

Sygn. akt **XVI GC 207/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<b>SSO Ewa Teofilak</b>
Protokolant –	sekretarza sądowy Ewelina Romaniuk

po rozpoznaniu w dniu 05 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.**

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

### **o odszkodowanie**

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda W. M. kwotę 79. 000,00 zł ( siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) płatną w następujący sposób:

- 9 000 zł ( dziewięć tysięcy złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 06 sierpnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- 70 000 zł ( siedemdziesiąt tysięcy złotych ) wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2016r. do dnia zapłaty,

tytułem spadku wartości nieruchomości powoda położonej w W. przy ul (...) ( działka nr ew. (...) obręb (...) ) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 1 000 zł ( jeden tysiąc złotych ) ;

3. kosztami procesu w całości obciąża pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu .

SSO Ewa Teofilak

Sygn. Akt XVI GC 207/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02 sierpnia 2013 r. (data prezentaty k 160 ) skierowanym do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie W. M. wniósł o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 10.000 zł ( dziesięć

tysięcy złotych) wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania związanego z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) obręb (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest domem jednorodziennym, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, z poddaszem użytkowym oraz dobudowanym garażem. Powierzchnia całkowita budynku wynosi 218,5m<sup>(2)</sup>. Nieruchomość powoda na skutek wejścia w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011r. znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) w W.. Według powoda spowodowało to ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, spadek jej wartości oraz konieczność poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. Jako podstawę prawną w pozwie wskazano na art. 129 w zw. z art. 136 ustawy Prawo Ochrony Środowiska ( dalej POŚ )

( pozew k. 131- 164, UWAGA tak nieprawidłowo zszyte akta zostały przekazane z Sądu Rejonowego )

W odpowiedzi na pozew z dnia 09 grudnia 2013 r. (data prezentaty ) (...) domagały się oddalenia powództwa w całości jako bezpodstawnego. Pozwany zarzucił, iż powód nie wykazał poniesienia szkody, pozostającej w adekwatnym związku przyczynowo – skutkowym z wprowadzeniem ograniczeń OOU 2011. Stwierdził, iż nieruchomości znajdujące się w OOU nie są objęte ograniczeniami analogicznymi do tych które ustalone są dla strefy Z1 i Z2, zaś z uchwały (...) nie wynika, że w OOU występują przekroczenia hałasu. Pozwany powołał się także na ustalenia centrum (...), które w opinii prywatnej stwierdziło brak silnego oddziaływania obowiązywania przepisów o ograniczonym obszarze użytkowania na popyt nieruchomości w tym obszarze, a co za tym idzie – ceny nieruchomości. Wskazał, że samo położenie nieruchomości w strefie OOU nie powoduje automatycznie występowania przekroczenia norm hałasu. Odnośnie żądania kosztów rewitalizacji akustycznej pozwany wskazał , że powód nie wykazał by w budynku istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego. Zakwestionowana została także data naliczenia odsetek .

(odpowiedź na pozew k. 171-196 , 68-129 )

Pismem z dnia 23/12/2016 r. strona powodowa zmodyfikowała zgłoszone w pozwie wnioski dowodowe oraz podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazując, iż gdyby sąd nie podzielił stanowiska powoda w zakresie spełnienia przesłanek z art. 129 w zw. ze 136 POŚ alternatywną podstawą prawną żądania jest art. 435 KC w zw. z 322 POŚ .

(pismo strony powodowej k. 8-26)

Na terminie rozprawy w dniu 13 października 2016 r. pełnomocnik powodów rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 70 000 zł i zasądzenie łącznie kwoty 80 000 zł z czego kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kwoty 70 000 zł z odsetkami od dnia zgłoszenia żądania. Jednocześnie strona powodowa wskazała , że żąda zasądzenia kwoty 79 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości a kwoty 1000 zł tytułem poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku .

(dowód: protokół rozprawy z dnia 13/10/2016 r. k. 532, pismo strony powodowej z dnia 13/10/2016r. kr 561- 567)

Po rozszerzeniu żądania pozwu postanowieniem z dnia 10 lutego 2017r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy na podstawie art. 200 KPC w zw. z art. 193 § 2 KPC przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu jako właściwemu rzeczowo .

( postanowienie k 568)

Na rozprawie w dniu 05 grudnia 2017r. pełnomocnik powoda cofnął pozew w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego ze zrzeczeniem się roszczenia .

( protokół rozprawy z dnia 05/12/2017r/ k 689 )

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...) z obrębem (...)), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), na mocy umowy darowizny zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w dniu 15/04/1980 r. przed notariuszem J. O. oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku z dnia 21/11/2009r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział I Cywilny. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem jednorodzinny, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym i garażem, powierzchnia całkowita budynku wynosi 218,5m<sup>(2)</sup>.

(dowód: wydruk z KW (...) k. 145-154, dokumentacja budowlana kr 40-56)

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – (...)) pozwany, jako administrator lotniska (...), został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji, z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2, (poz. zał. (...) do uchwały OOU 2011, (...))

( dowód : załącznik do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 k 159 )

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU ( §6 ) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

(niesporne, dowód: zał. (...) do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., (...) (...) (...) .html oraz Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami ).

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na skutek objęcia jej ograniczeniami wynikającymi z wejścia w życie Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. zmniejszyła się o kwotę 84.000 zł ( osiemdziesiąt cztery tysiące złotych).

(dowód: opinie biegłej D. B. : główna k 263-301, uzupełniająca k 639-668 oraz wyjaśnienia biegłej na rozprawie w dniu 05/12/2017r/ k 688-689 )

Powód pismem z dnia 26/07/2013r. , doręczonym pozwanemu w tym samym dniu, zgłosił swoje roszczenia w oparciu o art. 129 ust 2,3 i 4 POŚ wzywając pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 50.000 zł w terminie do dnia 01 sierpnia 2013r. W uzasadnieniu powołał się na ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z utworzenia obszaru oraz konieczność poniesienia kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych istniejących budynków .

(dowód: odpis wezwania do zapłaty z prezentatą pozwanego k. 161-163 )

Kolejnym wezwaniem do zapłaty skierowanym do pozwanego dnia 31 lipca 2013r. powód rozszerzył swoje żądanie do kwoty 100.000 zł.

(dowód: odpis wezwania do zapłaty z dnia 31/07/2013r z prezentatą pozwanego k. 161-163 )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z Obszarze Ograniczone Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82). Ponadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powodów.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 30/05/2014r. ( k 238 ) dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Opinię sporządziła biegła D. B. ( k. 263-300 ) . Wobec zastrzeżeń do sporządzonej opinii sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości ( postanowienie kr 348 ) . Następną opinię sporządziła biegła J. B. ( opinia k 378- 397)

Sąd pominął opinię sporządzoną przez biegłą J. B. z dnia 30/04/2015 r. wraz ze sporządzoną aktualizacją, jako nieprzydatną do rozstrzygnięcia. Biegła J. B. w sporządzonej opinii jednoznacznie stwierdziła, że wejście w życie uchwały nr (...) sejmiku województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia dla portu lotniczego imienia (...) w W. nie skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości powoda, ponieważ wartość nieruchomości powoda nie zmieniła się z tego powodu. Biegła wskazała, że analiza danych rynkowych w postaci ceny i cech rynkowych nieruchomości domów mieszkalnych na terenie lewobrzeżnych dzielnic W. i gmin ościennych wraz z modelem wartości z uwzględnieniem poziomu natężenia hałasu lotniczego i lokalizacji nieruchomości w strefach OOU oraz innych cech rynkowych nieruchomości wskazuje, że wpływ strefy ograniczonego użytkowania w W. jest nieistotny i nie ma wpływu na wartość domów mieszkalnych na analizowanym rynku. Biegła dokonała wyceny wartości rynkowej nieruchomości powoda na dzień 03 sierpnia 2011 roku ustaliła, że wyniosła ona 1 198 000 zł oraz na dzień sporządzenia opinii, to jest na dzień 21 października 2015 roku według biegłej wynosiła ona 1 036 000 zł różnica wyniosła 163 000 zł i wynikała wyłącznie z faktu istnienia trendu zmiany cen ze względu na upływ czasu i nie była konsekwencją utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Biegła zwróciła uwagę na zagadnienie hałasu lotniczego i jego wpływu na wartości nieruchomości. W jej ocenie analiza rynku wykazała, że cecha ta ma istotny, negatywny wpływ na wartość nieruchomości domów jednorodzinnych. Wpływ natężenia hałasu lotniczego LDWN powyżej izofony 44 dB jest istotny i ma destymulujący ( powodujący spadek wartości ) wpływ na wartość domów mieszkalnych w analizowanym rynku. Biegła oceniła, że wartość natężenia hałasu lotniczego na nieruchomość powoda wynosi 50 dB co oznacza + 6 dB ponad izofonę 44 dB. Powoduje to spadek wartości nieruchomości o około 7,13 % . W tej sytuacji biegła wyceniła spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda związku z działalnością lotniska i występującym hałasem lotniczym na 79 000 zł. Biegła zastosowała metodę analizy statystycznej rynku wykorzystując techniki regresji wielorakiej ( analizę hedoniczną ). W końcowych wnioskach wskazała, że wpływ strefy obszaru ograniczonego użytkowania jest nieistotny i nie ma wpływu na wartość nieruchomości, natomiast wpływ natężenia hałasu lotniczego LDWN powyżej izofony 44 dB jest istotny i ma destymulujący ( powodujący spadek wartości ) wpływ na wartość domów mieszkalnych na analizowanym rynku w wymiarze w stosunku do wartości około - 1,22 % dB .

W ocenie Sądu opinia ta jest nieprzydatna dla sprawy, ponieważ biegła ustaliła spadek wartości jedynie wywołany oddziaływaniem hałasu na nieruchomość a nie związany z utworzeniem strefy. Dla Sądu niewątpliwym jest, że jednym z głównych czynników ustanowienia obszaru OU była immisja w postaci hałasu, niemniej jednak nie można tego czynnika tylko i wyłącznie utożsamiać z utworzeniem obszaru. Wpływ ustanowienia obszaru wiąże się przede wszystkim ze świadomością uczestników rynku o niedogodnościach i ograniczeniach związanych z utworzeniem strefy, takimi jak konieczność znoszenia hałasu, ograniczenia zabudowy a także być może dodatkowymi ograniczeniami w przyszłości w przypadku dalszego rozwoju portu lotniczego. Także samo brzmienie art. 129 POŚ

wskazuje, że odszkodowanie należy się za spadek wartości wywołany utworzeniem obszaru a nie z powodu emitowanego hałasu.

W ocenie Sądu prawidłowo została wykonana opinia biegłej D. B.. Biegła wliczyła ewentualne obniżenie wartości nieruchomości poprzez ustalenie wartości nieruchomości podobnej przy założeniu, że leży ona poza strefą OOU z wartością nieruchomości podobnej położonej w strefie OOU. Dla wyceny wartości nieruchomości biegła zastosowała model wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę porównywania parami z uwzględnieniem : lokalizacji ogólnej, lokalizacji szczegółowej, kształtu i wielkości działki, wielkość budynku, rodzaju zabudowy, stanu technicznego budynku oraz standardu budynku . Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Powołując się na art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegła uwzględniła przy wykonywaniu operatu szacunkowego daty wejścia w życie uchwały nr (...) oraz datę sporządzenia wyceny.

W ocenie Sądu taki sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

Na marginesie podkreślić należy, że zastosowana przez biegłą metodologia jest zalecana przez Stowarzyszenie (...) i opisana w zeszycie metodycznym nr 1 ( czasopiśmie branżowym ) wydany przez (...) Federację (...) jako najbardziej wiarygodna i adekwatna do liczenia spadku wartości nieruchomości wywołanego utworzeniem obszaru (...).

Do opinii biegłej zastrzeżenia zgłosiła strona pozwana wskazując, że biegła do porównania przyjęła nieruchomości z dzielnic o niskiej renomie co spowodowało zafałszowanie wyniku wyceny . Pozwany podkreślił , że uchwała (...) nie wprowadziła w stosunku do nieruchomości powoda żadnych nowych ograniczeń. Pozwany stwierdził, że z opinii biegłego nie wynika jednoznacznie, aby spadek wartości nastąpił wyłącznie na skutek wprowadzenia OOU.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii głównej oraz znacznego upływu czasu od jej sporządzenia Sąd wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Wyjaśnienia tego biegłego są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadają na zakreśloną biegłemu tezę dowodową.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia, które biegła złożyła na rozprawie oraz w opinii uzupełniającej i aktualizacji były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda .

W judykaturze uznaje się, że Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 KPC). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały

przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 KPC (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Wobec cofnięcia powództwa w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego ze zrzeczeniem się roszczenia wnioski dowodowe na te okoliczności nie były przedmiotem decyzji sądu.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w całości .

Jak wskazano w stanie faktycznym, powód dochodzi odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości jego nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny prawnej roszczenia powoda. Treść powołanego przepisu mówi, 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. (ust. 1). W tej sytuacji 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). Zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. 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.

Zgodnie z powyższym roszczenia sformułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W dalszej kolejności należało rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Legitymacja czynna strony powodowej nie budziła wątpliwości Sądu, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powodowi przysługuje prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) obręb (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Tytuł własności przysługuje powodowi na mocy umowy darowizny zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w dniu 5/04/1980 r. przed notariuszem J. O. oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku z dnia 21/11/2996r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział I Cywilny. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie

aktu prawa lokalnego - 04 sierpnia 2011 r. – obejmującego strefą OOU nieruchomość powoda był on właścicielem przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkaniowe.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, Sąd stwierdził, że termin ten został przez powoda zachowany. Uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 03/08/2013 r. Do akt sprawy powód przedłożył 2 wezwania do zapłaty doręczone pozwanemu w dniach 26 i 31 lipca 2013r. Pozwany nie kwestionował otrzymania zgłoszenia roszczenia powoda. Zatem niespornie termin na zgłoszenie roszczenia został przez powoda dochowany ,

Sąd podziela i przyjmuje za własne orzecznictwo, zgodnie z którym przewidziane w art. 129 POŚ roszczenia należy zgłosić terminie dwóch lat od daty wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Zgodnie z najnowszym orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r w sprawie II CSK 720/14 i sporządzonym do niego uzasadnieniem przyjąć należy, że zgłoszenie roszczenia obowiązanemu do jego zaspokojenia (np. wystąpienie do niego o wypłatę odszkodowania, por. wyroki Sądu Najwyższego dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, niepubl.; z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47; z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, OSNC-ZD 2015, nr B, poz. 16) winno mieć formę oświadczenia skierowanego do obowiązanego, które - celem dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. - musi przed jego upływem do niego dojść w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 KC). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu.

Wobec ustalenia, iż powodowi przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powoda, należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny – znajdującym się w W., przy ulicy ul (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) obręb (...) w strefie OOU zgodnie z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. (...) nr 128 poz. 4086).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, boiwn nieruchomości jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ 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 (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Na skutek wniosków stron, celem ustalenia czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powoda zmieniła się, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego.

Biegła K. - B. w pierwszej opinii wykonanej we wrześniu 2014r. ( k 263- 301 ) zastosowała model wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodę porównywania parami z uwzględnieniem: lokalizacji ogólnej, lokalizacji szczegółowej, kształtu i wielkości działki, wielkość budynku, rodzaju zabudowy, stanu technicznego budynku oraz standardu budynku . Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Powołując się na art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegła uwzględniła przy wykonywaniu operatu szacunkowego daty wejścia w życie uchwały nr (...) oraz datę sporządzenia wyceny. Biegła wyceniła wartość przedmiotowej nieruchomości przy założeniu, że ona leży poza strefą na kwotę 829 000 zł i przy założeniu, że leży ona w strefie na kwotę 742 000. Posiłkując się wskazanym wzorem ( str. 10 opinii , k 272 akt sprawy ) biegła wyliczyła różnicę w wartości na kwotę 87.000 zł

Biegła jednoznacznie oceniła, iż wyliczony spadek wartości nieruchomości został wywołany objęciem przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego dla portu lotniczego im (...) w W.. Biegła wykonując analizę transakcji nieruchomościami zabudowanymi położonymi w strefie i poza nią zauważyła i podkreśliła, że ceny te są zbliżone, nie mniej jednak średnie ceny nieruchomości położonych poza strefą są o około 5 do 15 % wyższe, niż tych położonych w strefie . Podobna różnica również jest przypadku szacowanej nieruchomości . Obniżenie wartości stanowi około 10 ,5% wartości nieruchomości położonej poza strefą.

Z uwagi na upływ czasu wskazany w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmianę warunków określonych w art. 154 wskazanej wyżej ustawy biegła sporządziła aktualną opinię w październiku 2017r. , jednocześnie odnosząc się do zarzutów pozwanego do opinii z września 2014r.

Biegła ustaliła, że stan prawny i faktyczny nieruchomości nie zmienił się od wykonywania poprzedniej opinii we wrześniu 2014 roku . Biegła określiła wartość nieruchomości na dzień sporządzenia opinii to jest na dzień 27/10/2017r, uwzględniając stan nieruchomości z wejścia w życie uchwały tj. z dnia 03/08/2013r. i daty oględzin nieruchomości z dnia 09/09/2014r.

Biegła przeprowadziła wycenę zabudowanej nieruchomości gruntowej powoda w oparciu o podejście porównawcze metodę porównywania parami tak jak i przy poprzedniej opinii. Celem ustalenia, czy nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz ewentualnej wysokości poniesionej z tego tytułu przez powoda szkody ewentualne obniżenie biegła obliczyła jako różnicę wartości przy założeniu, że nieruchomość znajduje się poza strefą OOU oraz wartości określonej przy założeniu, że nieruchomość znajduje się w strefie OOU. Dodatkowo biegła sprawdziła czy różnica we wskazanych wartościach występowała przed wejściem w życie uchwały to jest przed dniem 3 sierpnia 2013 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi biegła określiła na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych, wzięła również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Do analizy biegła przybrała transakcje prawem własności nieruchomościami zabudowanymi na terenie dzielnic (...), (...) i (...) w latach 2016-2017. Wyjaśniła, że transakcji z terenu dzielnicy (...) nieruchomościami położonymi w strefie obszaru ograniczonego użytkowania było zbyt mało do prawidłowej analizy , zatem koniecznym było przybranie transakcji z dzielnic (...) i (...) . Biegła nie zaobserwowała istotnych zmian na rynku nieruchomości w popycie oraz znaczących ruchów cenowych w badanym okresie stąd w wycenie przyjęła trend zmiany cen wysokości o % . Nie zaobserwowała także ceny nieruchomości w tych dzielnicach były niższe jako mniej prestiżowe.

Biegła ustalała wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień sporządzenia opinii ( 27/10/2017r ) oraz na dzień przed wejściem w życie uchwały nr (...) ( 03.08.2011r ) wyliczając tę wartość w dwóch wariantach tj. 1) w odniesieniu, gdy nieruchomość leży poza strefą OOU i 2) gdy leży ona w strefie OOU . Biegła wliczyła różnicę w wartości nieruchomości na dzień sporządzenia opinii na kwotę 110 000 zł , co stanowi 11,96 % wartości nieruchomości, ale też



ustaliła różnicę wartości nieruchomości przed wejściem w życie uchwały nr (...) na kwotę 260 000 zł co stanowi, 2,65 % jej wartości. W konsekwencji biegła pomniejszyła spadek wartości wyliczony na dzień sporządzenia opinii (czyli wywołany ustanowieniem obszaru) o spadek, który istniał przed wejściem w życie uchwały (110 000 zł - 26 000 zł = 84 000 zł) co w konsekwencji dało kwotę 84 000 zł.

Według biegłej oszacowane wartości rynkowe wycenianej nieruchomości mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym odpowiednio położonych w obszarze OOU i pod poza nim. Analizując transakcje nieruchomościami zabudowanymi położonymi w strefie OOU i poza nią można zauważyć że ceny są zbliżone. Średnie ceny nieruchomości położonych poza strefą OOU są o około 5 – 15 % wyższe, niż tych położonych w strefie OOU. Podobna różnica również jest w przypadku szacowanej nieruchomości. Z tych względów biegła przyjęła, że otrzymany wynik należy uznać za odzwierciedlający rynek nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku biegła złożyła wyjaśnienie do sporządzonej opinii, potwierdziła jej aktualność do października 2018 roku. Jednocześnie potwierdziła, że nie badała wpływu hałasu na wartość nieruchomości a jedynie wpływ ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości strony powodowej.

Tym samym należało uznać, iż powód poniósł szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 84.000 zł (po aktualizacji, wg opinii z października 2017r.).

Nie było podstaw do uznania roszczenia powoda opartego na art. 435 KC, po pierwsze z racji uwzględnienia go na podstawie art. 129 POŚ oraz ze względów jak poniżej. Sąd orzekający popiera stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia

09 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja

2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 KC w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą, nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 KC jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsięwzięciem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody

w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012 r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 KC jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Powód wykazał również 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 KC zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowami 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 zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek

przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 KC (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powoda obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU co też w swej opinii stwierdziła biegła K. - B. .

Zgodnie z art 481 §1 KC, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Strona powodowa żądała zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu zas od rozszerzonej kwoty od dnia rozszerzenia i żądanie to zasługiwało na uwzględnienie. Za trafny należy przyjąć pogląd, że roszczenie powodów o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powodów do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 KC). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 §2 KC od dnia 01 stycznia 2016 r. Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 1.

Wobec faktu, że strona powodowa cofnęła pozew w zakresie roszczenie rewitalizacyjnego w wys. 1 000 zł sąd w tym zakresie umorzył postępowanie zgodnie z art. 203 KPC w zw. z 355 KPC.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą słuszności - art. 98 KPC pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu zgodnie z dyspozycją art. 108 § 1 KPC . Powód przegrał jedynie w nieznacznej części - w zakresie kwoty 1 000 zł, ( ok 2 % ) , co do której cofnął pozew, wobec czego przyjąć należało , że zasadny jest zwrot całości kosztów procesu .Na marginesie wskazać należy, iż cofnięcie było spowodowane niewspółmiernością odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacyjnych w stosunku do ewentualnych kosztów ( informacje o ew. kosztach opinii k 243- 251). W związku z powyższym orzeczono jak w pkt 3 sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
- (...)