

Sygn. akt **XX GC 997/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Szanciło
Protokolant:	pracownik biurowy Bartłomiej Fachinetti

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

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

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda M. M. kwotę 18 000 zł (osiemnaście tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 września 2015 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powoda M. M. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. 728,98 zł (siedemset dwadzieścia osiem złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje pobrać od powoda M. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2 570 zł (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów sądowych,

V. nakazuje pobrać od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 811,74 zł (osiemset jedenaście złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów sądowych.

SSO Anna Szanciło

Sygn. akt. XX GC 997/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 sierpnia 2013 r. M. M. wniósł o zasądzenie pozwanego od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 76.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) in. (...) oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. Wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego, położonego w W.. Nieruchomość jest położona w

obszarze nr (...), w obszarze ograniczonego użytkowania, który został ustanowiony na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...), z dnia 20 czerwca 2011 r., w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Wskazał, iż na nieruchomości jest wyraźnie odczuwalny hałas, genowany przez samoloty. Hałas występuje całą dobę i stanowi poważną uciążliwość przy korzystaniu z nieruchomości dla celów mieszkaniowych, a zwłaszcza ogranicza prawo mieszkańców do wypoczynku, w dzień, jak również nocą i nad ranem.

Powód swoje roszczenie opierał na treści art. 129 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Zarzucił, iż powód nie wskazał jakie konkretnie ograniczenia powstały dla jego nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU. Wskazał, iż nieruchomość powoda jest położona w OOU, ale znajduje się poza strefami Z1 i Z2, których wprowadzone zostały konkretne ograniczenia, na terenie, gdzie nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. Zarzucił, że nieruchomość powoda nie jest narażona na ponadnormatywne natężenie hałasu. Z racji jednak zamieszkiwania w W. zmuszony jest znosić immisje, które niekoniecznie muszą wynikać z hałasy lotniczego.

W toku postępowania strony podtrzymały swe dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym, trzylokalowym w W., przy ul. (...) oraz działki nr (...) o pow. 178 m² stanowiący użytek gruntowy, który znajduje się we władaniu m. st. W. i działki nr (...) o pow. 1892 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym trzylokalowym oraz budynkiem garażowo-gospodarczym. Lokal jest usytuowany na 1 kondygnacji nadziemnej o powierzchni 57.7 m². (okoliczność bezsporna, wydruk treści księgi wieczystej k. 15-23)

Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. jest zarządcą (...) im. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 31 lipca 2013 r. M. M. wezwał Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty kwoty 76.000,00 zł z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w związku z jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla (...) w W.. (wezwanie k. 24).

Uchwałą numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nieruchomość M. M. położona jest w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2. (okoliczność bezsporna).

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości. Ograniczenia te związane są między innymi z hałasem lotniczym. Hałas ten jest postrzegany negatywnie przez nabywców nieruchomości, a wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania jest przez nich wiązany właśnie z hałasem. Dlatego potencjalni nabywcy są skłonni do kupna nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, ale za odpowiednio niższą cenę. Nieruchomość M. M. utraciła 18.000 zł na wartości, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. (opinia biegłego, k. 457 oraz opinia uzupełniająca złożona na rozprawie)

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd oparł się na twierdzeniach stron wyraźnie przyznanych, bądź niezaprzeczonych przez przeciwnika (art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.) oraz zaferowanym przez nie materiale dowodowym, w szczególności w zakresie przywołanym na etapie ustaleń faktycznych, na który złożyły się niekwestionowane, co do ich autentyczności kopie dokumentów. Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie zostały potwierdzone środkami dowodowymi w postaci dokumentów załączonych do akt sprawy. Nie wzbudziły one zastrzeżeń, co do swej mocy dowodowej, gdyż strony nie zaprzeczały ich rzetelności, a Sąd nie znalazł przyczyn, by powziąć wątpliwości w zakresie ich treści z urzędu.

Pozostałe kopie dokumentów znajdujące się w aktach sprawy, jako nieistotne, nie stanowiły podstawy do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd ponadto oddalił (protokół z rozprawy z dnia 8 września 2015 r. k. 603) wnioski o przesłuchanie stron z uwagi na regulację art. 299 k.p.c., która wskazuje, że przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych, albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (vide: Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17 września 1946 r., C III 719/45, OSN(C) 1948, nr 2, poz. 34; orzeczeniu z dnia 17 stycznia 1966 r., II PR 486/65, OSP 1966, z. 9, poz. 209; postanowieniu z dnia 13 lipca 1966 r., II CR 200/66, LEX nr 6017).

W przedmiotowej sprawie wszystkie istotne fakty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione w toku postępowania dowodowego, zatem brak było podstaw do przesłuchania stron. Przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie nieistotnych okoliczności sprawy prowadziło jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Podkreślić należy, iż nie ulegało kwestii położenie nieruchomości powoda oraz przedmiot działalności i sposób funkcjonowania lotniska.

W zakresie zakresu utraty wartości nieruchomości Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego D. F.. Biegły w oparciu o swoją wiedzę, fachowość oraz doświadczenie zawodowe opracował opinie, która jest spójna. Wnioski zostały sformułowane w sposób logiczny i przekonujący. Są konsekwentne, szczegółowo umotywowane i nie pozostają w sprzeczności ze sobą. Biegły, zgodnie z postanowieniem dowodowym z dnia 21 października 2014 r., wycenił spadek wartości nieruchomości, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustalając wysokość spadku wartości nieruchomości biegły wycenił podobne nieruchomości, położone poza strefą ograniczonego użytkowania i porównał do wartości nieruchomości (również podobnych) położonych w strefie. W swojej opinii biegły przekonująco wyjaśnił swoje stanowisko w przedmiocie nieruchomości przyjętych do porównania. Przeprowadzona analiza wykazała występowanie różnic pomiędzy cenami nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, a obszarach, które nie są narażone na hałas lotniczy. Zarówno w opinii sporządzonej na piśmie, jak w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie biegły wskazał metodologię przyjęcia za podstawę swoje opinie porównań parami, która nie budzi zastrzeżeń. Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego albowiem pozwany nie przedstawił żadnych zarzutów przeciwko opinii, które nie zostały by przez biegłego wyjaśnione. Sam zaś fakt niezadowolenia z wniosków opinii biegłego podstawy powołania innego biegłego stanowić nie może.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda jest uzasadnione, co do zasady, w świetle treści art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008, nr 25, poz. 150 tekst jednolity ze zmianami). Szkodą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jest strata w postaci spadku wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odpowiedzialność przewidziana art. 129 ww. ustawy związana jest z tym, że nieruchomość powoda zaliczona została do obszaru ograniczonego użytkowania. Korzystanie z niej w dotychczasowy jest ograniczone. Dopóki więc prawnie obszar ten nadal istnieje, to ma to cały czas takie samo znaczenie dla potencjalnego nabywcy, a w konsekwencji prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości położonych w obrębie tego obszaru.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości powoda w związku z wprowadzeniem o.o.u., a to hałasem emitowanym przez starty i lądowania samolotów znajduje swoje podstawy w treści art. 129 ust. 1 i 2 ww. ustawy. Art. 129 ust. 1 stanowi, że 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. Zgodnie zaś z art. 129 ust. 2, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości

środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Z art. 129 ust. 2 wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m.in. zmniejszenie aktywów (nie tylko zatem element *damnum emergens*, ale i element *lucrum cessans*). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie. Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze *immisje*, np. hałas. Nie jest przy tym uprawniony do poszukiwania ochrony swych praw w innych sposób, jak np. żądanie zaniechania naruszeń. Nie ma przy tym znaczenia, czy hałas ten jest stały, czy okresowy oraz jakie są jego poziomy.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala przyjąć, że istnieje związek przyczynowy między hałasem na nieruchomości powoda oraz utworzeniem o.o.u. dla lotniska., a spadkiem wartości w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., co determinuje zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania. Nie można uznać, aby zasądzenie odszkodowania na rzecz powoda skutkowało bezpodstawnym jego wzbogaceniem kosztem pozwanego. W sprawie istnieje bowiem normalny związek przyczynowego między hałasem na nieruchomości powoda, a spadkiem wartości nieruchomości. Powód wykazał wszystkie trzy elementy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, tj. zdarzenie powodujące szkodę - wprowadzenie o.o.u. dla lotniska., spadek jej wartości o kwotę 18.000,00 (szkoda majątkowa), jak również istnienie związku przyczynowego między tymi dwoma elementami.

Mając to na uwadze Sąd na podstawie ww. przepisów zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 18.000,00 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. Podstawę zasądzenia odsetek ustawowych stanowił art. 481 § 1 w. zw. z art. 455 i art. 363 § 2 k.c., zasądzając je od dnia wydania wyroku, bowiem dopiero ustalenia poczynione w toku postępowania przesądziły o odpowiedzialności pozwanego i o rozmiarach szkody poniesionej przez powoda. W pozostałym zakresie roszczenie jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. (23/77%. Uwzględnić zatem należało, iż koszty obu stron, na które składał się opłata od pozwu poniesiona przez powoda oraz koszty pełnomocników obu stron w kwocie po 3600,00 zł, stosowanie do § 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 z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349) oraz kwota 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty za pełnomocnictwo, nadto zaliczkę na koszty biegłego uiszczoną przez powoda.

Na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 z póź. zm) orzeczono o obowiązku pokrycia kosztów sądowych stosowanie do zakresu odpowiedzialności za wynik sprawy.

SSO Anna Szanciło

(...)

(...)