

Sygn. akt II C 823/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Eliza Kurkowska

Protokolant Anita Piłatowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. w Warszawie

sprawy z powództwa A. M. i P. M.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

I. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz A. M. kwotę 28 600 zł (dwadzieścia osiem tysięcy sześćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz P. M. kwotę 61 000 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. obciąża strony kosztami postępowania według zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów, ustalając, że powódka A. M. wygrała proces w 57,20%, powód P. M. wygrał proces w 55,45 % - w stosunku do swoich żądań, pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt II C 823/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 sierpnia 2013 r. (koperta k. 91) skierowanym przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W.:

- A. M. wniosła o zasądzenie kwoty 50 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości położonych przy ul. (...) w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

- P. M. wniósł o zasądzenie kwoty 50 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości położonych przy ul. (...) w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kwoty 60 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości położonej przy Al. (...) w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż doznali szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości położonych w W. przy ul. (...), a w przypadku P. M. także nieruchomości położonej przy Al. (...) (...). Nieruchomości zostały objęte obszarem ograniczonego użytkowania (dalej również: OOU) utworzonym dla (...) im. (...) w W. uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r. Zdaniem powodów, w związku z wprowadzeniem OOU nastąpiło ograniczenie korzystania z nieruchomości, polegające na konieczności znoszenia przez nich podwyższonych norm akustycznych. W obszarze gdzie znajdują się nieruchomości powodów przekroczone są dopuszczalne normy hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Ruch samolotów jest na tyle intensywny, że zakłóca mieszkańcom nieruchomości odpoczynek i utrudnia korzystanie z nieruchomości. Co za tym idzie nieruchomość zmniejszyła swój potencjał inwestycyjny – przy potencjalnej sprzedaży istniałaby konieczność obniżenia ceny z uwagi na fakt, że również nowy właściciel musiałby znosić hałas lotniczy. Zdaniem powodów wejście w życie uchwały spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a szkoda polega na zmniejszeniu wartości nieruchomości, a co za tym idzie nastąpiło zmniejszenie aktywów w majątku powodów. Jako podstawę roszczenia powodowie podali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy Prawo o ochronie środowiska (pozew – k. 2–9).

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 grudnia 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, iż strona powodowa nie wykazała szkody, związku przyczynowo-skutkowego między szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia nieruchomości OOU. Zdaniem pozwanego, powodowie nie udowodnili, aby wokół ich nieruchomości występowały przekroczenia norm hałasu. Samo położenie w OOU nie oznacza automatycznie, że na danej nieruchomości występuje przekroczenie norm hałasu w środowisku określone dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, nawet przyjmując, że na nieruchomości wokół budynku występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (z czym pozwany się nie zgadza, gdyż nie zostało to wykazane), nie można automatycznie przyjąć, że poziom klimatu akustycznego (izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych i wewnętrznych jaka powinna zostać zapewniona w każdym budynku) jest niewystarczający. W ocenie pozwanego, nie można zgodzić się z powodami, że hałas generowany w OOU z założenia przekracza dopuszczalne normy klimatu akustycznego istniejące w budynku, gdyż nic takiego nie zostało wykazane. Pozwany podniósł również, że strona powodowa nie wykazała spadku wartości nieruchomości w OOU. W ocenie pozwanego, nie można zakładać a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości. Pozwany przyznał, że nieruchomości powodów leżą w strefie OOU, ale poza strefą Z1 i Z2. Takie położenie oznacza, że dla nieruchomości brak jest jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy to w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących. Uchwała wprowadziła tylko pewne ograniczenia w strefie Z1 oraz Z2. Poziom hałasu lotniczego na nieruchomości jest minimalny i w żadnym stopniu nie wpływa na wartość tej nieruchomości. Wskaźnik hałasu LDWN na U. mieści się w granicach 40-50 dB (A), a LN poniżej 40 dB (A), podczas gdy dopuszczalny poziom hałasu określony w Rozporządzeniu w sprawie poziomów hałasu wynosi LDWN – 60 dB (A) a LN – 50 dB (A). Ponadto podniósł, iż przedmiotowe lotnisko istnieje od kilkudziesięciu lat, a ewentualne przekroczenia norm hałasu związane z przelatującymi nad nieruchomością samolotami (przy czym zaznaczył, że przekroczenia takie nie zostały wykazane) nie są konsekwencją wprowadzenia strefy, a ruchu lotniczego istniejącego w tym miejscu od dłuższego czasu, a przed wszystkim jeszcze przed wprowadzeniem OOU. Pozwany zauważył również, że powodowie nabywając nieruchomości wiedzieli o sąsiedztwie czynnego i aktywnego lotniska, uchwała, w ocenie pozwanego, nie wpłynęła na żadne ograniczenia związane z zabudową nieruchomości, czy też ze sposobem dotychczasowego korzystania z nieruchomości przez powodów (odpowiedź na pozew k. 99-106).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

A. M. i P. M. przysługują udziały wynoszące po 1/2 w prawie własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr(...)/ (...). A. M. nabyła to prawo na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z mężem L. M. na podstawie umowy z dnia 25 listopada 2008 r., zaś P. M. nabył ten udział w wyniku spadkobrania po L. M.. Lokal ma powierzchnię 74,19 m² znajduje się na 1 kondygnacji. Budynek wybudowany został w 1985 r. (odpis księgi wieczystej k. 25-34, odpis aktu poświadczenia dziedziczenia k. 78-82, odpis umowy k. 83-89, opinia biegłego J. B. (1) k. 468-531).

A. M. i P. M. przysługują udziały wynoszące po 1/2 w prawie własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr WA 2M/ (...). A. M. nabyła to prawo na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z mężem L. M. na podstawie umowy z dnia 20 grudnia 2004 r., zaś P. M. nabył ten udział w wyniku spadkobrania po L. M.. Lokal ma powierzchnię 58,30 m² znajduje się na 5 kondygnacji. Budynek został przekazany do użytkowania w 2002 r. (odpis księgi wieczystej k. 44-52, odpis umowy k. 67-77, odpis aktu poświadczenia dziedziczenia k. 78-82, opinia biegłego J. B. (1) k. 468-531).

P. M. przysługuje prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr WA 5M/ (...). Powyższe prawo nabył on na podstawie umowy z dnia 13 sierpnia 2010 r. Lokal ma powierzchnię 68,64 m² znajduje się na 14 kondygnacji. Budynek został przekazany do użytkowania w 2001 r. (odpis księgi wieczystej k. 35-43, odpis umowy k. 53-66, opinia biegłego J. B. (1) k. 468-531 opinia biegłego J. B. (1) k. 468-531).

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały wyżej wymienione nieruchomości należące do powodów znalazły się w całości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2. W myśl § 3.1 uchwały - Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku $A_{L_{AeqN}} = 45$ dB i izolacji $L_{AeqD} = 55$ dB w przypadku, gdy izolacja $L_{AeqN} = 45$ dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją $L_{AeqD} = 55$ dB. 2. Granicę wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza granica terenu lotniska. Zgodnie z § 4. W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się dwie strefy: 1) strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska; 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1. § 5. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1) w strefie Z1: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 2) w strefie Z2: a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086, co do położenia nieruchomości poza strefą Z1 i Z2 okoliczności niesporne, mapy k. 90, 118-121).

Zarządcą (...) im. (...) w W. jest pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 31 lipca 2013 r., doręczonym w dniu 2 sierpnia 2013 r. pełnomocnik A. M. i P. M. wezwał Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty na ich rzecz kwoty 160 000 zł tytułem odszkodowania za

utrata wartości nieruchomości w związku z położeniem należących do nich nieruchomości przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., w terminie 3 dni (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 21-24).

Zapisy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie ograniczyły możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Utworzenie OOU wpłynęło w pośredni sposób na wartość tych nieruchomości, tj. wyrażony poprzez reakcję rynku na wprowadzenie OOU w postaci spadku cen nieruchomości. Spadek wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania od dnia wprowadzenia OOU uchwałą z 2011 r. do 2016 r. wynosił 9,10%, natomiast spadek wartości nieruchomości podobnych położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania w tym czasie wynosił 4,42%. W obszarze OOU spadek cen lokali był wyższy o 4,68% od spadku cen poza OOU. W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania (OOU) nastąpiła utrata ich wartości: w przypadku lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul.(...) obniżenie wartości wynosiło 29 700 zł, w przypadku lokalu mieszkalnego przy ul. (...) – 27 500 zł, w przypadku lokalu mieszkalnego przy Al. (...) 36 m. 150 – 32 400 zł (opinia biegłego J. B. (1) k. 468-531, pisemna opinia uzupełniająca k. 565- 569, ustne wyjaśnienia do opinii J. B. (1) k.600-601 00:09:40-00:37:11).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Sąd oparł się na dowodach z wyżej wymienionych dokumentów. Ich prawdziwość i wiarygodność nie były kwestionowane przez strony, a w świetle rozważenia zebranego materiału dowodowego nie budzą one także wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na dowodzie z opinii biegłego ds. (...). Sposób badań zaprezentowany przez biegłego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania kolejnych czynności analitycznych. Dodatkowo biegły odnosząc się do zastrzeżeń zgłoszonych do jego opinii złożył przekonujące wyjaśnienia na rozprawie. W sposób rzeczowy i logiczny przedstawił podstawy przyjętych ustaleń i twierdzeń oraz wyprowadzonych z nich wniosków. Oceniając przedmiotową opinię Sąd miał na uwadze to, że biegły podał zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne sporządzonej ekspertyzy. Biegły dokonał szczegółowych ustaleń co do stanu nieruchomości na podstawie oględzin nieruchomości, udokumentowanych zdjęciami. Zdaniem Sądu opinia biegłego została wykonana w sposób rzeczowy i rzetelny, w oparciu o fachową wiedzę biegłego - specjalisty, posiadającego odpowiednie wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Wnioski będące wynikiem tej analizy nie budzą w ocenie Sądu wątpliwości, a wywód do nich prowadzący jest spójny i logiczny. Biegły przekonująco uzasadnił zastosowanie w opinii podejścia porównawczego i metodę korygowania ceny średniej, co Sąd uznał za logiczne i przekonujące. Biegły wyjaśnił, że żeby odpowiedzieć na postawione w tezie dowodowej pytanie konieczne było zebranie jak największej ilości danych dotyczących transakcji nieruchomości podobnych, aby możliwe było ustalenie rzeczywistej, średniej ceny jednostkowej takiego lokalu. Biegły wskazał także, że nie było nieprawidłowością w jego opinii, iż nie dokonał skorygowania wartości nieruchomości ze względu na zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Biegły wyjaśnił bowiem, że w badanych przez niego przedziałach czasowych 2010-2011 i 2014-2015 nie odnotowano istotnych zmian cen lokali na rynku lokalnym, stąd trend czasowy mógł być pominięty. Biegły wskazał także, że brak szczegółowych informacji na temat zbioru transakcji lokali porównawczych (tj. brak numeru działki czy brak opisu stanu technicznego budynku) przy zastosowanej metodologii (korygowania ceny średniej) – takie informacje nie są zawierane, nie wynikają z aktów notarialnych. Zdaniem Sądu, słuszne są wnioski biegłego, że występuje domniemanie, że im wyższy standard lokalu i stan techniczny budynku tym cena za lokal jest wyższa. Jak wynika z opinii biegłego dokonywał on badania trendu czasowego i z badań tych wynika, że w latach 2010-2011 r. oraz 2014-2015 nie wystąpiła różnica nakazująca dokonanie zmiany wartości ze względu na trend czasowy. Biegły w ustnej opinii uzupełniającej wskazał, że w latach 2010-2011 badał trend czasowy wspólnie dla nieruchomości OOU i poza OOU bo wówczas nie obowiązywał obszar ograniczonego użytkowania w granicach ustalonych uchwałą z 2011 r. i rynek nie do końca reagował na sprawy różnicy cen w poszczególnych obszarach. Wszystkie inne czynniki były jednakowe dla obu zbioru transakcji (w OOU i poza OOU). W ocenie Sądu powyższe wyjaśnienia są spójne i logiczne i brak podstaw do kwestionowania wniosków opinii biegłego. Nadto zaznaczyć należy, że fakt iż biegły nie potrafił wskazać czy któreś z nieruchomości znajdują się w strefie Z1 i Z2 nie podważa wniosków opinii. Słusznie podnosił biegły, że nieruchomości

położone w strefie Z1 i Z2 są położone w strefie OOU. Nadto w ocenie Sądu, strona pozwana mogła zweryfikować, które z przyjętych przez biegłego transakcji dotyczyły nieruchomości położonych w strefie Z1 i Z2. Biegły wskazał bowiem położenie nieruchomości (ulice), a to niewątpliwie pozwalało pozwanemu na dokonanie ustaleń czy jest to strefa Z1 czy Z2. Strona pozwana do dnia zamknięcia rozprawy nie wskazała co do której z nieruchomości nie było możliwe ustalenie czy jest położona w w/w strefach. Nie można również zgodzić się z zarzutem pozwanego, że opinia biegłego nie wyjaśniła z jakim ograniczeniem wynikającym z uchwały z 2011 r. mamy do czynienia w przypadku nieruchomości powodów, które to ograniczenia spowodowały spadek wartości nieruchomości. Podnieść bowiem należy, że biegły wyjaśnił, iż spadek wartości nieruchomości powodów wynikał z faktu, że nieruchomości te znalazły się w strefie ograniczonego użytkowania, w której to strefie spadek wartości nieruchomości był wyższy niż w przypadku nieruchomości położonych poza OOU. Z powyższego wynika, że na skutek wprowadzenia OOU spadły wartości nieruchomości gdyż tak zareagował rynek. Spadek cen był wyższy niż w porównaniu do nieruchomości położonych poza OOU.

W ocenie Sądu, opinia biegłego J. B. (1) była spójna, logiczna, a ustne wyjaśnienia do opinii dodatkowo ją uszczegółowiły. Z tych też względów Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu opinia biegłego J. B. była wystarczająca do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego niezasadnie przedłużałoby niniejsze postępowanie. Podkreślić trzeba, że samo niezadowolenie strony z wniosków opinii nie stanowi dostatecznego powodu do powołania kolejnego biegłego.

Sąd pominął dowód z opinii biegłej S. M., albowiem biegła została wyłączona od udziału w niniejszej sprawie w charakterze biegłego /k. 447 pkt 1/. W ocenie Sądu, słuszne były zarzuty strony pozwanej, że w sytuacji gdy biegła S. M. posiada nieruchomość w strefie OOU i zawezwała pozwanego do próby ugodowej mogą zachodzić wątpliwości co do jej bezstronności. Oczywistym jest bowiem, że osoba która uważa, że na skutek wejścia w życie OOU wartość jej nieruchomości spadła i domaga się z tego tytułu odszkodowania będzie wykazywała, że wprowadzenie OOU miało wpływ negatywny na wartość nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron albowiem okoliczności na jakie miałyby zeznawać strony nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podstawy ustalenia stanu faktycznego nie stanowiły złożone do akt prywatne analizy, gdyż nie były sporządzone na zlecenie Sądu oraz inne wykazy danych. W ocenie Sądu mają one wagę taką, jak twierdzenia stron i dokumenty prywatne. Sąd uznał, iż nie mogą one zostać uznane za obiektywne, a tym samym za wiarygodne źródło dowodowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania z tytułu utraty wartości należących do nich nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W niniejszej sprawie niesporne było to, że nieruchomości wskazane w pozwie zostały objęte obszarem ograniczonego użytkowania, wprowadzonym na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Niesporne było również to, że nieruchomości są położone poza strefami Z1 i Z2. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy objęcie nieruchomości powodów w/w obszarem ograniczonego użytkowania, spowodowało po ich stronie szkodę.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowiły przepisy art. 129–136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm., dalej: p.o.ś.). Zgodnie z art. 129 p.o.ś., 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. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również

zmniejszenie wartości nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 136 ust. 2 wskazanej ustawy, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustawodawca ograniczył czasowo dochodzenie roszczeń, o których mowa w powyższym przepisie, albowiem zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Charakter tego terminu był przedmiotem analizy w orzecznictwie. W wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r. (sygn. akt II CSK 216/08, LEX nr 577165), wyjaśniono i szeroko umotywowano stanowisko, akceptowane także przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia”.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, nieruchomości należące do powodów znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania od daty wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 roku, tj. od dnia 4 sierpnia 2011 roku i przed tą datą znajdowały się poza tą strefą. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust. 4 p.o.ś. mijał 4 sierpnia 2013 r. Powodowie zgłosili pozwanemu swoje roszczenia w dniu 2 sierpnia 2013 r., w tej dacie zostało doręczone pozwanemu ich wezwanie do zapłaty /k.21-24/. Powyższe okoliczności świadczą o zachowaniu przez powodów dwuletniego terminu zawitego dla zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Dla skuteczności ich zgłoszenia i zachowania tego terminu wystarczające jest bowiem, zdaniem Sądu, dojście żądania do świadomości adresata.

Przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. samodzielnie reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie są:

- wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego czy innych podmiotów mających prawa do nieruchomości,
- oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą.

Odpowiedzialność pozwanego z tytułu utraty wartości nieruchomości nie może mieć źródła w art. 435 k.c., albowiem art. 129 p.o.ś. przewiduje reżim odpowiedzialności odrębny od regulowanego tym przepisem kodeksu cywilnego. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Sąd orzekający podziela stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 09 kwietnia 2010 roku (III CZP 17/10, LEX nr 584036) podkreślił, że: „przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne” (tak też: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, oraz w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Wskazać też trzeba, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanego prowadziłoby do omińnięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. 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.

Stosownie do art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek ochrony środowiska ma charakter powszechny, co między innymi oznacza nakaz respektowania standardów jego jakości. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Istnieją dwa instrumenty prawne, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Jednym z nich jest od 1 stycznia 1998 r. obszar ograniczonego

użytkowania. Tworzy się go na podstawie art. 135 p.o.ś, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.) albo z analizy porealizacyjnej wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Utworzenie dla (...) im. (...) w W. obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska im. F. C. w W., nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku. Oddziaływanie akustyczne lotniska na środowisko nadal bowiem znacznie wykraczało poza teren, do którego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) posiadało tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu lotniczego dla lotniska został obliczony w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie lotniska, punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

W związku z powyższym, wejście w życie uchwały Sejmiku, dotyczącej ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomościach należących do powodów, świadczy o tym, iż pozwane przedsiębiorstwo przewidziało przekroczenie na tym terenie dopuszczalnych norm immisji hałasu, co miało związek z funkcjonowaniem pozwanego przedsiębiorstwa. Immisje te, jako czynniki ingerujące we własność nieruchomości położonych w specjalnie utworzonej strefie, stanowią niewątpliwie przesłankę, którą kierowano się, ustanawiając obszar ograniczonego użytkowania terenu.

Według Sądu związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko tak, jak to przedstawił przekonująco Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138). Ustalony spadek wartości rynkowej należących do powodów nieruchomości - stanowi szkodę powodów powstałą w związku z objęciem ich nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania. Obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar, ale wynika również z faktu, iż na skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, a właściciel, który przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania mógł żądać zaniechania immisji (tu: hałasu) przekraczającej standardy ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania takiej możliwości pozbawiony.

Sąd Okręgowy przychylił się do tych poglądów doktryny i orzecznictwa, które opowiadają się za szerszym rozumieniem szkody pozostającej w związku z uchwaleniem aktów prawa miejscowego wprowadzających obszary ograniczonego użytkowania (analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 sierpnia 2013 roku w sprawie II CSK 578/12 /OSNC 2014 r., nr 4, poz.47/, z dnia 15 lutego 2009 r., II CSK 546/08, /OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 103/, z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, /LEX nr 585768/, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26 oraz wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie VI ACa 1550/13 nie publ.).

Sąd Najwyższy w przywołanym powyżej postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) wskazał, że 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 ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Za właściwą zatem podstawę prawną uzyskania przez powodów ochrony w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska pozwanego, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli obszar ten obowiązuje, uznać należy art. 129 ust. 2 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że powodowie – współwłaściciele, a powód w odniesieniu do nieruchomości przy Al. (...) jako właściciel - będzie musiał znosić dopuszczalne wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na tym obszarze immisje (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11, LEX nr 1271642).

W niniejszej sprawie powodowie domagali się naprawienia szkody, którą ponieśli przez to, że ich nieruchomości straciły na wartości na skutek wprowadzenia OOU.

Szkoda ta skutkuje niewątpliwie zmniejszeniem aktywów powodów jako współwłaścicieli i właściciela nieruchomości lokalowej i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. (por: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 30 września 2009 r. I ACa 484/09, LEX nr 756606). 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). Co oczywiste, obniżenie wartości rynkowej nieruchomości „konsumuje”, zawiera w sobie, obniżenie jej wartości użytkowej.

Powódka stała się współwłaścicielką lokalu położonego przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 20 grudnia 2004 r., a lokalu położonego przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 25 listopada 2008 r., tj. zanim został ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania. Z kolei P. M. stał się właścicielem lokalu przy Al. (...) na podstawie umowy z dnia 13 sierpnia 2010 r., zaś współwłaścicielem lokali przy ul. (...) w wyniku dziedziczenia po swym ojcu (L. M.), który zmarł w dniu 19 marca 2013 r. W ocenie Sądu, okoliczność, że P. M. stał się współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w czasie obowiązywania OOU nie była przeszkodą do uwzględnienia żądania. Istotna jest bowiem okoliczność, iż prawa do tych nieruchomości nabył na skutek spadkobrania. Oznacza to, że wszedł w ogół praw i obowiązków swego poprzednika prawnego (sukcesja uniwersalna). Roszczenia wynikające z wprowadzenia OOU przysługiwały jego ojcu, a z chwilą śmierci L. M. przeszły na P. M..

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było zatem ustalenie, czy wejście w życie tej uchwały spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powodów. Jak ustalono na podstawie dowodu z opinii biegłego J. B. (1) obniżenie wartości lokali na skutek wprowadzenia OOU wynosiło: w przypadku lokalu przy ul. (...) – 29 700 zł, w przypadku lokalu przy ul. (...) nr(...) – 27 500 zł, w przypadku lokalu przy al. (...) (...)– 32 400 zł

Kategorycznie należy podkreślić, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma żadnego znaczenia to, jakie aktualnie natężenie hałasu na przedmiotowej nieruchomości powoduje ruch lotniczy, w szczególności – czy aktualnie na terenie strefy ograniczonego użytkowania faktycznie zwykle normy hałasu są w ogóle przekraczane.

Taki wniosek wynika z tego, że stosownie do art. 135 ust. 3a p.o.ś. akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania powinien określać jego granice, wprowadzony w jego obrębie reżim ochronny (ograniczenia w zakresie wykorzystywania nieruchomości, wymagania techniczne dotyczące budynków) oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Wedle tych przepisów, wyznaczając przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania organ stanowiący kieruje się tym, gdzie są, a gdzie nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, rzecz jasna, o ile daje się to precyzyjnie ustalić (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 20 marca 2008 r. SA/Gl 348/07, LEX nr 487250: „obszar ograniczonego użytkowania w zasadzie jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm”). Dlatego już samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powodów - przesądza w ocenie Sądu o istnieniu negatywnego wpływu infrastruktury lotniska na środowisko. Nie ma zatem nawet potrzeby potwierdzania tego w postępowaniu o odszkodowanie.

Ponadto zauważyć należy, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 129 p.o.ś., ma wyrównać szkodę powstałą wskutek objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Oznacza to, że odszkodowanie ma wyrównać uszczerbek wyrządzony w majątku uprawnionego przez samo objęcie jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, a nie przez faktycznie dokonywane immisje. Źródłem roszczenia odszkodowawczego wedle tego przepisu nie jest - w przeciwieństwie do regulowanych kodeksem cywilnym roszczeń z art. 445 czy innych roszczeń z tytułu immisji – faktyczne wystąpienie immisji, ale ustanowienie obszaru, na którym w razie zajścia immisji właściciel będzie musiał ją znosić – do wskazanego w Uchwale poziomu. Źródłem roszczenia jest tu zatem wejście w życie prawa miejscowego, które ogranicza prawa właścicielskie w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie tak, jak prawo własności ma swoją wartość rynkową, tak też jego ograniczenia znajdują odzwierciedlenie w spadku tej rynkowej wartości. Dlatego też ten właśnie spadek ma zostać wyrównany odszkodowaniem przewidzianym we wskazanym art. 129 p.o.ś.

Zwrócić należy uwagę, że obszar ograniczonego użytkowania tworzony jest jednorazowo na dłuższy czas, a pułapy dopuszczalnego hałasu mogą być – i z reguły są – nie tylko odzwierciedleniem poziomu hałasu aktualnego w dacie tworzenia obszaru, ale uwzględniają także rosnący ruch lotniczy czy nawet planowane nowe inwestycje portu lotniczego (np. budowę nowych pasów). Jeśli w tworzonym OOU przewidziano wyższe niż zwykle pułapy dopuszczalnego hałasu, a wysokość odszkodowania miałaby zależeć od tego jaki jest aktualny faktyczny hałas na posesji, to z łatwością można sobie wyobrazić, że port lotniczy mógłby wstrzymać na okres dwóch lat uruchomienie nowego pasa, albo nawet przejściowo ograniczyć ruch samolotów na danym obszarze do poziomu nie przekraczającego zwykłych norm. Właściciele posesji nie otrzymaliby wówczas żadnego odszkodowania – bo hałas na ich posesjach nie byłby nadmierny. A po dwóch latach od wprowadzenia OOU, gdy port uruchomiłby już nowe pasy albo zwiększył ruch generujący większy hałas – właściciele nie mieliby już prawa do odszkodowania, bo upłynąłby termin zawity do zgłoszenia ich roszczeń. Termin ten biegnie bowiem, zgodnie z przepisem, nie od daty przekroczenia norm hałasu, ale od daty objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (co także przemawia za słusznością przyjętej koncepcji). Taka wykładnia jest oczywiście niedopuszczalna, umożliwiałaby bowiem bezpodstawne pozbawienie uprawnionych ich słusznych roszczeń.

Zdaniem Sądu nie ma również znaczenia czy OOU przewiduje dla danej nieruchomości jakiejkolwiek podwyższenia – w stosunku do zwykłych norm – dopuszczalnego poziomu hałasu, czy też – jak w przypadku przedmiotowych nieruchomości – tego nie przewiduje. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego dla nieruchomości powodów uchwała wprowadzająca OOU nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu - określono jedynie opisane w stanie faktycznym wymagania techniczne dotyczące budynków. Mimo to już samo objęcie tych nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania zmniejszyło – jak ustalono – ich wartość rynkową. Dzieje się tak dlatego, że nieruchomości położone w graniach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, niepubl.). Jest naturalne, że ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie potencjalnym zakupem nieruchomości w tym rejonie, zwłaszcza na cele mieszkalne. Dla nabywców nie ma przy tym znaczenia ewentualny zakres przekroczeń dopuszczalnych norm, gdyż kluczowe znaczenie ma usytuowanie danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie „normatywnie” przewidziany został obowiązek znoszenia uciążliwości większych, niż poza strefą (por. „Dochodzenie roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego”, Robert Dobrzyński, *Nieruchomości*/2013/10; podobnie E. Stawicka, *Czy art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów?*, *Palestra* 2012, z. 11 – 12, s. 203 i n.). Zdaniem Sądu, szkodę mogą też spowodować skutki takiego objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania dla prawa własności w postaci: przymusu dostosowania budynku do przewidzianych dla

posesji w aktach prawnych norm hałasu, negatywnej reakcji rynku potencjalnych nabywców posesji oddziaływującego na jej cenę, konieczności tolerowania na posesji choćby potencjalnych, okresowych i przyszłych hałasów lotniczych.

Z opinii biegłego J. B. (1) jednoznacznie wynika, że na rynku nieruchomości (...) odnotowywany jest spadek wartości nieruchomości w porównaniu do okresu sprzed wprowadzenia OOU, z tym, że w przypadku nieruchomości położonych obecnie w strefie OOU ten spadek jest wyższy. Różnica spadku wartości cen lokali – jak podkreślił to w opinii biegły - jest wynikiem wprowadzenia OOU. Obniżenie wartości nieruchomości należących do powodów stanowi zatem ich uszczerbek wynikający z wprowadzenia OOU.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą odniesioną przez powodów. Spadek wartości nieruchomości powodów jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 roku. Wejście w życie tej uchwały stanowiło potwierdzenie istniejących na tej nieruchomości uciążliwości, co znacząco wpłynęło na sposób postrzegania tej nieruchomości na rynku przez potencjalnych nabywców. Sąd uznał zatem, że powodowie doznali szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości. Obniżenie wartości lokalu przy ul. (...) wyniosło 29 700 zł, a lokalu przy ul. (...) nr 19 – 27 500 zł. Powodowie są współwłaścicielami przedmiotowych nieruchomości lokalowych po 1/2. Stąd na rzecz A. M. należało zasądzić kwotę 28 600 zł [$1/2$ z 29 700 + $1/2$ z 27 500], o czym orzeczono w punkcie I wyroku. P. M. jest także właścicielem lokalu przy Al. (...) 36 m. 150, którego wartość uległa obniżeniu o 32 400 zł, stąd na jego rzecz zasądzono kwotę 61 000 zł [28 600 + 32 400] /punkt II wyroku/.

Od kwot przyznanych na rzecz powodów zasądzono odsetki ustawowe od dnia 5 maja 2016 r. do dnia zapłaty. Podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem powodowie mogą żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie ponieśli żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które pozwany odpowiedzialności nie ponosi. Jeśli zaś strony nie ustaliły umownie wysokości odsetek, należą się odsetki w wysokości ustawowej (481 § 2 k.c.). W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie należało zasądzić odsetki od dnia 5 maja 2016 r., a nie jak wnosili powodowie od dnia wniesienia pozwu. Podkreślić należy, że biegły J. B. (1) ustalając, że doszło do spadku wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie OOU uwzględniał transakcje z lat 2014- 2015 i ustalał ceny na 2016 r. Nie było zatem podstaw by przyznawać odsetki od dnia wniesienia pozwu (3 sierpnia 2013 r.) skoro późniejsze okoliczności stanowiły podstawę do ustalenia wysokości szkody w majątku powodów. Zgodnie zaś z art. 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W przedmiotowej sprawie opinia biegłego J. B. (1), która stanowiła podstawę dokonanych ustaleń faktycznych została doręczona pełnomocnikowi pozwanego w dniu 20 kwietnia 2016 r. /k.540/, jednocześnie zakreślono termin 14 dni na zajęcie stanowiska wobec opinii biegłego, który to termin upływał z dniem 4 maja 2016 r. W ocenie Sądu, uzasadnia to przyjęcie, że pozwany od dnia 5 maja 2016 r. pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Z chwilą doręczenia opinii biegłego (...) wiedział on o jaką kwotę obniżyła się wartość poszczególnych nieruchomości należących do powodów, a wyznaczony termin 14 dni był wystarczającym terminem na zapoznanie się z opinią oraz ewentualnie na spełnienie świadczenia. Jakkolwiek pozwany zgłosił zastrzeżenia do opinii biegłego, jednakże uwagi te w żaden sposób nie podważyły wniosków opinii biegłego.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż nie udowodniono by wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU uległy obniżeniu o kwoty wyższe niż zasądzone w punkcie I i II wyroku. Jak wcześniej wskazano nie było również podstaw by przyznawać odsetki za okres wcześniejszy niż od dnia 5 maja 2016 r. Dlatego też orzeczono jak w punkcie III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powódka dochodziła bowiem odszkodowania w wysokości 50 000 zł, a należne jej odszkodowanie wynosi 28600 zł, co oznacza, że wygrała proces w 57,20%, powód dochodził odszkodowania w

wysokości 110 000 zł, a należne mu odszkodowanie wynosi 55,45%. Koszty te zostaną wyliczone szczegółowo przez referendarza sądowego po uprawomocnieniu wyroku na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).

(...)