

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Maciej Kruszyński
Protokolant:	Klaudia Tużnik

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W.**

o zapłatę

1. umarza postępowanie w części – w zakresie kwoty 20 000 (dwadzieścia tysięcy) złotych;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. zasądza od powoda M. K. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. kwotę (...),- (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. nakazuje zwrot ze Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie powodowi M. K. kwoty (...),³² (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt trzy złote trzydzieści dwa grosze).

SSO Maciej Kruszyński

XX GC 1018/13

UZASADNIENIE

Powód M. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 76 000 zł, w tym kwotę 56 000 tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości której jest właścicielem, w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) i działalności pozwanego oraz odszkodowania w wysokości 20 000 zł tytułem kosztów koniecznych do dostosowania budynków znajdujących się na jej nieruchomościach do wymogów technicznych określonych na ww obszarze.

Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z 2 lutego 2017 roku powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, jest wnieść o zasądzenie kwoty 120 dziewięciu tysięcy 262 zł tytułem odszkodowania, zaś cofnął ze zrzeczeniem się roszczenia, roszczenie w zakresie rewitalizacji akustycznej (pismo k. 655).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. K. był właścicielem działki zabudowanej nr (...) (obręb 2-08-11) znajdujący się w W. przy ulicy (...). Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW (...)/.

(**okoliczności bezsporne**)

Nieruchomość położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (OOU 2009). Uchwała weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku.

(**okoliczności bezsporne**)

Powódka pismem z 30 lipca 2013 roku wezwała pozwanego od zapłaty kwoty 1 070 000,- zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości rynkowej nieruchomości na skutek oddziaływania hałasu powodowanego działalnością pozwanego oraz tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej nieruchomości.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty, k. 11)

Utrata wartości nieruchomości powoda, w związku z ich położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) wyniosła, 129 262,- zł.

Wartość nieruchomości na dzień 24 października 2016 roku wyniosła 2 089 440 zł

(**dowód:** opinia biegłego sądowego, k. 613)

Przedmiotowa w sprawie nieruchomość została przez powoda sprzedana umową z 18 maja 2015 roku za ceną 2 400 000 zł.

(dowód: umowa sprzedaży karta 485).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej, niewymagających dowodu bezspornych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów, znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów, brak było podstaw do żądania złożenia tego dokumentu w oryginale. Ustalenie stanu faktycznego nastąpiło również na podstawie opinii biegłego sądowego A. G. (1) z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd ocenił opinię jako spójną i rzeczową.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powód, po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, dochodził zasądzenia od pozwanego kwoty 129 262,- zł wskazując, iż w związku z ustanowieniem w drodze uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., obszaru ograniczonego użytkowania, który objął nieruchomości powoda, do utraty wartości tej nieruchomości. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka wskazywała na art. 129 ustawy w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Pozwany natomiast domagał się oddalenia powództwa w całości. W toku postępowania podniósł zarzut, iż uzyskana przez powoda przy sprzedaży nieruchomości cena wskazuje, iż nie poniósł szkodę związanej z obniżeniem wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego jako podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia uznać należy art. 129 ust. 1 - 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t), zgodnie z którym 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, (ust.1). W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust.3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Z treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) "w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości", przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały 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).

Pomiędzy stronami postępowania nie była sporna okoliczność położenia nieruchomości powódki na obszarze ograniczonego użytkowania. Zasadniczą osią sporu było zaś, czy doszło do obniżenia wartości, należących do powódki nieruchomości, wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania. W celu dokonania ustaleń w tym zakresie niezbędne było sięgnięcie do wiadomości specjalnych w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Pierwsza opinia została zakwestionowana, zaś przeprowadzona ostatecznie przez biegłego A. G. (1) wycena doprowadziła do konkluzji, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości o 5,8 % - to jest kwotę o 129 262 zł. Biegły przy tym oszacował wartość nieruchomości na datę 24 października 2016 roku na kwotę 2 089 440,- zł.

Mimo zgłaszanych przez pozwanego uwag, Sąd uwzględnił wnioski opinii A. G.. W ocenie sądu opinia sporządzona została rzetelnie, biegły przyjął do porównania porównywalne ceny transakcyjne, w ocenie sądu także przyjęta metodologia uznana musi być za prawidłową.

Powództwo, mimo faktu, że wartość Przedmiotowej nieruchomości spadła w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania, podlegało oddaleniu.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala w niniejszej sprawie uznać iż powód, w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania doznał szkody. Kodeks cywilny nie zawiera pojęcia „szkoda”. Pod tym pojęciem

rozumieć należy różnicę pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, a stanem jaki zaistniałby, gdyby nie wystąpił czynnik szkodzący (Komentarz do art. 361 KC pod red. Osajda, 2017, dostępny w zbiorze Legalis). Jak wynika z przeprowadzonej w toku postępowania opinii biegłego wartość nieruchomości spadła wskutek wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania. Niemniej nie można nie wziąć pod uwagę faktu, iż powód zbył przedmiotową nieruchomość, już po wprowadzeniu strefy, za cenę dużo wyższą, niż wyliczona przez biegłego wartość nieruchomości. Tak więc, mimo ogólnego spadku wartości nieruchomości położonych w strefie, współczynnik został wyliczony przez biegłego i wynosi 5,8 %, powodowi udało się osiągnąć cenę transakcyjną, która pochłania, a nawet znacząco przewyższa utratę wartości nieruchomości. Jednocześnie powód nie wykazał, iż mógłby osiągnąć cenę wyższą, gdyby nie położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Dowód w tym zakresie obciążał powoda, reprezentowanego przez pełnomocnika profesjonalnego, taki wniosek w niniejszej sprawie nie został zgłoszony. Dlatego też, w ocenie sądu, nie ma możliwości przyjęcia że powód doznał szkody, żądanie naprawienia szkody nie może zaś prowadzić do wzbogacenia poszkodowanego.

W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu (art. 361, 363 k.c., art. 129 ust. 2 p.o.ś.).

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.. Na podstawie powyższego przepisu Sąd zasądził od powoda, jako od strony przegrywającej spór, na rzecz pozwanego kwotę 3617,- zł, na którą składają się, koszt opłaty skarbowej pełnomocnictwa oraz kwota 3 600,- zł tytułem zastępstwa procesowego (§ 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 03 października 2002 r.).

Z uwagi na rozszerzenie powództwa o kwotę 73 262 zł - łącznie wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie, wyniosła 149 262 zł. Powód ograniczył żądanie - cofnął powództwo w zakresie kwoty 20 000 zł. Cofnięcie to (jako rezygnacja z popierania żądania) obciąża powoda, który w rozumieniu art. 98 k.p.c., tej części do powództwa również musi być uznane za stronę przegrywającą.

Z uwagi na rozszerzenie powództwa należna sądowi opłata w niniejszej sprawie wyniosła 7464 zł. Powód wniósł opłatę od pozwu w wysokości 3800 zł, zatem na poczet Skarbu Państwa należało pobrać, w uzupełnieniu opłaty, kwotę 3664 zł. Koszty opinii biegłych wyniosły w niniejszej sprawie 5072 zł, 68 gr. Powód wpłacił zaliczkę w kwocie 10 000 zł. Zatem różnicując kwotę wpłaconej zaliczki z kwotą stanowiącą koszty opinii biegłych, oraz uwzględniając kwotę należną Skarbowi Państwa z tytułu rozszerzonego powództwa, na rzecz powoda należało zwrócić kwotę 1263 zł, 32 gr

SSO Maciej Kruszyński

(...)