

Sygn. akt *XVI GC 539/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<b>SSO Ewa Teofilak</b>
Protokolant –	sekretarz sądowy Katarzyna Bienkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. J., E. J.**

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

### **o odszkodowanie**

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów małżonków E. J. i J. J. kwotę 135.048 zł ( sto trzydzieści pięć tysięcy czterdzieści osiem złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi od 20 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów położonej w W., przy ul. (...) (działka nr (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 155.048 zł za okres od dnia 12 do 19 lipca 2013r.

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4. obciąża kosztami procesu w 13 % powodów a w 87 % pozwanego pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt XVI GC 539/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2014r. powodowie J. J. i E. J. wnieśli o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 80.000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) z czego kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz 20.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia

nakładów na poprawę warunków akustycznych w budynku strony powodowej wraz z odsetkami od dnia 12/07/2013 do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Powodowie wskazali, iż są właścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...)) zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na skutek wejścia w życie Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. nieruchomość powodów znalazła się w strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania. Skutkiem tego doszło do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Nadto w związku z przedmiotową uchwałą na powodach spoczywa obowiązek zapewnienia w ich budynku właściwego klimatu akustycznego co także wiąże się z kosztami. Jako podstawę swoich roszczeń powodowie wskazali przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej POŚ) art. 129 ust 2, art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust 2 oraz subsydiarnie art. 435 §1 KC w zw. z art. 322 – 325 POŚ.

(pozew k. 2-63)

W odpowiedzi na pozew z dnia 08/09/2014r. (data stempla pocztowego) Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. domagało się oddalenia powództwa, w szczególności jako złożonego z przekroczeniem terminu zawitego. Pozwany wskazywał, że nieruchomość powodów znajdowała się już na terenie ograniczonego użytkowania – w strefie „M”, na podstawie Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. Obciążenia wynikające z tego aktu prawnego są analogiczne, co w przypadku Uchwały (...), zatem należało w ocenie pozwanego uznać, iż wszelkie roszczenia powinny być zgłaszane w terminie zawitym upływającym z dniem 25/08/2009 r. W drugiej kolejności pozwany wskazywał brak wykazania poniesienia szkody przez powodów, twierdząc iż samo położenie nieruchomości w strefie nie powoduje „automatycznego” obniżenia wartości oraz brak wykazania istnienia związku przyczynowo – skutkowego. W zakresie roszczenia o odszkodowanie za koszty zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku strony powodowej pozwany wskazywał, że powódka nie wykazała braku istnienia prawidłowego klimatu, zgodne z wymogami Rozporządzenia nr (...) oraz zaprzeczył zwiększeniu się hałasu na nieruchomości strony powodowej na skutek wejścia w życie uchwały (...). Pozwany zanegował możliwość dochodzenia roszczenia przez stronę powodową na podstawie art. 435 KC oraz datę początkową żądanych odsetek.

(odpowiedź na pozew k. 62- 159)

Pismem złożonym na rozprawie dnia 17października 2017 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo do kwoty 155.048zł, z czego żądała kwoty 135.048 zł tytułem utraty wartości nieruchomości strony powodowej, a 20.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej z odsetkami ustawowymi od dnia 20/07/2013 r. do 31/12/2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty.

( pismo kr 846- 850)

Pozwany domagał się oddalenia powództwa również w rozszerzonej części.

(pismo procesowe k. 858-859 )

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

Powodowie są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej zabudowanej nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) (dz. ew. (...), obręb (...)) na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 24 czerwca 1997 roku przed notariuszem B. R. A- (...). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na nieruchomości o pow. 0,0520 ha posadowiony jest budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 223m<sup>(2)</sup>

(dowód: wydruk z KW k. 29-31, wypis z rejestru gruntów k. 41, wypis z kartoteki budynków k. 42, akt notarialny Rep A (...) k 43-46)

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku

w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: OOU 2007), został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 ze zm.).

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

- 1)przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;
- 2)zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3)budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Ponadto dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Zaś §5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadził następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- 1)w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
- 2)w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Rozporządzenie nr (...) weszło w życie 14 dni od jego ogłoszenia tj. 25 sierpnia 2007 r. Termin zawity do zgłaszania roszczeń upływał z dniem 25/08/2009 r.

Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomości strony powodowej położona w W. przy ul. (...) znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania 2007, w całości w strefie „M” tego obszaru.

(bezsporne, dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2007 roku, Nr 156, poz. 4276 z załącznikami k. 90- 92 )

Powodowie nie zgłosili pozwanemu swoich roszczeń w zakresie obniżenia wartości nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej na podstawie ww. Rozporządzenia.

(okoliczność zgłoszenia roszczenia na mocy ww. Rozporządzenia nie została wykazana)

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – U.) pozwany, jako administrator lotniska O., 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..

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.

Na mocy tej uchwały nieruchomość strony powodowej znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie Z1.

(bezsporne, dowód: załącznik do uchwały nr (...) z dnia 20/06/2011 r. Sejmiku Województwa (...) oraz uzasadnienie do uchwały, odpowiedź pozwanego na pozew k. 32-33v, 89)

(...) obejmuje tereny OOU 2011 najbardziej zagrożone, gdzie hałas miarodajny przekracza poziom 55 dB w porze nocy i równocześnie, prawie w całej strefie, poziom 65 dB w porze dziennej. Podobnie kształtuje się poziom długookresowych wskaźników hałasu: w porze nocy wskaźnik LN przekracza poziom 55 dB, a w porze dnia poziom wskaźnika LDWN jest wyższy niż 65 dB. Granicą strefy Z1 jest izofona przebiegu miarodajnego poziomu dźwięku o wartości 55 dB w porze nocy. Zgodnie z mapą akustyczną nieruchomość powódki jest położona w strefie, gdzie hałas nocny jest na poziomie 55 dB zaś dzienny – 60 dB.

(dowód : mapy akustyczne k 95-96)

Pismem z dnia 11/07/2013r doręczonym pozwanemu dnia następnego powodowie zgłosili swoje roszczenie i wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w wys. 750 000 zł zakreślając termin na podjęcie negocjacji w tym przedmiocie do dnia 19.07.2013r.

( dowód : pismo k 34-35 )

Wnioskiem datowanym na 31/07/2013r strona powodowa domagała się zawiązania do próby ugodowej Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na kwotę łączną 750.000 zł z czego kwoty 400.000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości powódki oraz 350.000 zł tytułem odszkodowania za zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku strony powodowej. Na posiedzeniu w dniu 30/09/2013 r. nie doszło do zawarcia ugody (sygn. akt: VIII GCo 707/13).

(dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej k. 36-39, protokół posiedzenia w sprawie o sygn. VIII GCo 707/13 k 40 )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody złożone przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii łącznej biegłego z zakresu budownictwa i akustyki uznając, iż wobec wygaśnięcia roszczeń z tytułu nakładów na koszty rewitalizacji akustycznej w budynku strony powodowej przeprowadzenie tego dowodu byłoby zbędne, prowadziło do nadmiernej przewlekłości postępowania oraz generowałoby dodatkowe koszty .

Niezaskądzące na uwzględnienie były wnioski dowodowe zmierzające do wykazania nadmiernego hałasu powodowanego przez działalność pozwanego z uwagi na fakt , że sam fakt utworzenia obszaru z uwagi na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu potwierdzał tę okoliczność.

Wobec wniosków stron Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. D. . Sąd oparł się na opinii tego biegłego z dnia 25/01/2016 r., opinii uzupełniającej z dnia 20 maja 2016r. wraz z wyjaśnieniami

złożonymi na rozprawie w dniu 04/04/2017r. i 17.10.2017r. a także aktualizacji z 25/04/2017r. i w zakresie, w jakim oszacował spadek wartości nieruchomości powodów w wyniku wprowadzenia OOU 2011.

W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Należy podkreślić, iż biegły sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. Biegły wyjaśnił w szczególności, jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU 2007 i 2011 jak i na terenie pobliskim, ale nieobjętym tą strefą. Powyższe przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu 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.

Biegły przeprowadził wycenę metodą korygowania ceny średniej, podejście porównawcze. 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. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Przyjęty do wyceny rynek nieruchomości typowych, często występujących na rynku powinien być rynkiem lokalnym, w przypadku gdy brak danych na rynku lokalnym analizę można rozszerzyć o rynek sąsiedni, podobny do rynku na którym występuje szacowana nieruchomość. Biegła sporządziła opinię główną i uzupełniającą a także z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 156 § 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykonała aktualizacje opinii .

W przedmiotowej sprawie zastrzeżenia do opinii biegłego zgłaszały obie strony. Wobec wskazanych zarzutów, Sąd wezwał na rozprawę biegłego celem złożenia ustnych wyjaśnień. Opinia pisemna tego biegłego, jak i jego wyjaśnienia są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadają na zakresloną biegłemu tezę dowodową. Odnośnie poszczególnych kwestii Sąd wypowiada się w części dotyczącej oceny prawnej.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że opinia oraz wyjaśnienia, które biegły złożył na rozprawie były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy. 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).

Nie miały też istotnego znaczenia w sprawie wnioski i dokumenty złożone na okoliczność obowiązywania Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z uwagi na fakt, że kwestie tę rozstrzygnął Sąd Najwyższy w przywołanych niżej orzeczeniach.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie zmodyfikowanego roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości wraz z odsetkami, natomiast w pozostałej części ze względu na wygaśnięcie - podlegało oddaleniu.

Jak wskazano w stanie faktycznym, strona powodowa dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kosztów rewitalizacji akustycznej w lokalu mieszkalnym, na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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.

Roszczenia formułowane 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.

Analizując niniejsze przepisy w pierwszej 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.

Nie budziła wątpliwości Sądu legitymacja czynna powodów, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami nabyli ona własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w drodze umowy sprzedaży zawartej w dniu 24 czerwca 1997

roku. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu ustanawiającego obszar tj. Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) tj. dnia 25 sierpnia 2007r. powodowie byli właścicielami nieruchomości mieszkalnej, objętej OOU.

W drugiej kolejności Sąd rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powoda jego roszczenia, bowiem było to podstawowe zagadnienie, podnoszone przez stronę pozwaną, jako podstawa do oddalenia pozwu.

W ocenie Sądu obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. został utworzony w drodze Rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Potwierdził to w swoim orzeczeniu Sąd Najwyższy z dnia 25 czerwca 2015 r. (III CZP 34/15) oraz w uchwale w składzie siedmiu sędziów z dnia 22 listopada 2016 r. (sygn. akt III CZP 62/16). W treści uchwały Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że Rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz.Urz. Województwa (...) Nr 156, poz. 4276) obowiązywało do dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz.Urz. Województwa (...) Nr 128, poz. 4086). Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu odniósł się także do zagadnienia desuetudo, podnoszonego w sprawach tzw. odszkodowań portowych, czyli powszechnej, ogólnie ustabilizowanej praktyki nierespektowania określonej normy prawnej przez ogół podmiotów stosujących prawo, pomimo braku formalnej jej derogacji. Sąd Najwyższy podkreślił, że samo występowanie rozbieżności zapatrywań w przedmiocie obowiązywania Rozporządzenia nr (...) przemawia przeciwko tezie o utracie przez nie mocy. Sąd Najwyższy konsekwentnie stanął na stanowisku, że nie zaistniały szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie nadzwyczajnej i motywowanej aksjologicznie instytucji desuetudo, skoro nie miały miejsca radykalne zmiany w systemie prawa ujmowanym jako całość, jak również w zakresie regulacji prawnych dotyczących ustanawiania obszarów ograniczonego użytkowania dla lotnisk. Sąd podziela powyższy pogląd i przyjmuje za własny na gruncie niniejszej sprawy.

Ze względu na powyższe należy uznać, że Rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku obowiązywało do czasu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W..

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomości powodów położona w W. przy ul. (...) znajdowała się w całości się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. – była położona w strefie „M” OOU 2007. W obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. OOU 2011 nieruchomość ta znajduje się w strefie Z1.

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12 zgodnie, z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 POŚ, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża ograniczenia na kolejny okres obowiązywania. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie a tym bardziej, gdy je zmniejsza (teza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.12.2008 r. II CSK 367/08, gdzie Sąd jednoznacznie wskazał, że hipoteza art. 129 ust. 2 ustawy z 2001 r. - Prawo ochrony środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takie, które w związku utworzeniem

obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania).

Uznając, że obydwie akty prawa lokalnego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły działkę powodów, należało dokonać analizy wprowadzonych przez nie ograniczeń w stosunku do nieruchomości i zbadać o ile, i w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z niej.

Z przeprowadzonego porównania i analizy przepisów powołanych wyżej aktów prawnych – Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) oraz Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) wynika, że ze względu na położenie nieruchomości powodów w strefie OOU 2011, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomościach, które w okresie obowiązywania OOU 2007 były położone w jej granicach, w strefie „M”. Pod rządami Rozporządzenia powodowie mieli możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom natomiast (§4 pkt 2), natomiast Uchwała (...) całkowicie zakazała przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i domów opieki społecznej. Także zmiana funkcji obecnie istniejących budynków aktualnie jest dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§5 uchwały). Zatem sytuacja powodów w zakresie korzystania z przedmiotowej nieruchomości uległa zdecydowanemu pogorszeniu.

Skoro ograniczenia dla nieruchomości powodów zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały (...), należy uznać, że termin z art. 129 § 4 POŚ w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości otworzył się na nowo. Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 POŚ mijał dnia 03 sierpnia 2013 r. Powodowie temu obowiązкови sproścali, bowiem zgłosili swoje roszczenia pozwanemu pismem doręczonym w dniu 11/07/2013 r. Sąd ocenił przy tym, iż pomimo określenia zgłoszenia jako podjęcie negocjacji, intencją powodów było ustalenie wysokości odszkodowania.

Odmienne sąd potraktował roszczenie o odszkodowanie za koszty rewitalizacji akustycznej w budynku powodów objęte regulacjami OOU 2007 i następnie OOU 2011.

Obowiązek posiadania odpowiedniego klimatu akustycznego przez budynki mieszkalne został uregulowany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1332). Aktem wykonawczym do ww. ustawy określającym wymagania dotyczące właściwości jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12/04/2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75 poz 690 ze zm.). Z kolei ten akt prawny odwołuje się do norm budowlanych – izolacyjność akustyczna jest określona w normie PN-B-02151-3 – akustyka budowlana – Ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród oraz elementów budowlanych (norma ta obowiązywała w dacie wejścia w życie OOU 2007 oraz OOU 2011). Określa ona wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian wewnętrznych, drzwi, stropów i przegród zewnętrznych (w tym okien) w budynkach jedno- i wielorodzinnych, w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, jak również wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Zarówno dla OOU 2007 jak i OOU 2011, biorąc pod uwagę granice wyznaczone wartością izofon minimalny wskaźnik oceny wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej dla pokoi mieszkalnych wynosi 23dB dla natężenia hałasu w przedziale 56-60 dzień i 46-50 noc. Oznacza to, iż pomimo zmiany aktu prawa lokalnego z Rozporządzenia Wojewody (...) poziom klimatu akustycznego, który powinien zostać zapewniony wewnątrz mieszkania został utrzymany przy uwzględnieniu, że zmiana pomiędzy izofonami wyznaczającymi obszar M oraz Z1 OOU mieści się w tym samym przedziale skali. W § 5 pkt 2 rozporządzenia nr (...) nakazano zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat budynku poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem w pomieszczeniach i budynkach. Obowiązek zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego istniał już dla nieruchomości w 2007, a po wprowadzeniu OOU 2011 wymagania Polskich Norm w tym zakresie nie uległy zmianie, zatem konsekwentnie przywołując wnioskowanie dot. ponownego otwarcia terminu do zgłoszenia roszczenia należało uznać iż wobec utrzymania dotychczasowych



przepisów – termin do zgłoszenia roszczenia z tytułu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku strony powodowej upłynął z dniem 25 sierpnia 2009 r.

W sprawie było bezsporne, że powodowie nie zgłosili roszczeń z tego tytułu pozwanemu we wskazanym terminie, zatem należało uznać, że w tym zakresie roszczenie odszkodowawcze o rewitalizacji wygasło i jako takie podlegało oddaleniu o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 3.

Wobec ustalenia, iż powodom przysługiwała legitymacja czynna w zakresie roszczenia odszkodowawczego za spadek wartości nieruchomości, a termin zawity do wystąpienia z tym roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powodów, należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. W ocenie Sądu powodowie wykazali powyższe poprzez opinię biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z 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. Bowiern 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, bowiem nieruchomość 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).

W przedmiotowej sprawie powołany biegły sporządził pierwszą opinię w styczniu 2016 roku, w której ustalił spadek wartości nieruchomości wywołany utworzeniem OOU na skutek wejścia w życie Uchwały Sejmiku nr (...) na kwotę 149 343,00 zł co stanowiło 17,46 % wartości nieruchomości, przy jednoczesnym wskazaniu że wejście w życie Rozporządzenia nr (...) nie wpłynęło na jej wartość. Z uwagi na fakt, że od sporządzenia opinii do rozprawy w dniu 04 kwietnia 2017r. upłynęło ponad 12 miesięcy sąd zlecił biegłemu wykonanie aktualizacji. Biegły, z uwagi na zauważalny wzrost cen nieruchomości w ostatnich miesiącach stwierdziła konieczność dokonania ponownego przeliczenia i analizy rynku. W tej sytuacji w kwietniu 2017r. została wykonana druga opinia aktualizacyjna i w oparciu o jej ustalenia oraz wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 17/10/2017r. sąd wydał rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie.

Powołany biegły ustalił, że nieruchomość powodów jest położona w W., przy ul (...), jest to teren urbanistyczny J., dzielnicy U., teren zabudowy jednorodzinnej wybudowanej częściowo w latach 90-tych a częściowo nowe budownictwo po 2000 r. Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości uwzględniono sposób użytkowania na datę 04/08/2011 pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Działka powodów ma kształt regularny zbliżony do prostokąta, grunt jest zagospodarowany, nieruchomość o pow. 520m<sup>2</sup> jest ogrodzona, zabudowana budynkiem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej o pow. całkowitej 380m<sup>2</sup>.

W pierwszej opinii biegły dokonując analizy wpływu wejścia w życie Rozporządzenia nr (...) na ceny nieruchomości dokonał badania transakcji domami jednorodzinnymi w okresie 01.01.2006r. – 23.08/2007r/ oraz 24/08/2007r/ do 31/11/2008r/ z pominięciem transakcji w 2009r. z uwagi na ogólnościwiatowy kryzys. Biegły po wykonanych badaniach

w tabelach przedstawił uzyskane wyniki, zgodnie z którymi wprowadzenie obszaru OOU i strefy M nie miało wpływu na ceny tych nieruchomości (k 557-558).

Do badania wpływu na ceny nieruchomości wejścia w życie uchwały nr (...) biegły przybrał wszystkie transakcje domami jednorodzinnymi, dla których w akcie notarialnym została podana powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy i ilość kondygnacji, od notowanymi w Rejestrze Cen i Wartości (...) w W. w okresie od 01.01.2010 do 31 grudnia 2015 roku. Biegły przyjął 68 transakcji nieruchomościami usytuowanymi w obszarze i 12 transakcji poza obszarem oraz w okresie od 4.08.2011 roku do 31.12.2015 roku oraz 161 transakcji nieruchomościami usytuowanymi w obszarze i 32 dwie poza obszarem.

Biegły ustalił, iż ceny domów jednorodzinnych usytuowanych obrębnie dzielnicy U. w obu obszarach OOU na datę 4.08.2011 roku spadały, z tym, że poza obszarem spadek ten był niższy o około 2,15% co mogło wynikać z małej liczby odnotowanych transakcji domami jednorodzinnymi poza obszarem OOU. Biegły zauważył, że sytuacja jest odmienna dla strefy Z1 i Z2 z uwagi na małą liczbę transakcji co utrudnia wliczenie średniego wzrostu cen, niemniej jednak z obliczeń wynika, iż spadek cen w strefie Z1 i Z2 wyniósł około 33% i był ponad dwukrotnie wyższy niż w pozostałych częściach obszaru OOU tj 15,5%. Analogiczna sytuacja miała miejsce w dzielnicy W., gdzie spadek cen w strefie Z1/Z2 wyniósł 36% i był ponad dwukrotnie wyższy niż w pozostałych częściach obszaru OOU.

W ocenie biegłego powyższa analiza wykazała, że wprowadzenie 04/08/2011 r. OOU nie wpłynęło na spadek cen nieruchomości w obszarze OOU, ale poza strefami Z1 i Z2. W obu analizowanych obszarach OOU i poza OOU spadek cen kształtował się na zbliżonym poziomie (ok 15%) i wynikała z ogólnych trendów na rynku. Nie mniej jednak w strefie Z1/Z2 stwierdzono znacznie wyższy spadek cen, niż w innych częściach obszaru OOU – spadek ten wyniósł ok. 17,46% (dla U.)

W przypadku lotniska O. strefę OOU wprowadzono co najmniej trzykrotnie – w roku 2003, 2007 i 2011 a samo lotnisko istnieje od 1934 r. Oznacza to, że przez 2011 r. rynek był co najmniej dwukrotnie poddany stymulacji prawnej a właściciele od kilkudziesięciu lat mieli świadomość funkcjonowania lotniska. Niemniej w latach 1990-2007 rynek nieruchomości w W. dopiero się rozwijał a nabywcy nie zwracali szczególnej uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane. Przed kryzysem ekonomicznym 2008/2009 popyt na rynku nieruchomości przewyższał podaż – praktycznie sprzedawało się wszystko i prawie wszędzie. Uchwała (...) usankcjonowała prawnie istnienie strefy Z1 i Z2 jednocześnie wprowadzając poziom hałasu inny niż w dopuszczalnych normach co wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości. Już z samego uzasadnienia do projektu Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) wynika, iż przez okres pięciu lat przed jej uchwaleniem (...) podjęły działania, które mogły zmierzać do zmian w środowisku i tym samym wywołać reakcje uczestników rynku – zatem zarówno przyjęcie uchwały jak i relacja zmiany cen na rynku jest skutkiem zawężenia prawa własności związanego z oddziaływaniem (...) na otoczenie. Nie jest to związek punktowy z datą przyjęcia samej uchwały ale informacje o zmianach w stanie prawnym nieruchomości są elementem cenotwórczym. Per analogiam informacje o zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego dot. przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową, powodują wzrost cen gruntów na tym obszarze jeszcze przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania. Zatem w chwili wejścia w życie nowych regulacji ceny realne są inne niż przed powzięciem informacji o planowanych zmianach stanu prawnego ale pozostają z nim w ścisłym związku – proces ten trwać może od jego inicjacji do finalizacji kilka lat. Zatem sam czynnik występujący na danym obszarze powoduje zmianę cen, ale ma to bezpośredni związek z sankcjonowaniem prawnym i wprowadzeniem nowych regulacji staje się trwałym elementem cenotwórczym na danym terenie.

Sądowi znany jest z urzędu fakt, iż wprowadzenie strefy Z1 miało na celu stopniową degradację funkcji mieszkalnej na tym obszarze, czego wyniki można zaobserwować badając ceny nieruchomości oraz biorąc pod uwagę ilość transakcji na rynku właściwym. Oczywistym efektem tej regulacji jest utrata wartości przez nieruchomości zlokalizowane w strefie Z1 i stopniowe likwidowanie budynków o funkcji mieszkalnej.

Biorąc pod uwagę powyższe biegły wyliczył, że spadek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU 2011 wyniósł 17,464% czyli 149.343 zł (k 585), zaś w wyniku wprowadzenia OOU 2007 – 0%.

W wykonanej opinii aktualizacyjnej biegły rynkową wartość nieruchomości oszacował przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości biegły zastosował podejście porównawcze metodę porównywania parami. Do wyceny biegłych zanalizował 86 transakcji zawartych w okresie od 1 sierpnia 2009 roku do 3 sierpnia 2011 roku dotyczących nieruchomości usytuowanych w obszarze ograniczonego użytkowania oraz 16 transakcji dotyczących nieruchomości poza obszarem ograniczonego użytkowania., oraz w okresie od 4 sierpnia 2011 do 31 grudnia 2016 225 transakcji nieruchomościami usytuowanymi w obszarze i 37 transakcji poza obszarem. Na skutek analizy tych transakcji biegły ustalił, że w dzielnicy U. w okresie od 1 sierpnia 2009 roku do 31 grudnia 2016 roku ceny nieruchomości spadły, z tym że poza obszarem spadek ten był wyższy około 2,06% co wskazuje, że wprowadzenie obszaru nie miało wpływu na ceny nieruchomości usytuowanych w obszarze, ale poza strefami Z 1 i Z2 . W tej sytuacji biegły dokonał porównania transakcji ze stref Z1 i Z2 zawartych do dnia 4 sierpnia 2011 roku. Z uwagi na fakt, że wśród transakcji porównawczych brak było nieruchomości usytuowanych w strefie Z1 biegły dokonał aproksymacji tej cech i do bezpośredniej analizy porównawczej wybrał transakcje zawarte najbliższej daty 25/04/2017r. Z uwagi na tak małą liczbę transakcji biegły do określenia wartości rynkowej zastosował podejście porównawcze przy użyciu metody porównania parami .

W konsekwencji, biegły wartość rynkową nieruchomości powodów na dzień 4/08/2011r. ustalił na kwotę 988 000 zł a spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru granicznego użytkowania i istniejących związków tym ograniczeń na kwotę 135.048 zł .

Zastrzeżenia do ww. opinii zgłosiły obie strony postępowania, jednakże w ocenie Sądu zostały one w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wyjaśnione przez biegłego, który podtrzymał swoją opinię w całości. W ocenie Sądu również wyjaśnienia biegłego są logiczne, spójne i przekonujące. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego przedstawiona powyżej Sąd nie podzielił zarzutów zgłaszanych przez strony do jej treści. Biegły precyzyjnie udzielił odpowiedzi na wszelkie pytania zadane w tezie dowodowej. Z treści opinii wynika także, że nieruchomości badane były również z uwzględnieniem ograniczeń istniejących na skutek objęcia nieruchomości podobnych regulacjami OOU 2007, a stwierdzenie, że w innych sprawach biegli dochodzą do odmiennych wniosków, niż biegły jest całkowicie bez znaczenia dla prawidłowości ustaleń w przedmiotowej sprawie. Biegły nie badał ponadto poziomu hałasu na nieruchomości, ponieważ nie ma do tego uprawnień ani nie był zobowiązany postanowieniem Sądu do przeprowadzenia podobnych badań. Na spadek wartości nieruchomości powodów nie ma wpływu jedynie hałas, jak twierdzi pozwany, ale także obostrzenia związane z powstawaniem nowych obiektów lub adaptacją na potrzeby mieszkaniowe. Wartość nieruchomości ustalona na dzień przed wejściem w życie uchwały nr (...) oraz w tym dniu i na dzień sporządzenia wyceny w pełni obrazują utratę wartości nieruchomości powodów, która wynika bezpośrednio z wprowadzenia tego aktu prawnego.

Odnosząc się zaś do zestawienia załączonego do pisma pozwanego (k. 631) Sąd nie uznał tego dokumentu za wiarygodny i w pełni obrazujący skalę działania (...)w W.. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż z samej treści tego dokumentu wynika potwierdzenie że prawo własności powodów jest zawężone i wykonywane są z tego tytułu loty, które były przyczyną zmiany stanu prawnego nieruchomości. Po wtóre brak jest informacji na temat rodzajów lotów, które zostały uwzględnione w tej statystyce, czy są tam uwzględnione ilości startów i lądowań dla lotów cargo, general aviation i wojskowych, również operujących z tego lotniska. Zaś według danych z tego zakresu publikowanych przez Urząd Lotnictwa Cywilnego i powszechnie dostępnych ( (...)) wynikają zgoła odmiennie dane.

Biorąc pod uwagę powyższe należało uznać, iż opinia biegłego jest prawidłowa a wyliczony spadek wartości realnie odzwierciedla zmianę wartości prawa własności przysługującego powodom . Tym samym należało uznać, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 135.048zł na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r.

Powodowie rozszerzyli powództwo w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości do wskazanej powyżej kwoty pismem z dnia 17/10/2017r. Sąd uznał je za dopuszczalne i skuteczne, bowiem żądana finalnie kwota mieściła się w granicach roszczenia zgłoszonego pozwanemu w terminie zawitym – powodowie wzywali pozwanego do zapłaty wskazując szkodę z tytułu utraty wartości nieruchomości w wysokości 450.000 zł. .

Strona powodowa wykazała 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 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 i 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 powodów 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.

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. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 KC - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 KC). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r. (sygn. akt III CSK 170/16) potwierdził swoje wcześniejsze stanowisko zawarte w wyroku z 4 grudnia 2013 r., (sygn. akt II CSK 161/13), w którym wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 KC). Zatem prawidłowo odsetki powinny zostać naliczone od daty zgłoszenia roszczeń, ewentualnie od daty wskazanej jako data zapłaty w tym piśmie. Skoro w piśmie, w którym strona powodowa skutecznie zgłosiła roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości i zakreślił pozwanemu termin do dnia 19 lipca na podjęcie negocjacji w tym zakresie sąd przyjął, że od dnia następnego tj. od dnia 20/07/2013r. pozwany pozostaje w zwłoce z zapłatą odszkodowania i od tej daty zasądził odsetki .

W przedmiotowej sprawie strona powodowa cofnęła roszczenia w zakresie żądania odsetkowego od dnia 12 do 19 lipca 2013r. ze zrzeczeniem się roszczenia . Wobec czego z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 203 KPXC w zw. z 355 KPC sąd umorzyło postępowanie w tej części w pkt. 2 wyroku .

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 kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 108 KPC, dokonując stosunkowego rozliczenia kosztów procesu , pozostawił przy tym szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 4 wyroku .

SSO Ewa Teofilak

# ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...).