

Sygn. akt *XVI GC 104/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 21 września 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K. i M. K. (1)**

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

o odszkodowanie

I. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...)

w W. na rzecz powodów E. K. i M. K. (1) jako małżonków kwotę 38.000 zł (trzydzieści osiem tysięcy złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości powodów, położonej w P., przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi dnia 16 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Kosztami postępowania w sprawie obciąża w 63% powodów E. K. i M. K. (1) oraz w 37% pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: XVI GC 104/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 września 2017 r.

Powodowie E. K. i M. K. (1) wnieśli pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia kwoty 103 181,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej, oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są współwłaścicielami, na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w P.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W., poza strefą Z1 i Z2. Zdaniem powodów wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po ich stronie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, poprzez konieczność znoszenia ponadnormatywnego hałasu. W szczególności w ocenie powodów doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej i konieczności zabezpieczenia nieruchomości budynkowej przed hałasem. Jako podstawę odpowiedzialności pozwanego powodowie podali art. 129 prawa ochrony środowiska (pozew k. 2-79).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego, w szczególności z uwagi na upływ terminu zawitego na dochodzenie roszczeń dochodzonych pozvem. W ocenie pozwanego strona powodowa nie dochowała terminu zawitego wyrażonego w art. 129 prawa ochrony środowiska na zgłoszenie roszczeń. Ponadto w uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem powodowie nie uprawdopodobnili ani okoliczności poniesienia szkody ani związku przyczynowego. W ocenie pozwanego, nie doszło do żadnego spadku wartości nieruchomości powodów, brak jest bowiem w stosunku do nieruchomości powodów jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości. W odniesieniu do roszczenia rewitalizacyjnego pozwany wskazał, że samo położenie nieruchomości w OOU nie oznacza automatycznie, że na każdej nieruchomości występują przekroczenia norm hałasu, zaś na nieruchomości powodów brak jest przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu. Pozwany wskazał ponadto na bezzasadność żądania odsetek ustawowych od terminu wskazanego przez powodów (odpowiedź na pozew k. 95-182).

W toku sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska (pismo powodów k. 185-194, pismo pozwanego k. 200-213).

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie E. K. i M. K. (2) są współwłaścicielami, na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w P. (nr działki (...), obręb (...)), dla której to Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie nabyli powyższą nieruchomość w drodze umowy sprzedaży w dniu 6 sierpnia 2010 r.

/okoliczności bezsporne, ponadto: odpis z księgi wieczystej (k. 41-46), wypis z rejestru gruntów (k. 47-48)/.

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 powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2.

/okoliczności bezsporne, ponadto: uchwała nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Sejmiku Województwa (...) (k. 13-19), załącznik nr 6 do uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Sejmiku Województwa (...) (k. 20)/.

Szacowana wartość nieruchomości powodów ustalona według stanu i cen na dzień 31 października 2015 r. wyniosła 527 038 zł, zaś wartość analogicznej nieruchomości położonej poza OOU według stanu i cen na dzień 31 października 2015 r. wyniosła 567 634 zł. W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 40 596 zł.

/dowód: opinia biegłej sądowej B. D. wraz z załącznikami (k. 271-315), wyjaśnienia biegłej B. D. złożone na rozprawie w dniu 31 marca 2017 roku (k. 343-345, protokół elektroniczny k. 347)/

Budynek znajdujący się na nieruchomości powodów spełnia wymogi aktualnych Polskich Norm z zakresu klimatu akustycznego i izolacyjności akustycznej z uwzględnieniem rzeczywistego natężenia ruchu lotniczego jak i z uwzględnieniem skrajnie dużego natężenia ruchu lotniczego. Izolacyjność akustyczna przegród wewnętrznych budynku jest wystarczająca pod względem wymogów klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń

/dowód: opinia instytutu naukowo - badawczego (k. 401-418)/

Powodowie pismem z dnia 8 lipca 2013 r., które pozwany otrzymał w dniu 8 lipca 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 103 181,75 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania w związku z objęciem ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wezwanie do zapłaty wraz z prezentatą biura podawczego pozwanego (k. 73-75)/

W dniu 1 sierpnia 2013 r. powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej pozwanego z tytułu szkody poniesionej w związku z ograniczeniem sposobu użytkowania nieruchomości powodów w wyniku utworzenia strefy OOU z 2011 roku.

/dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (k. 76-78) /

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłej sądowej B. D. (k. 271-315) oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie (k. 343-345, protokół elektroniczny k. 347) i opinię instytutu Politechniki (...) (...) (k. 401-418). Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozwany wskazywał jedynie, że nie powinien stanowić dowodu prywatny operat szacunkowy złożony przez powodów wraz z pozwem.

W odniesieniu do powyższych zastrzeżeń wskazać należy, że wskazana opinia przedłożona przez powodów stanowi jedynie dowód prywatny. Sąd miał na uwadze pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 19 grudnia 2012 r., że pozasądowa opinia rzeczoznawcy stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2012 r., II CNP 41/12, LEX 1288620). Sąd nie miał możliwości zatem uznania tej opinii za kluczową w sprawie, a zwłaszcza nie mógł na niej oprzeć swojego rozstrzygnięcia. Opinie sporządzone na zlecenie stron postępowania stanowiące jedynie dowód prywatny w sprawie nie są bowiem wiążące dla Sądu. Kluczowym dowodem były w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłego sądowego i z opinii instytutu naukowo-badawczego.

Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z kolei złożoną do akt sprawy opinię biegłej sądowej B. D. w zakresie dokonanych wyliczeń Sąd uznał, mimo błędnego rozumienia przez biegłą pojęcia szkody, za wystarczającą do ustalenia wielkości szkody poniesionej przez powodów. Analizując opinię biegłej, należy wskazać, iż wyliczenia zawarte w opinii są kompleksowe i na ich podstawie Sąd był w stanie ustalić o jaką kwotę nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosowała biegła sądowa dokonując stosownych obliczeń wartości nieruchomości powodów i nieruchomości podobnej do powodów, położonej poza OOU oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny.

W ocenie Sądu, opinia sporządzona przez biegłą sądową pozwala na jednoznaczne określenie szkody jaką ponieśli powodowie w związku z objęciem ich 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. 181) jest w ocenie Sądu zrozumiałe i logiczne. 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.). Przyjęte przez biegłą metody wyceny były zgodne 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.

W tym miejscu należy wskazać, że powodowie kwestionowali wnioski wywiedzione przez biegłą B. D. w treści sporządzonej opinii, że obniżenie wartości nieruchomości powodów wynika z ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości i nie jest związane z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 2011 roku.

Z opinii wynikało, że biegła błędnie interpretowała pojęcie szkody, ale nie miało to znaczenia w kontekście prawidłowo dokonanych przez wyliczeń.

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.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych również w oparciu o opinię instytutu naukowo – badawczego Politechniki (...) (...) (...), którą Sąd uznał za jasną, rzetelną i nienasuwającą wątpliwości.

Sąd oddalił pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowe zgłoszone przez strony (wnioski o przedstawienie szeregu dokumentów, wniosek przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, o dopuszczenie biegłego sądowego z zakresu budownictwa) uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie w niniejszej sprawie domagali się zasądzenia łącznie kwoty 103 181,75 zł wraz z odsetkami od dnia 3 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty wskazując, że dochodzą roszczenia z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, której są właścicielami (38.000 zł) oraz tzw. rewitalizacji akustycznej budynku posadowionego na nieruchomości (65.181,75 zł).

W ocenie Sądu pierwsze z roszczeń powodów - roszczenie w zakresie obniżenia wartości nieruchomości jako zasadne, podlegało uwzględnieniu.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powodowie wykazali przysługującą im legitymację czynną do wystąpienia z wskazanymi roszczeniami przeciwko pozwanemu. W szczególności z przedłożonego przez powodów odpisu z księgi wieczystej wynika, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i byli tymi właścicielami w chwili wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 672 t.j. dalej: p.o.ś.), według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Roszczenie formułowane na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega poważnym ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, z roszczeniami o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio obowiązanemu do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powodowie zgłosili roszczenie dotyczące spadku wartości nieruchomości stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a więc przed upływem 2 lat od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Mając na uwadze przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powodowie zgłosili roszczenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości pozwanemu pismem datowanym na dzień 8 lipca 2013 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 8 lipca 2013 r. (k. 73), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska w związku z wejściem w życie uchwały nr (...). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

W ocenie Sądu powodowie wykazali w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezspornym pomiędzy stronami było, że uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość powodów.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powodów i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. 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. 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 rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia 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), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego. Szkodą podlegającą naprawieniu jest więc m.in. obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. sygn. akt I CSK 509/11, Lex nr 1271642).

Sąd miał na uwadze również, że brzmienie art. 129 ust 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust 2 w zw. z art. 135 i 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. jak wskazano powyżej. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.). Hałas jest zatem ograniczeniem wynikającym z objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania i jest elementem wpływającym na spadek wartości nieruchomości. Zważyć również należy, że roszczenia odszkodowawcze przewidziane w art. 129 prawa ochrony środowiska nie przysługują właścicielowi nieruchomości w przypadku braku istnienia OOU, nawet w sytuacji kiedy ograniczenia istniały przed utworzeniem OOU. To bowiem utworzenie OOU stanowi podstawę powstania i możliwość dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych przez stronę powodową. Szkada w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Nie można mówić o takiej szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

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. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a

odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane skoro skutek obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Sama świadomość ponadnormatywnych immisji hałasu wynikająca z samego wprowadzenia OOU niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15 Legalis nr 1450766).

Powodowie wykazali również w niniejszej sprawie istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W myśl art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte w art. 361 § 1 k.c. odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powodów a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania. Uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów (konieczność znoszenia ponadnormatywnego hałasu), otwierając jednocześnie drogę do legalnego rozwoju lotniska. Zatem istnieje związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą poniesioną przez powodów. Akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Stanowisko powyższe jest odzwierciedleniem stanowiska Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. sygn. akt II CSK 578/12 Legalis nr 744446).

Wielkość wartości nieruchomości o jaką nastąpił spadek w związku z objęciem nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania, a tym samym koniecznością znoszenia ponadnormatywnego hałasu można ustalić z opinii biegłej (k. 272). Wartość szkody (40 326 zł) wynika z różnicy pomiędzy kwotą 567 364 zł (wartość nieruchomości analogicznej do nieruchomości powodów poza obszarem OOU) i kwoty 527 038 zł (wartość nieruchomości powodów na dzień sporządzenia opinii). Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

W kontekście powyższego należy wskazać, że 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. 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 powyższych zarzutów 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 na skutek obciążenia hałasem lotniczym należy porównać w jednej dacie wartość nieruchomości w stanie obciążonym z hipotetyczną wartością, przy założeniu braku hałasu lotniczego. Takie obliczenia zgodne są z metodą ustalania szkody wywołanej hałasem lotniczym opisanej w Zeszycie 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 różnica obu tych oszacowań.

Z powyższego wynika, że porównywania 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 na pytanie jaki 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. 272). Jak wynika z orzecnictwa Sądu Najwyższego różnica tych dwóch wartości jest szkodą, zaś taka metoda jest jedną z metod ustalania jej wysokości.

Biegła wskazywała w opinii, że sporządziła analizę wartości nieruchomości według stanu na dzień sporządzenia opinii. Sąd miał na uwadze, że biegły powinien brać pod uwagę stan z chwili wejścia w życie aktu prawa miejscowego. Założenie biegłej nie miało jednakże znaczenia dla samych wyliczeń, gdyż jak wynika z treści opinii stan zabudowy nieruchomości wg stanu na dzień 20 czerwca 2011 r. był taki sam jak w dniu wizji lokalnej (k. 12 opinii, k. 282 akt sprawy). Stan nieruchomości był zatem niezmienny od dnia 20 czerwca 2011 r. do 31 października 2015 r. Oznacza to, że w dniu wejścia w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego OOU (4 sierpnia 2011 r.) był taki sam stan nieruchomości.

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

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powodowie udowodnili wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zakresie szkody obejmującej spadek wartości ich nieruchomości.

Żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty głównej należało uznać za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku. Sąd jest związany żądaniem pozwu, zaś powodowie domagali się tytułem

odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwoty 38 000 zł. Sąd zasądził zatem odszkodowanie w tym zakresie zgodnie z żądaniem powodów.

Roszczenie było niezasadne częściowo w zakresie odsetek i w tym zakresie podlegało oddaleniu (pkt II sentencji wyroku).

Odsetki należą się zgodnie z art. 481 k.c. za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia, choćby więc wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Stanowią one zatem opartą na uproszczonych zasadach rekompensatę typowego uszczerbku majątkowego doznanego przez wierzyciela wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego.

Dochodzone przez powodów roszczenie ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie art. 481 § 1 i 2 zd 1 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.). Roszczenie powodów powstało jeszcze przed wyrokiem zasądającym odszkodowanie, gdyż pozwany był skutecznie wezwany do zapłaty. Zatem wydany wyrok zasądający odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powodów ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016 r. sygn. akt III CSK 170/16 Legalis nr 1488741).

Analizując akta sprawy i zgłoszenie roszczeń, które powodowie skierowali do pozwanego należało uznać, że strona powodowa w zgłoszeniu z dnia 8 lipca 2013 r. wyraźnie wskazała, że wzywa do zapłaty odszkodowania w kwocie 103 181,75 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma (k.73). Biorąc pod uwagę, że pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 8 lipca 2013 r. oraz wyznaczony mu przez powodów termin należało uznać, że pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą od dnia następnego po dniu wyznaczonym przez powodów tj. od dnia 16 lipca 2013 r.

O odsetkach za okres od 16 lipca 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015r. nr 1830) na podstawie art. 56 tej ustawy. Podstawę prawną określenia wysokości odsetek po 1 stycznia 2016 r., zgodnie z art. 57 w zw. z art. 55 ust. 1 ww. ustawy, stanowił art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym po tej dacie.

Drugie z roszczeń powodów - roszczenie z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej było niezasadne i podlegało oddaleniu.

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.

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 orzecnictwie 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 z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności z opinii instytutu naukowo-badawczego wynikało, że nieruchomości powodów znajduje się przy granicy obszaru OOU, w relatywnie dużej odległości od lotniska. Z opinii wynikało, iż przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania budynek powodów spełniał wymogi obowiązującej wówczas Polskiej Normy z zakresu izolacyjności akustycznej. Aktualnie budynek powodów również spełnia wymogi aktualnych Polskich Norm z zakresu klimatu akustycznego i izolacyjności akustycznej z uwzględnieniem rzeczywistego natężenia ruchu lotniczego, a także z uwzględnieniem skrajnie dużego natężenia ruchu lotniczego przyjętego podczas wyznaczania granic obszaru ograniczonego użytkowania dla portu (...). Izolacyjność akustyczna przegród wewnętrznych budynku jest wystarczająca pod względem wymogów klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń (k. 418). Opinia powyższa nie została zakwestionowana przez stronę powodową, powodowie nie zgłaszali co do opinii żadnych zastrzeżeń.

Z powyższego wynika, że na nieruchomości powodów nawet przy założeniu maksymalnego obciążenia portu lotniczego tj. maksymalnej ilości przelotów nie ma jakiegokolwiek naruszenia klimatu akustycznego na tej nieruchomości. Na chwilę obecną nieruchomości powodów posiada takie zabezpieczenia przed hałasem że nie są konieczne jakiegokolwiek dodatkowe nakłady, które wymagałyby dodatkowego wyciszenia.

W związku z brakiem kwestionowania opinii instytutu przez strony postępowania nie zachodziła potrzeba powoływania kolejnego biegłego, a należało uznać wnioski wywiedzione w opinii.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że strona powodowa nie wykazała roszczenia rewitalizacyjnego, co uzasadniało oddalenie jej roszczenia w tym zakresie.

O kosztach sąd orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powodowie wygrali sprawę w 37 %, a pozwany w 63 %. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

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

SSO Cezary Skwara

(...)