż. A. S. w dniu 16 lipca 2013 roku. (k. 19-49)

Nieruchomość należąca do powodów, położona w (...) Ograniczonego (...), poza strefami (...), jest położona na terenie, na którym zgodnie z informacją Kierownika D. (...) Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. Poziom hałasu mierzony wskaźnikiem LAeq N na tym terenie zawiera się w przedziale 45-50 dB. Potwierdza to również „Porównanie mapy akustycznej dla pory nocy (perspektywa)

z mapą aktualną (2010r)”, zawierające wskaźnik równoważonego poziomu dźwięku A dla pory nocy. (pismo k. 86, mapa k. 93).

Podobnie wynika z „Mapy akustycznej- perspektywa. Pora dnia i nocy razem”. (k. 94)

Ponadto zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, (tabela 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne wyrażone wskaźnikami LAeq D i LAeq N, które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby, wynoszą dla terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego 60 LAeqD w przedziale czasu odniesienia równemu 16 godzinom oraz 50 LAeqN w przedziale czasu odniesienia równemu 8 godzinom. (k. 96-97).

W 2009 roku liczba operacji lotniczych na L. im. F. C. w W. wynosiła 135 623 operacje na rok, zaś na dobę wynosiła 371,5 operacji. W latach następnych liczba ta znacząco wzrosła. W roku 2012 liczba operacji lotniczych na rok wynosiła 140 113, zaś na dobę wynosiła 382,8. (k.145)

W roku 2009 liczba operacji pasażerskich na lotnisku im. F. C. wynosiła 115 934, ogółem operacji lotniczych było 135 623, zaś w roku 2010 spadła i wynosiła 88 361 operacji pasażerskich, ogółem 104 448 operacji. (k. 147)

Powodowie dokonując zakupu lokalu nr (...) przy ul. (...)

w W. mieli świadomość, że nieruchomości jest zlokalizowana w obrębie lotniska. Od roku 2009 wzrosła liczba operacji lotniczych, dlatego też powodowie częściej mogą słyszeć przelatujące samoloty. W ich ocenie hałas samolotów jest szczególnie uciążliwy podczas rozgrzewania silników, a ich 8-letni syn nie jest w stanie z tego powodu się uczyć. W trakcie przelatywania samolotów nad budynkiem powodów przedmioty zaczynają drgać. W dni powszednie w godzinach między 7 a 9 rano nad budynkiem powodów przelatuje kilka statków powietrznych. P. i B. małżonkowie Ś. najgorzej odczuwają hałas związany ze startującymi i przelatującymi nad ich blokiem samolotami w porze wieczornej. Skutki związane z hałasem generowanym przez przelatujące samoloty jest możliwy do zminimalizowania jedynie w drodze zamontowania w mieszkaniu powodów klimatyzacji i okien dźwiękoszczelnych. (zeznania powoda k. 183-184)

Pomimo wskazywanych przez powodów uciążliwości związanych z położeniem ich mieszkania na (...) Ograniczonego (...) z analizy rynku nieruchomości wynika, że ustanowienie (...) Ograniczonego (...) nie wpłynęło na wartość lokalu mieszkalnego powodów. Ceny lokali położonych poza (...) Ograniczonego (...), jak też lokali położonych w tym obszarze nie różnią się w znaczący sposób. Ponadto w latach 2010, 2011 i 2015 ceny lokali położonych w (...) Ograniczonego (...) były nawet nieco wyższe niż lokali położonych poza tym obszarem. Wynika z tego, że gdyby objęcie (...) Ograniczonego (...) było istotnym czynnikiem cenotwórczym, różnica cen lokali w (...) Ograniczonego (...) i poza tym obszarem byłaby łatwa do zaobserwowania w zbiorze transakcji porównawczych przy tak wysokiej jednolitości sprzedawanych lokali. Różnica ta byłaby również łatwa do zaobserwowania na podstawie danych ofertowych. W ten sposób teza o znaczącym wpływie usytuowania w (...) Ograniczonego (...) na wartość lokali nie znajduje potwierdzenia w danych transakcyjnych. Ponadto brak jest mechanizmu „transmisji” faktu istnienia (...) Ograniczonego (...) na decyzje kupujących. W sytuacji, gdy immisje hałasowe są niewielkie lub sporadyczne bądź okresowe, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, nabywcy nieruchomości nie dostrzegają problemu kupując lokale, a sprzedający z oczywistych względów im o ewentualnym kłopotcie lotniczym nie mówią. Czynnikiem obniżający użyteczność lokali jest za słaby i za mało znany. Wobec powyższego trudno wskazać mechanizm, który powodowałby przełożenie wprowadzenia (...) Ograniczonego (...) na ceny lokali.

Aktualna wartość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wynosi 523 841 złotych. (opinia biegłego)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań powoda P. Ś., załączonych do akt sprawy dokumentów w postaci: kserokopii wypisu z rejestru gruntów k. 10, kserokopii księgi wieczystej nr KW (...) k. 11-13, kserokopii

aktu notarialnego k. 14-17, kserokopii wezwania do zapłaty odszkodowania i pokrycia kosztów wykonania izolacji akustycznej k. 18, informacji z D. (...) Przedsiębiorstwa Państwowego (...) k. 86, „Porównania mapy akustycznej dla pory nocy z mapą aktualną” k. 93, „mapy akustycznej. Pora dnia i nocy razem” k. 94, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku k. 95-97, opinii biegłego mgr T. G. z dnia 11 września 2015 roku k. 273-352.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda P. Ś., bowiem nie znalazły one potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Powód nie udowodnił w żaden sposób, że hałas związany z przelatującymi samolotami przekracza określone przepisami prawa normy akustyczne, a okoliczność że nieruchomości powodów straciła na wartości w wyniku objęcia budynku mieszkalnego, w którym mieści się lokal powodów (...) Ograniczonego (...), została obalona w drodze opinii sporządzonej przez biegłego ds. wyceny nieruchomości.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty dołączone do pozwu i złożone w toku sprawy, bowiem fakt ich sporządzenia – w zakresie, w jakim stanowiły podstawę ustalenia stanu faktycznego sprawy – nie budził wątpliwości, a ich autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron postępowania.

W odniesieniu do opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr T. G., Sąd uznał ją za sporządzoną w sposób rzetelny i w pełni odpowiadającą na pytania Sądu w zakresie wiadomości specjalnych. Biegły w sposób niebudzący wątpliwości dokonał oceny wartości nieruchomości należącej do powodów na koniec 2010, 2011 roku i na dzień 11 września 2015 roku. Opinia sporządzona przez biegłego sporządzona została w sposób wnikliwy, dokładny i miała pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości. Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska, 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 nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust 2 ww. ustawy).

Zgodnie z powyższym, „odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 wyżej cytowanej ustawy, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie służy, bowiem za konkretną szkodę, która powstała

w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia

w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący)”. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku IV CSK 28/12.)

Z powyższego wynika, że szkoda może powstać jedynie, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe, zwiększa lub przedłuża dotychczasowe ograniczenia oraz, że szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres

ograniczeń na dotychczasowym poziomie tzn. na poziomie poprzednio obowiązującego aktu prawnego lub gdy zmniejsza te ograniczenia.

W niniejszej sprawie na mocy uchwały nr 76/2011 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia (...) Ograniczonego (...) w W. nieruchomości, w której mieści się lokal nr (...) należący do powodów, położona na działce gruntu nr ew. (...) z obrębem (...) przy ul. (...) znalazła się w (...) Ograniczonego (...) ((...)), ale poza strefami Z1 i Z2. Wprowadzenie powyższego ograniczenia nie spowodowało żadnych zmian, ani ograniczeń w zakresie użytkowania powyższej nieruchomości.

W tego względu uznać należy, iż zgłoszone w złożonym w niniejszej sprawie pozwie roszczenia odszkodowawcze powodów są bezpodstawne i podlegają oddaleniu z uwagi na fakt, iż dla nieruchomości powodów wejście w życie uchwały nr 76/2011 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia (...) Ograniczonego (...) nie skutkuje żadnymi nowymi ograniczeniami w stosunku do sytuacji prawnej nieruchomości przed wprowadzeniem niniejszego ograniczenia, a tym bardziej nie zmniejsza wartości rynkowej nieruchomości powodów.

Brak nowych ograniczeń w stosunku do nieruchomości powodów w powołanej uchwale oznacza brak przesłanki dochodzenia roszczeń (por. art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska) i ich bezpodstawność.

W niniejszej sprawie w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, Sąd ustalił, że lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) objęty (...) Ograniczonego (...), należący do powodów, nie stracił na wartości w związku

z wydaniem uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku. Uchwała powyższa nie miała żadnego wpływu na wartość rynkową lokalu należącego do powodów. Słusznie zostało wskazane, że czynnikiem decydującym o wartości nieruchomości jest mierzona czasem dojazdu odległość od centrum miasta, charakter zabudowy oraz stopień wyposażenia w infrastrukturę, a nie okoliczność utworzenia (...) Ograniczonego (...), w sytuacji, gdy nie powoduje ona żadnych ujemnych skutków dla osób korzystających czy też zamieszkujących taki obszar.

Aktualna wartość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) należącego do powodów wynosi 523 841 złotych, zaś wartość lokalu mieszkalnego podobnego do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., lecz zlokalizowanego poza obszarem Ograniczonego U. dla (...) im. (...) w W. wynosi 510 956 złotych. Oznacza to, że cena lokali położonych w (...) Ograniczonego (...) jest nawet nieco wyższa niż lokali położonych poza tym obszarem, co tłumaczy się położeniem strefy (...) Ograniczonego (...) na terenie dzielnicy U., gdzie jest dobra komunikacja miejska.

Tym samym twierdzenia powodów dotyczące spadku wartości ich nieruchomości, w związku z objęciem obszaru jej położenia (...) Ograniczonego (...) okazały się nietrafne.

Wskazania również wymaga, że strona powodowa zakwestionowała postanowienie w przedmiocie powołania biegłego z zakresu akustyki, zaś strona pozwana cofnęła wniosek w zakresie jego powołania, wobec czego nie było żadnych podstaw do stwierdzenia przez Sąd, że w mieszkaniu powodów mogą być przekroczone dopuszczalne normy hałasu, spowodowane hałasem lotniczym. Tylko takie ustalenie mogło aktualizować konieczność ustalania jakie i o jakiej wartości prace powinny być dokonane w lokalu powodów w celu rewitalizacji akustycznej. Powodowie powinni wykazać, iż ich lokal spełnia wymogi w zakresie klimatu akustycznego wg norm prawa budowlanego dla nieruchomości położonej poza OOU, a dopiero po wykazaniu tej okoliczności możliwe było prowadzenie postępowania zamierzającego do wykazania konieczności przeprowadzenia prac podnoszących komfort akustyczny do uwarunkowań wynikających z wprowadzenia OOU. Wynikało to wprost z zakwestionowania tej okoliczności przez pozwanego w odpowiedzi na pozew.

Z tych względów, brak jest dostatecznych dowodów na poparcie twierdzeń powodów. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 2 października 2015 roku (IACa 466/15), „istota ciężaru

dowodu sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem.”

Powyższe argumenty nakazywały uznać powództwo za niezasadne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., uznając, iż powodowie przegrali spór w całości. Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSO Jacek Bajak