

Sygn. akt **I Ca 561/22**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w następującym składzie: Przewodniczący: sędzia Joanna Składowska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2022 roku w Sieradzu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. B. i A. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) Zarządowi (...) w B.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 24 października 2022 r., sygn. akt I C 212/18

1. oddała apelację;

2. zasądza od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. na rzecz B. B. i A. B. 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt **I Ca 561/22**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 24 października 2022 r., Sąd Rejonowy Łasku

- w sprawie z powództwa B. B. i A. B. przeciwko Skarbowi Państwa - (...) Zarząd (...) w B., sygn. akt I C 212/18 - zasądził od pozwanego na rzecz powodów 57 600 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 7 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz kosztami procesu w kwocie 3 617 złotych (pkt 2), nakazując pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łasku 6 612,46 złotych z tytułu zwrotu wydatków (pkt 3).

Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

B. B. (2) i A. B. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w miejscowości Ł. gmina Ł., składającej się z działki nr (...) powierzchni 0,0741 ha (Kw nr (...)).

Określony w obowiązującej uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. nr (...) opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., pod poz. 4929, obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary oznaczone symbolami A i B: podobszar A, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną natomiast wyznaczają izoliny równoważnego poziomu dźwięku L A. (...) = 60 dB oraz L A. (...) = 50 Db; podobszar B, którego granicę wewnętrzną wyznacza izoliny równoważnego poziomu dźwięku A, zewnętrzną granicę podobszaru B izoliny równoważnego poziomu dźwięku L A. (...) = 55 dB oraz L A. (...) = 45 dB.

Działka nr (...) znajduje się w podobszarze A.

Uchwała nr XXIX/379/ 16 przewiduje ograniczenia zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak też sposobu korzystania, a także wymagań technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Zakres tych regulacji zawarty został w § 8 - 10 uchwały.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości powodów w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego Nr (...) z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Ł. wynosi 37 000 złotych.

Na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych wartości norm dla poziomu hałasu lotniczego w środowisku w porze dnia i w porze nocy. W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym powodów przy uwzględnieniu wymogów wygłuszania budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) i Polskich Normach należy zwiększyć izolacyjność akustyczną w czterech pokojach poprzez wymianę pięciu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego wynikającego z utworzenia (...) zalecono zastosowanie łącznie sześciu wentylatorów sufitowych.

Koszt robót budowlanych, mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego powodów, koszt zakupu i wymiany okien oraz koszt zakupu i montażu wentylatorów wynosi łącznie 20 600 złotych.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, podstawę prawną żądania powodów stanowi art. 129 ust 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z dnia 29.10.2021, Dz.U. 2021 poz. 1973 - p.o.ś). W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania

z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opierając się na założeniu, że zgodnie z zasadą cuius damnum eius periculum, ryzyko szkód związanych

z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej 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.

Z 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.

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości, której powodowie są właścicielami w wyniku wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. oraz koszt robót budowlanych, mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej pomieszczeń budynku mieszkalnego powodów przed dźwiękami powietrznymi pochodzącymi z zewnątrz oraz skompensowanie braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego został potwierdzony opiniami biegłych.

Z powyższych względów powództwo podlegało w całości uwzględnieniu.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. Wezwanie do zapłaty kwoty 350 000 złotych w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania zostało skutecznie doręczone pozwanemu. W dniu 6 kwietnia 2017 r. pozwany wydał decyzję odmawiającą uznania zgłoszonych roszczeń.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.,

a o kosztach sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył orzeczenie w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 129 ust. 2 ustawy - prawo ochrony środowiska poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją lotniska wojskowego w Ł., a także spadek wartości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanej regulacji prowadzi do wniosku, że odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska należne jest jedynie w przypadku udowodnienia przez stronę powodową, że postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określają nakazy, zakazy, które w sposób bezpośredni wpływają na nieruchomości strony powodowej, wywołując szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości, natomiast samo „zawężenie granic własności”, czy też „stygmatyzacja nieruchomości” nie stanowią podstawy do dochodzenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania;

2. art. 129 ust. 2 p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo iż w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;

3. art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy – prawo ochrony środowiska poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza polegająca na zwrocie kosztów rewitalizacji obejmuje również koszty nieponiesione, a konieczne do poniesienia, w przypadku braku nakazu dokonania rewitalizacji akustycznej, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanej regulacji prowadzi do wniosku, że odszkodowanie na podstawie art. 136 ust. 3 ww. ustawy jest należne jedynie w przypadku faktycznego poniesienia przez stronę kosztów rewitalizacji;

4. art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała, tak jak w niniejszej sprawie, w której nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powodów nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;

5. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że odsetki ustawowe za opóźnienie należy się stronie powodowej od dnia skutecznego doręczenia do pozwanego nieskonkretyzowanego i ogólnego wezwania do zapłaty, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanej regulacji prowadzi do wniosku, że odsetki ustawowe za opóźnienie winny być ustalone co najwyżej od dnia skutecznego doręczenia do pozwanego opinii biegłych sądowych konkretyzujących wysokość ewentualnego odszkodowania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o:

1. oddalenie apelacji;

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Środek zaskarżenia wniesiony przez stronę pozwaną opiera się na twierdzeniu, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania w związku z funkcjonowaniem lotniska w Ł. nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Pozwany jako argument na poparcie swojego twierdzenia powołuje się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2022 r., sygn. akt III CZP 80/22, zgodnie z którą „wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.) nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust. 2 tej ustawy” oraz: „za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust. 3a powyższej ustawy)” / tak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2022 r., sygn. akt III CZP 81/22, LEX nr 3340113/.

Odnosząc się do treści wskazanej uchwały, przede wszystkim należy podkreślić, że orzeczenia Sądu Najwyższego są wiążące tylko wtedy, gdy sąd odwoławczy zada pytanie prawne w kwestii budzącej wątpliwości. Wówczas pogląd prawny wyrażony w uchwale wiąże sąd w tej konkretnej sprawie. Jedynie uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego składu połączonych izb oraz składu całej izby, z chwilą ich podjęcia, uzyskują moc zasad prawnych. Także ewentualnie skład 7 sędziów może postanowić o nadaniu uchwale mocy zasady prawnej. Taka sytuacja w przypadku powoływanego orzeczenia nie miała miejsca. Uchwała zapadła w składzie trzech sędziów i ponieważ nie została wydana na skutek pytania prawnego zadanego w sprawie niniejszej nie jest w niej wiążąca.

Problematyka nie jest zaś nowa, bowiem ustawa, o jakiej mowa obowiązuje od 1 stycznia 2002 r. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmowano dotąd, że roszczenia oparte na art. 129 ust. 2 p.o.ś mają charakter odszkodowawczy i powstają jako ustawowa konsekwencja ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Co ważne, zdecydowanie dominowało też szerokie ujęcie związku między ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a obniżeniem wartości nieruchomości. Przyjmowano, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi bowiem do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Szkodę należy ustalać respektując zasadę pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej, dokonując zindywidualizowanej oceny okoliczności sprawy (art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś.) - por.m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z 8 listopada 2019 r., III CZP 32/19, OSNC 2020 r., nr 10, poz. 81; postanowienia Sądu Najwyższego: z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl., z 9 grudnia 2021 r., II CSK 326/21, LEX nr 3273730, wyroki Sądu Najwyższego: z 25 lutego 2009 r., II SK 546/08, niepubl., z 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, niepubl., z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, niepubl., z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47, z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16 i II CSK 113/16, niepubl., z 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, niepubl., z 11 marca 2020 r., I CSK 568/18, niepubl., z 11 marca 2020 r., I CSK 688/18, niepubl.

W uzasadnieniu powoływanej przez skarżącego uchwały Sąd Najwyższy dokonał analizy dotychczasowego swojego orzecznictwa, przychyłając się do tzw. „węższego” rozumienia szkody podlegającej naprawieniu w trybie art. 129

ust. 2 p.o.ś. Tak ukształtowane orzeczenie nie jest jednak konsekwencją jakiegokolwiek zmiany legislacyjnej, ani też dokonanej przez Trybunał Konstytucyjny kontroli konstytucyjności Prawa ochrony środowiska, ani aktów powiązanych.

W świetle dotąd prezentowanych w judykaturze i doktrynie prawa cywilnego poglądów, stanowisko Sądu pierwszej instancji co do wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś. było zatem jak najbardziej uprawnione.

Tym niemniej warto zauważyć, że w uchwale nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. wymienione są liczne ograniczenia dotyczące nieruchomości położonych w podobszarze A. Uchwała wprowadziła zakaz (§ 8 i 9):

- przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo - usługową,
- tworzenia terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,
- przeznaczenia terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowych, mieszkaniowo - usługowych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo - usługowego oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W podobszarze A dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazane zakazy ograniczają prawo własności, eliminując możliwość przeznaczenia wszystkich nieruchomości położonych w podobszarze A na budowę wymienionych obiektów lub zmianę przeznaczenia istniejących budynków.

Wbrew tezie skarżącego zatem, postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania ograniczają sposób korzystania z nieruchomości powodów, bowiem zawierają zakazy, o jakich mowa w art. 135 ust. 3a w odniesieniu do nieruchomości wymienionej w pozwie.

Nie można więc mówić, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi w sprawie przedmiotowej „samodzielną podstawę roszczenia”. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nie wynika zaś z samego faktu położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz jest efektem ograniczeń, jakie wiążą się z takim usytuowaniem. Wysokość odszkodowania odpowiada konkretnej utracie wartości nieruchomości, która to utrata jest okolicznością faktyczną (faktem rynkowym), nie zaś jedynie wnioskiem prawnym, wywiedzionym z określonej wykładni przepisów prawa materialnego.

Za trafnością i prawidłowością rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stoją ponadto względy innej natury. Jak już wskazano, przez lata w orzecznictwie sądów powszechnych

i Sądu Najwyższego dominował pogląd o dopuszczalności zasądzenia odszkodowania

w tożsamych sprawach w oparciu o przesłanki, na jakich swoje orzeczenie oparł Sąd pierwszej instancji. W obszarze jurysdykcji Sądu Okręgowego w Sieradzu, w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. zapadły setki, a nawet tysiące orzeczeń przyznających odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości położonych w podobszarze A i B. C. zmiana linii orzeczniczej, bez zmiany brzmienia przepisów ustawy, a jedynie w oparciu o jedną z interpretacji zaprezentowaną przez Sąd Najwyższy, niemającą charakteru zasady prawnej, w ocenie Sądu Okręgowego, rażąco godziłaby w zasadę równości obywateli korzystających z prawa do sądu i nie dałoby się sytuacji takiej pogodzić z zasadami sprawiedliwości.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza polegająca na zwrocie kosztów rewitalizacji obejmuje również koszty nieponiesione, należy w pierwszym rzędzie podkreślić, że nie ulega wątpliwości, iż bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem o.o.u. są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku.

Na to, że prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych o.o.u. nie jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione wskazywano już judykaturze (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie II CSK 254/12). Uprawnia do takiego stwierdzenia wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w którym wskazano, że szkodą są „także” koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych, a zatem szkoda istnieje również wówczas, gdy koszty jeszcze nie zostały poniesione, ale zostały określone wymagania techniczne budynków. Potwierdza to wykładnia funkcjonalna. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony w związku z działalnością pozwanego. Umożliwia on działalność pozwanego, chociaż nie ma technicznych możliwości, aby ta działalność była prowadzona z zachowaniem standardów jakości środowiska. Właściciel czy użytkownik wieczysty nieruchomości, chcąc sobie zapewnić odpowiedni komfort akustyczny, musi zatem we własnym zakresie dostosować nieruchomość do odpowiednich standardów technicznych.

W związku z tym uszczerbek majątkowy powstaje w chwili wejścia w życie aktu prawa miejscowego - w niniejszej sprawie uchwały Sejmiku - określającego wymagania techniczne dla budynków. Pozwany od tej chwili zobowiązany jest pokryć koszty rewitalizacji tak, aby właściciel nieruchomości mógł dochować tych wymagań, zgodnie z uchwałą Sejmiku.

Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 września 2022 r., I ACa 1084/21, do argumentów tych można dodać, że w przypadku sugerowanej przez skarżącego interpretacji art. 136 ust. 3 p.o.ś., mogłoby dojść do niedopuszczalnej sytuacji, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym uzależnione zostałoby od poziomu ich zamożności. Pogląd ten znalazł również aprobatę w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2022 r., VII AGa 326/22.

Nie doszło także do naruszenia art. 361 § 2 k.c.

Przez szkodę w ujęciu doktrynalnym rozumie się każdy uszczerbek powstały w dobrach lub interesach prawnie chronionych, którego poszkodowany doznał wbrew swej woli. W art. 129 ust. 2 p.o.ś. ustawodawca przesądził, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Koresponduje to z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., według tego przepisu bowiem przez straty rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów, pogorszenie zaś nieruchomości prowadzi do zmniejszenia jednego z aktywów, jakim jest nieruchomość (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., III CZP 6/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 4 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, nie publ.). Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi 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 (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października

2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57). Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest więc zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Warto przy tym zauważyć, że roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. podlegają ograniczeniom czasowym. Według postanowień art. 129 ust. 4 p.o.ś., można wystąpić z nimi w okresie trzech lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Przyjmowanie, jak chce skarżący, że dla powstania szkody konieczna jest sprzedaż nieruchomości poniżej wcześniejszej wartości rynkowej, czyniłoby ochronę ze wskazanego przepisu iluzoryczną.

Nie sposób również zgodzić się ze skarżącym, że w sprawie niniejszej doszło do naruszenia przepisu art. 481 k.c.

Przedsądowe wezwanie do zapłaty odszkodowania, przesłane 2 kwietnia 2017 r., obejmowało kwotę 350 000 złotych, w której mieszczą się sumy dochodzone w niniejszym procesie i ostatecznie zasądzone.

Roszczenie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest roszczeniem odszkodowawczym, a szkoda obejmująca zmniejszenie wartości nieruchomości podlegać może naprawieniu z natury rzeczy wyłącznie przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Tym niemniej zauważyć należy, iż ustawodawca, kierując się dążeniem do ochrony interesu poszkodowanego, co do zasady określił w art. 363 k.c. uprawnienie poszkodowanego do dokonania takiego wyboru sposobu skompensowania każdej szkody. Termin spełnienia świadczenia odszkodowawczego nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, jego wymagalność należy określać zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania. Zatem roszczenie odszkodowawcze staje się pieniężnym po skonkretyzowaniu jako żądania zapłaty określonej sumy. Opóźnienie w zapłacie po takim wezwaniu rodzi roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych, zgodnie z art. 481 § 1 k.c.

Żaden przepis p.o.ś. (art. 129 - 136), która stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanego, nie przewiduje konieczności ustalenia przez sąd wysokości odszkodowania. Ocena rozmiaru poniesionej przez poszkodowanego szkody i w konsekwencji zasadności żądanego odszkodowania podlega weryfikacji sądowej dopiero w razie sporu między stronami. Wyrok sądu w tym zakresie nie ma charakteru konstytutywnego, nie jest zatem źródłem zobowiązania pozwanego do zapłaty, pozostaje nim ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Jeżeli pozwany uważał, że żądane odszkodowanie jest wygórowane, to mógł zapłacić świadczenie w wysokości ustalonej przez siebie z zastrzeżeniem zwrotu. Wówczas, gdyby okazało się, że odszkodowanie w ogóle nie przysługuje powodowi albo przysługuje

w mniejszej wysokości, po orzeczeniu sądu pozwany mógłby żądać zwrotu całego świadczenia albo nadpłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 434/09, nie publikowany, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013r., I CSK 667/12, LEX nr 1391106).

Warto w tym miejscu przywołać uchwałę Sądu Najwyższego z 8 listopada 2019 r. (III CZP 32/19, OSNC 2020, Nr 10, poz. 81), w której wyjaśniono, że zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. według cen z dnia jego ustalenia nie wyłącza przyznania odsetek za opóźnienie od dnia powstania stanu opóźnienia. Przepis art. 363 § 2 k.c. nie odnosi się bowiem do wymagalności roszczenia ani opóźnienia w spełnieniu świadczenia odszkodowawczego. Należy więc przyjąć, że także w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, iż termin płatności świadczenia - w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione - wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żądanego odszkodowania.

W orzecznictwie trafnie zauważa się, że przyznanie odszkodowania wyliczonego według cen z chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) rekompensuje powodowi jedynie pierwotną szkodę - w niniejszej sprawie obejmującą zmniejszenie wartości nieruchomości. Natomiast odsetki

ustawowe za opóźnienie w zapłacie tego odszkodowania są środkiem związanym z nienależytym wykonaniem zobowiązania odszkodowawczego. Mogą one pełnić różne funkcje: stanowią odszkodowanie z tytułu niespełnienia w terminie pierwotnego świadczenia odszkodowawczego, mobilizują obowiązanego do naprawienia szkody w terminie, stanowią wynagrodzenie za korzystanie dłużnika z kwoty niewypłaconego odszkodowania. Przy tym, funkcje te nie są związane z pierwotnie wyrządzoną szkodą, lecz z nienależytym spełnieniem świadczenia odszkodowawczego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2021 r., (...) 33/21, z dnia 10 czerwca 2021 r., (...) 34/21, LEX nr 3191835).

Wbrew stanowisku zawartemu w uzasadnieniu apelacji, pozwany już po wezwaniu przedsądowym do zapłaty odszkodowania posiadał wiedzę o tym, że powodowie będą występować do sądu z roszczeniem odszkodowawczym, a więc chcąc uniknąć kosztów związanych z zaspokojeniem ich roszczeń, winien podjąć czynności mające na celu ustalenie, w jakiej wysokości roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną, o czym orzeczono jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego, należnych od pozwanego na rzecz strony powodowej Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

w zw. z art. art. 391 § 1 k.p.c. Wysokość opłaty za czynności profesjonalnego pełnomocnika - 2 700 złotych - ustalono w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.