

Sygn. akt *XVI GC 188/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 grudnia 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 07 grudnia 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. I.**

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

### **o odszkodowanie**

I. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki K. I. kwotę 294.551 zł (dwieście dziewięćdziesiąt cztery pięćset pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości powódki, położonej w W. przy Al. (...) i ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...),

w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 sierpnia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. Oddała w pozostałym zakresie powództwo.

III. Kosztami postępowania w sprawie obciąża w 90% pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., zaś w 10% powódkę K. I., pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt *XVI GC 188/14*

## UZASADNIENIE

Powódka K. I. wniosła w dniu 3 lutego 2014 r. pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia kwoty 80 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 lipca 2013 do dnia zapłaty, na którą złożyły się:

- kwota 30 000 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej nieruchomości,
- kwota (...) 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powódki.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) i ul. (...) w W.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W. w strefie Z2. Zdaniem powódki wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po jej stronie szkody, poprzez obniżenie wartości nieruchomości, której jest właścicielem. Obniżenie owej wartości nastąpiło w ocenie powódki w skutek konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu, którego źródłem jest działalność pozwanego. Ponadto powstała konieczność dokonania nakładów na nieruchomość, w celu zabezpieczenia jej przed ponadnormatywnym hałasem (pozew k. 2-25).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał na bezpodstawność roszczeń odszkodowawczych m.in. z uwagi na brak legitymacji czynnej powódki oraz z powodu upływu terminu zawitego na dochodzenie roszczeń. Pozwany wskazał, iż nieruchomość powódki nie znalazła się w strefie OOU po raz pierwszy. Była ona objęta ograniczeniami wynikającymi z Rozporządzenia nr (...) – wówczas leżała w całości w strefie M. Wejście w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nie spowodowało żadnych nowych ograniczeń na nieruchomości powódki mogących skutkować zasadnością roszczeń odszkodowawczych. Ponadto pozwany wskazał, iż powództwo zostało wniesione również przy braku zachowania 2 letniego terminu zawitego, liczonego od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego ograniczenia. W ocenie pozwanego utworzenie OOU nie spowodowało żadnych ograniczeń w nieruchomości powódki, a zatem brak jest podstaw dla dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. W odniesieniu do roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej pozwany wskazał, że strona powodowa nie wykazała braku klimatu akustycznego w budynku (odpowiedź na pozew k. 60-79).

Na rozprawie w dniu 06 lipca 2017 r. pełnomocnik powódki złożył pismo procesowe zawierające rozszerzenie powództwa w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości i wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 294 551 zł w miejsce kwoty (...) 000 zł wraz z odsetkami od dnia 25 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pismo pełnomocnika powódki k. 1060-1062).

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

Powódka K. I. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy al. (...) i ul. (...) w W. (nr działki ewid. (...), obręb (...)), dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka nabyła nieruchomość w drodze umowy sprzedaży w dniu 27 lutego 1996 r.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wypis z rejestru gruntów (k. 45-46), wypis z kartoteki budynków (k. 48-49), odpis z księgi wieczystej (k 28-32)/.

Nieruchomość należąca do powódki w całości znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie M utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (dalej: OOU) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. przedmiotowa nieruchomość również w całości znalazła się w OOU, w strefie Z2.

/okoliczności bezsporne a nadto dowód: Rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) wraz z wyciągiem z załącznika numer 6 (k. 85-88), uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nr (...) wraz z wyciągiem z załącznika numer 6 (k. 34-37)/.

W związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 294 551 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego A. G. (k. 950-998), opinia uzupełniająca (k. 1071-1075), wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 2 września 2016 roku ( k. 1036-1038, k. 1041 - protokół elektroniczny ), pismo biegłego - potwierdzenie aktualności operatu (k. 1074)/.

Powódka pismem z dnia 24 sierpnia 2009 r., które zostało doręczone pozwanemu w dniu 24 sierpnia 2009 r. a następnie pismem z dnia 4 lipca 2013 r., które zostało doręczone pozwanemu w dniu 5 lipca 2013 r. zgłosiła pozwanemu roszczenia odszkodowawcze w związku z objęciem jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

/okoliczności bezsporne, ponadto: pismo powódki z 24 sierpnia 2009 roku (k. 498), pismo powódki z 4 lipca 2013 roku (k. 38-39)/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – A. G. (k. 950-998), opinię uzupełniająca (k. 1071-1075) i ustne wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 2 września 2016 roku (k. 1036-1038, 1041 - protokół elektroniczny) oraz pismo biegłego, stanowiące potwierdzenie aktualności opinii (k. 1074).

Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Złożoną do akt sprawy opinię oraz opinię uzupełniająca biegłego sądowego A. G. Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegły w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosował biegły sądowy celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny. Ponadto w niniejszej sprawie został dopuszczony także dowód z uzupełniającej opinii biegłego, w której biegły w sposób kompleksowy i szczegółowy odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez strony do pierwszej ze sporządzonych opinii. W ocenie Sądu, opinia główna, jak i uzupełniająca, sporządzona przez biegłego sądowego, udziela jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowienia Sądu, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Co więcej, w opinii uzupełniającej biegły sądowy wyczerpująco odniósł się do zarzutów stron. W szczególności biegły odniósł się do kwestii podniesionej przez stronę powodową, a dotyczącej błędnego przyjęcia powierzchni użytkowej nieruchomości powódki. Biegły dokonał ponownego przeliczenia wartości nieruchomości powódki na wskazane w opinii daty, w oparciu o dane dotyczące powierzchni użytkowej, wynikające z przedstawionych przez stronę powodową prywatnych operatów technicznych sporządzonych przez uprawnionego geodetę (k. 1039-1049). Dokumenty powyższe, mające charakter dokumentów prywatnych, nie były kwestionowane przez stronę pozwaną, zatem Sąd uznał je za w pełni wiarygodne.

Nadmienić należy, iż biegły w piśmie z dnia 07 sierpnia 2017 roku, w którym potwierdził aktualność sporządzonej opinii, przeprowadzając obliczenia, zastosował nieprawidłową powierzchnię użytkową nieruchomości. Biegły w tym piśmie pominął wyliczenia, jakie dokonał w opinii uzupełniającej i nie uwzględnił powierzchni użytkowej ustalonej przez uprawnionego geodetę. Miało to jednak wyłącznie charakter czysto rachunkowy i pozwalało samodzielnie Sądowi ustalić, iż spadek wartości nieruchomości powódki na dzień wyrokowania jest identyczny, jak ustalony w opinii uzupełniającej.

Biegły w opinii uzupełniającej, jak i ustnych wyjaśnieniach na rozprawie odniósł się także do zarzutów pozwanego, który wskazywał m.in. na niewłaściwe przeprowadzenie procedury wyceny nieruchomości.

Biegły wskazał, że wybór właściwej metodologii wyliczeń należy do biegłego, Ponadto podniósł, iż oparł się przy wyborze metody na zeszyte metodycznym „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego”,

wydanym przez (...) Federację Stowarzyszeń (...). Biegły ponadto wyjaśnił, dlaczego nieruchomości, które były brane do porównania były nieruchomościami podobnymi i dlaczego rozrzut cen, który był zdaniem pozwanego nieprawidłowy – nie jest za duży (k. 1074). Biegły także szczegółowo wyjaśnił, dlaczego zastosował współczynnik korygujący.

W ocenie Sądu przedstawiony przez biegłego sposób obliczenia spadku wartości nieruchomości daje odpowiedź na kluczowe pytanie czy zmiana wartości nieruchomości nastąpiła w związku z wejściem w życie przepisów wprowadzających OOU.

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.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna 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 przyjął biegły. 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 wkraczanie 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 przedmiotowych opinii nie dostrzegł w nich uchybień wyżej wymienionych i uznał wnioski z nich wypływające za prawidłowe. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, iż Sąd może oceniać opinie biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. W takim stanie sprawy Sąd przyjął za podstawę ustaleń wnioski, jakie wynikają z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd bowiem doszedł do przekonania, iż opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. G. jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć ją walorem wiarygodności, na co wskazał Sąd już powyżej i może stanowić dla Sądu podstawę do orzekania. W pisemnej, a następnie w ustnych wyjaśnieniach opinii sporządzonej na piśmie, dodatkowo, odpowiadając na pytania stron wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). W szczególności należy zauważyć, że strona pozwana wnosząc o powołanie kolejnego biegłego na uzasadnienie swojego wniosku wdała się w kolejną polemikę z ustaleniami biegłego zawartymi w sporządzonej opinii, do których to zarzutów biegły odnosił się w opinii uzupełniającej.

Sąd oddalił również wnioski dowodowe strony powodowej i pozwanej w zakresie powołania biegłego ds. wyceny nieruchomości w taki zakresie w jakim zostały uwzględnione one w treści postanowienia Sądu z dnia 15 czerwca 2015

r. oraz 4 kwietnia 2016 r. Wnioski te zmierzały do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.).

Należy mieć na uwadze, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego, dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12, LEX nr 1294835). Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii.

Sąd oddalił wszystkie pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowej zgłoszone przez strony postępowania uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podzielając w całości poglądy wyrażone w powołanych judykatach, Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych i sprawa dojrzała do rozstrzygnięcia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zdaniem Sądu roszczenie powódki w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania jako zasadne, podlega uwzględnieniu.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powódka wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powódkę odpisu z księgi wieczystej wynika, że była ona właścicielem nieruchomości położonej przy al. (...) i ul. (...) w chwili wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) (tj. w chwili objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania).

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 prawa ochrony środowiska, według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. § 1 ust. 1 Rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku wskazuje, iż tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., zwany dalej „obszarem ograniczonego użytkowania”. Z kolei 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, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazano na art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.), zgodnie z którym 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.

Zważyć należy, iż roszczenia sformułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i ust. 2 p.o.ś. podlegają poważnym ograniczeniom. Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Mając na uwadze wyżej przytoczoną argumentację w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powódka zachowała termin o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy. Pozwany już bowiem w odpowiedzi na pozew wskazywał, iż powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wniesione po upływie dwuletniego terminu przewidzianego ustawą, a więc już tylko z tej przyczyny winno podlegać oddaleniu.

W ocenie Sądu termin do zgłoszenia roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 4 ustawy 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.

W przedmiotowej sprawie pozwany zarzucał, że nieruchomość powódki została po raz pierwszy objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym na podstawie Rozporządzenia nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Pozwany wskazywał przy tym, że wejście w życie uchwały z 2011 r. nie wprowadziło żadnych nowych ograniczeń w odniesieniu do nieruchomości, a z roszczeniami, których obecnie próbuje dochodzić strona powodowa można było wystąpić już od dnia wejścia w życie Rozporządzenia nr (...) z 2007 roku, zatem roszczenia dochodzone pozwem jeśli nawet istniały, to należy uznać, że już wygasły.

Należy wskazać, że obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 7 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania wskazanego aktu stanowił art. 135 ust. 2 p.o.ś. w ówczesnym obowiązującym brzmieniu. W oparciu o powyższy przepis kompetencja do utworzenia OOU została powierzona wojewodzie. Na skutek nowelizacji dokonanej na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. Nr 175 poz. 1462 ze zm.), kompetencja do utworzenia OOU została powierzona sejmikowi województwa, który taki obszar tworzy w drodze uchwały. Powyższa nowelizacja zgodnie z art. 48 pkt 2 p.o.ś. weszła w życie z dniem 1 stycznia 2008 r. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. zawierała także przepisy przejściowe, stanowiące, iż akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych niniejszą ustawą z zakresu zadań i kompetencji podlegających przekazaniu ustawą zachowują moc do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje (art. 47 ust. 2 ww. ustawy).

W związku z powyższym funkcjonowały dwie koncepcje dotyczące obowiązywania rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku. Pierwsza koncepcja – koncepcja ciągłości zakładała, że wymienione rozporządzenie obowiązywało do dnia wejścia w życie uchwały sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Koncepcja przeciwna zakładała natomiast, że rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku i uchwała sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. to dwa odrębne akty na podstawie których można osobno dochodzić roszczeń odszkodowawczych.

W tym zakresie toczyły się przed Sądem Najwyższym postępowania w zakresie pytań prawnych: sygn. akt III CZP 7/16 (zagadnienie prawne: czy akt prawa miejscowego w postaci rozporządzenia nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz.Urz. Województwa (...) Nr 156 z 2007 r., poz. 4276) utracił moc w związku z wejściem w życie 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. Nr 199 z 2008 r., poz. 1227), oraz sygn. akt III CZP 114/15 (zagadnienie prawne: czy właścicielowi nieruchomości (użytkownikowi wieczystemu, posiadaczowi prawa rzeczowego ograniczonego), który wystąpił z roszczeniami w 2-letnim terminie zawitym z art.129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t.) od dnia wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz.Urz.Woj.M.. Nr 128 z 20.07.2011 r. poz. 4088) przysługuje prawo do żądania odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości posadowionej w granicach (...) Ograniczonego (...), bez konieczności porównywania zakresu ograniczeń wprowadzonych ww. uchwałą Sejmiku a ograniczeń wprowadzonych Rozporządzeniem Wojewody (...) Nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. M., Nr 156, poz. 4276), w związku z którym to aktem prawa miejscowego nie wystąpił z roszczeniami w terminie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. czy też przysługuje mu wyłącznie prawo do żądania odszkodowania stanowiącego ewentualnie dalszą (inną) szkodę przy uwzględnieniu obowiązujących ograniczeń wprowadzonych Rozporządzeniem Wojewody (...) Nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r.?).

Odpowiedzi na pierwsze z pytań Sąd Najwyższy udzielił w Uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie III CZP 62/16 (Legalis nr. 1532498). We wskazanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, że zmiana artykułu 135 ust. 2 ustawy p.o.ś. dokonana 3 października 2008 r. nie powodowała utraty mocy obowiązującej aktu prawa miejscowego w postaci rozporządzenia nr (...). Wobec tego rozporządzenie określające obszar ograniczonego użytkowania miało moc obowiązującą do dnia wydania uchwały sejmiku (...) (...). Sąd Najwyższy opowiedział się zatem za koncepcją ciągłości. Podobnie wypowiedział się SN w uchwale z dnia 09 lutego 2017 roku, wskazując na zasadę zachowania ciągłości legislacyjnej w zakresie aktów prawa miejscowego i podkreślając, że podjęcie przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr (...) o utworzeniu ograniczonego użytkowania dopiero w dniu 20 czerwca 2011 r., oznaczało założenie honorowania wcześniejszego stanu prawnego w odniesieniu do obszaru ograniczonego użytkowania ukształtowanego rozporządzeniem nr (...). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że konsekwencją obowiązywania rozporządzenia nr (...) do dnia wejścia w życie uchwały nr (...) jest ciągłość istnienia utworzonej przed dniem wejścia w życie tej uchwały instytucji obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd najwyższy wskazał, że koncepcja, według której pomiędzy utratą mocy przez dotychczasowe przepisy a wejściem w życie nowych przepisów istniał stan „bez prawa”, nie ma ani logicznego, ani formalnego uzasadnienia. Gdyby miała wystąpić luka czasowa między ustaniem mocy wiążącej dotychczasowych a wejściem w życie nowych przepisów regulujących tę samą materię, musiałoby to wynikać wprost z treści tych przepisów.

W przedmiotowej sprawie jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomości powódki znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. Nieruchomość znalazła się w strefie „M”. Na podstawie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie Z2.

Powódka zgłosiła swoje roszczenie pozwanemu zachowując dwuletni termin do występowania z roszczeniami od momentu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., które weszło w życie 24 sierpnia 2007 r. Z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w dniu 24 sierpnia 2009 r. (k. 498). Roszczenie to jednak dotyczyło wyłącznie żądania odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości i swoim zakresem nie obejmowało roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej nieruchomości.

Mając na względzie zatem, iż z roszczeniami związanymi z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., należało wystąpić do dnia 24 sierpnia 2009 r., roszczenie o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości zostało zgłoszone w terminie.

Konsekwencją powyższego, terminowe zgłoszenie przez powódkę roszczenia odszkodowawczego pozwanemu spowodowało, że roszczenie to nie wygasło i mogło być dochodzone niniejszym pozwem.

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa

miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

W ocenie Sądu powódka wykazała w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezsprzeczne pomiędzy stronami było, że Rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. a następnie Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. dotyczyły nieruchomości powódki.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powódki i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 ustawy 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 ustawy 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 ustawy 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.

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 p.o.ś. podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w akcie prawa miejscowego 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 p.o.ś. 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). Podkreśla się również, że 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, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Sąd miał na uwadze również, że wprowadzenie OOU usankcjonowało prawnie dopuszczalność poziomów hałasu powyżej dopuszczalnych norm, co wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości.

Z opinii biegłego sądowego wynika, że utrata wartości nieruchomości powódki z tytułu objęcia jej OOU wynosi 294 551 zł.

W związku z przyjęciem przez Sąd Najwyższy koncepcji ciągłości, o czym była mowa powyżej mamy do czynienia z jedną szkodą. Szkoda ta powstała w chwili wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) z 2007 r.



Powódka wykazała również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem 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 powódki, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości nieruchomości powódki, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii i który wyliczył spadek wartości nieruchomości powódki w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zakresie szkody obejmującej spadek wartości jej nieruchomości. Tym samym żądanie powódki w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 294 551 zł należało uznać w całości za zasadne, o czym Sąd orzekł w punkcie I 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 powoda 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.). Strona powodowa wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 25 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. ustawowych odsetek za opóźnienie. Powód zgłosił swoje roszczenie pozwanemu w dniu 24 sierpnia 2009 r. w związku z brakiem zapłaty pozwany popadł w opóźnienie od dnia następnego tj. od 25 sierpnia 2009 r. Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł o odsetkach zgodnie z żądaniem pozwu.

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

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 orzecznictwie 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).

Należy wskazać, że w zgłoszeniu roszczenia z dnia 24 sierpnia 2009 r. skierowanym do pozwanego nie wskazano, że powódka zgłasza roszczenie z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej. W piśmie wskazano jedynie, że powódka żąda odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje zmniejszenie wartości nieruchomości. W treści pisma powódka nie wskazuje, że odszkodowanie ma obejmować rewitalizację akustyczną, w związku z tym nie można było uznać, że zgłosiła pozwanemu roszczenie z tytułu rewitalizacji. Celem dochowania terminu do zgłoszenia roszczenia niezbędne jest precyzyjne wskazanie, jakie roszczenia są zgłaszane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 listopada 2012 roku (II CSK 254/12) to na stronie spoczywa obowiązek dokładnego określenia w wezwaniu do zapłaty odszkodowania rodzaju szkód, których naprawienia się domaga. Wskazać należy, że na podstawie art. 129 p.o.ś. strona miała możliwość zgłoszenia roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej, roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości jak i roszczenia o wykup nieruchomości. W piśmie powódki nie pojawiły się natomiast żadne sformułowania mogące wskazywać na chęć zgłoszenia roszczenia rewitalizacyjnego w postaci np. wymiany czy uszczelnienia okien czy też innych działań mających zapewnić klimat akustyczny na nieruchomości strony powodowej.

Po raz pierwszy roszczenie rewitalizacyjne strona powodowa zgłosiła dopiero w zgłoszeniu roszczenia z dnia 5 lipca 2013 r. Mając na względzie zatem, iż z roszczeniami związanymi z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy Rozporządzenia nr (...) należało wystąpić najpóźniej do dnia 24 sierpnia 2009 r. zgłoszenie tego roszczenia dopiero w dniu 5 lipca 2013 r. należało uznać za złożone już po upływie terminu zawitego, co uzasadniało jego oddalenie. Dodać należy, że wystąpienie z roszczeniem stosownie do art. 129 ust. 4 p.o.ś. ma charakter czynności jednorazowej w odniesieniu do danego roszczenia – dokonanie tej czynności w terminie wskazanym w tym przepisie oznacza jego dochowanie i kończy jego bieg. Skutkiem tego jest zachowanie roszczenia przez uprawnionego, choćby w drodze sądowej dochodził on roszczenia w większym rozmiarze niż objęty wystąpieniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. sygn. akt II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4 poz. 47, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. sygn. akt II CSK 720/14 Legalis nr 1350328).

Natomiast w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego określonego w § 6 Uchwały nr (...) wymagania techniczne dotyczące budynków (istniejących lub nowoprojektowanych) objętych obszarem ograniczonego użytkowania były (pomimo różnic redakcyjnych) takie same jak przewidziane w § 5 Rozporządzenia nr (...) (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1210/14, Legalis nr 1636742). Dlatego też uznać należy, że skutek wejścia w życie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. powódce nie została wyrządzona żadna nowa szkoda i tym samym nie przysługiwały jej nowe roszczenia związane z wejściem w życie tego aktu prawa miejscowego. Dla powódki nie otworzył się nowo termin zawity określony w art. 129 p.o.ś. i ewentualne zgłoszenie roszczeń rewitalizacyjnych w piśmie z dnia 04 lipca 2013 roku nie wywoływało żadnych skutków prawnych.

Wskazać jeszcze należy, że art. 435 k.c. nie mógł stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanego w niniejszej sprawie. Sąd orzekający w pełni akceptuje stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 9 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 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. 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. Rozszczepienie 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 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem 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 2012r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 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.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało stwierdzić, że roszczenia dotyczące tzw. „rewitalizacji akustycznej” nieruchomości powódki nie mogły być uwzględnione i podlegały oddaleniu.

O kosztach sąd orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powódka wygrała sprawę w 90 %, a pozwany w 10 %. 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

(...)