

Sygn. akt *XVI GC 625/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<i>SSO Ewa Teofilak</i>
Protokolant –	sekretarz sądowy Ewelina Romaniuk

po rozpoznaniu 06 października 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa *D. D., M. T.*

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

### **o odszkodowanie**

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki D. D. kwotę 71.115 zł ( siedemdziesiąt jeden tysięcy sto piętnaście złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek wartości 1/2 udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) ( działka nr (...)) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki M. T. kwotę 71.115 zł ( siedemdziesiąt jeden tysięcy sto piętnaście złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości 1/2 udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) ( działka nr (...)) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

3. oddala w pozostałej części powództwo ;

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

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt XVI GC 625/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04/04/2014 r. (data prezentaty) D. D. oraz M. T. domagały się zasądzenia odszkodowania w kwocie 104.000 zł (sto cztery tysiące złotych) wraz z odsetkami od dnia 05/07/2013 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu z czego kwotę po (...)000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz po 2.000 zł (dwa tysiące złotych) na nakłady konieczne do poprawienia warunków akustycznych w budynku strony powodowej, posadowionego na działce znajdującej się w W., przy ul. (...) (KW nr (...)).

Nieruchomość, w której powódkiem przysługują udziały w wysokości po 1/2, na skutek wejścia w życie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. znalazła się w strefie ograniczeń Z1. Na skutek powyższego zawężone zostało prawo własności powódek, co przekłada się na spadek wartości ich nieruchomości. Jednocześnie wejście w życie przedmiotowej uchwały wiąże się z koniecznością dostosowania klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym do poziomu hałasu panującego na zewnątrz budynku, wywoływanego przez przelatujące samoloty. Powódki zgłosiły pozwanemu swoje roszczenia, a także zaważwały go do próby ugodowej, jednakże bezskutecznie, wobec czego wystąpiły na drogę sądową. Swoje roszczenia strona powodowa formułowała w oparciu o art. 129 i 136 POŚ oraz 435 KC.

(pozew k. 2 – 71)

W odpowiedzi na pozew z dnia 23/10/2014 r. (data stempla pocztowego) Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa w całości, w szczególności ze względu na przekroczenie terminu zawitego wystąpienia z powództwem w przedmiotowej sprawie. Pozwany argumentował że nieruchomość strony powodowej została już wcześniej objęta ograniczeniami ustalonymi Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. – znajdowała się wówczas w strefie „M”, zatem roszczenia powódek wygasły z dniem 24/08/2009 r. Ponadto zarzucał wytoczenie powództwa z naruszeniem terminu zawitego także na gruncie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...), wskazując że pozew powinien zostać wniesiony nie później niż do 03/08/2013 r. Pozwany zaznaczał przy tym, iż nowszy akt prawa lokalnego nie wprowadzał żadnych nowych ograniczeń w stosunku do poprzedniego, zatem – w myśl stanowiska, że pomiędzy oboma aktami prawnymi następowała ciągłość obowiązywania – nie otworzył się stronie powodowej nowy termin do występowania z roszczeniami. Ponadto pozwany zarzucił brak wykazania poniesienia szkody, związku przyczynowo - skutkowego, niedopuszczalność wnioskowania iż automatycznie na skutek objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania następuje spadek jej wartości. Pozwany zarzucił także, że strona powodowa już na gruncie Rozporządzenia nr (...) powinna była dostosować budynek w celu zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego zaś w zakresie w jakim tego obowiązku nie wykonała – przyczyniła się do powstania szkody. Ze względu na fakt, iż przedsiębiorstwo pozwanego nie jest wprawianym w całości w ruch za pomocą sił przyrody, pozwany kwestionował możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 435 KC, podnosił także niedopuszczalność łączenia roszczeń na gruncie 126 POŚ i 435 KC. Pozwany stwierdził, iż niezasadny jest termin początkowy żądanych odsetek.

(odpowiedź na pozew k. 85-142)

W toku postępowania strony co do zasady podtrzymywały swoje stanowiska przy czym strona powodowa wskazywała brak ciągłości obowiązywania Rozporządzenia nr (...) i Uchwały (...) oraz okoliczność, że OOU 2011 jest nowym obszarem ograniczonego użytkowania, podnosiła zarzut desuetudo w stosunku do pierwszego z aktów prawnych, zmianę zakresu ograniczeń pomiędzy strefą „M” a strefą Z1 – był to kwestie stanowiące oś sporu pomiędzy stronami.

Pismem z dnia 13/12/2016 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo w ten sposób, że domagała się zasądzenia odszkodowania na rzecz każdej z powódek po 73.115 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące sto piętnaście złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 05/07/2013 r. do 31/12/2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01/01/2016 r. do dnia zapłaty, w tym po 2.000 zł (dwa tysiące złotych) tytułem nakładów na poprawę warunków akustycznych w budynku strony powodowej oraz po 71.115 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy sto piętnaście złotych) za spadek wartości nieruchomości strony powodowej przy ul. (...) w W..

(pismo modyfikujące powództwo k. 759-760)

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

Powódki D. D. oraz M. T. nabyły własność nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...), obręb (...)) w udziale po 1/2 każda z nich, na podstawie umowy dożywocia zawartej w dniu 15/12/2003 r. przed notariuszem w R. – A. K. zaprotokołowanej pod numerem rep. A (...). Mocą tej umowy nieruchomość została obciążona służebnością osobistą mieszkania, pomocy i pielęgnacji na rzecz A. i H. W.. Przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach mieszkaniowych, zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1956 r.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nieruchomości k. 29-31, wypis z rejestru gruntów k. 41, wypis z kartoteki budynków k. 42, projekt zamienny budynku mieszkalnego bliźniaczego k. 43-49, pozwolenie na użytkowanie k. 50-51, dziennik budowy k. 52-69).

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 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.

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.

Granica zewnętrzna strefy „M” została wyznaczona przez obwiednię powstałą z połączenia izofony LAeqD 60 dB dla pory dziennej i LAeqN 50 dB dla pory nocnej.

Rozporządzenie nr (...) weszło w życie 14 dni od jego ogłoszenia tj. 25 sierpnia 2007 r. Dwuletnia termin zawity do zgłaszania roszczeń z art. 129 POŚ upływał z dniem 25/08/2009 r.

Na mocy powyższego Rozporządzenia nieruchomość strony powodowej znalazła się w strefie ograniczonego (...) w całości.

(bezsporne, dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2007 roku, Nr 156, poz. 4276 z załącznikami k. 112-113)

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

(okoliczność bezsporna)

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 strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania.

(bezsporne, k. 32-33a załącznik do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. oraz uzasadnienie do uchwały)

(...) 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 strony powodowej jest położona w strefie, gdzie hałas nocny jest na poziomie 55 dB zaś dzienny – 60 dB.

(dowód: mapy akustyczne k. 127-133)

Na skutek objęcia nieruchomości strony powodowej ograniczeniami strefy Z1 obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego Uchwałą nr (...), wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...) obręb (...)) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi KW nr (...), obniżyła się o kwotę 142.230 zł (sto czterdzieści dwa tysiące dwieście trzydzieści złotych).

(dowód: opinia biegłego k. 575-630, opinia uzupełniająca k. 722-738, 781-784, 828-833, ustne wyjaśnienia opinii na rozprawie k. 769-770, 819-820)

Zgłoszeniem złożonym u pozwanego w dniu 05/07/2013 r. (data prezentaty pozwanego) powódki wezwały go do zapłaty odszkodowania w kwocie co najmniej 850.000 zł (osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) w tym 500.000 zł z tytułu ubytku wartości oraz 350.000 zł z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną, w związku z objęciem nieruchomości przy G. 38 ograniczeniami dla strefy Z1 OOU 2011, zakreślając termin do podjęcia negocjacji do dnia 14/07/2013 r.

(dowód: pismo strony powodowej ze zgłoszeniem roszczeń k. 34-35)

Wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 31/07/2013 r. powódki domagały się zawarcia ugody z pozwanym w zakresie odszkodowania za ubytek wartości jego nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji budynku mieszkalnego, poprzez zapłatę 850.000 zł. Na posiedzeniu do zawarcia ugody nie doszło.

(dowód: kopia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej k. 36-39, odpis protokołu z posiedzenia w sprawie VIII GCo 712/13 k. 40)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody złożone przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz dalszych pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu. Sąd nie uwzględnił wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach (k. 228 i n.), wskazanych przez stronę na okoliczność uznania, że w linii orzeczniczej sądów powszechnych uznawane było, że Rozporządzenie Wojewody nr (...) nie obowiązywało, bowiem okoliczności z uwagi na najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego w aktualnym stanie prawnym nie miały znaczenia. Kwestia obowiązywania Rozporządzenia nr (...) poruszona została w dalszej części uzasadnienia.

Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości P. Z., opiniach uzupełniających oraz ustnych wyjaśnieniach opinii na rozprawie, w zakresie w jakim oszacował on spadek wartości nieruchomości powódek. 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 pełni swoją funkcję od ponad 7 lat i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. Biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU jak i na terenie analogicznym nie objętym 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 zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. 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 stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. 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.

Biegły sporządził opinię zasadniczą 23/01/2016 r., opinię uzupełniającą w dniu 12/09/2016 r. Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21/08/1997 r. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W związku z powyższym sąd zobowiązał biegłego do aktualizacji opinii, co zostało wykonane opinią z dnia 06/08/2017 r., w której podtrzymał aktualność obliczeń dotyczących zmiany wartości nieruchomości strony powodowej.

Sąd oddalił wszystkie pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez strony, ze względu na fakt, iż w sprawie podstawową kwestią było zachowanie terminu zawitego do zgłoszenia i dochodzenia przez powódki roszczeń ze względu na objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu przedmiotowe dowody były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, o czym szerzej mowa w części dotyczącej oceny prawnej roszczenia strony powodowej.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie zmodyfikowanego roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości strony powodowej oraz odsetek od tej kwoty, nie podlegało zaś uwzględnieniu w zakresie roszczenia o odszkodowanie za koszty rewitalizacji akustycznej.

Jak wskazano w stanie faktycznym, powódki dochodziły odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości swojej nieruchomości, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 ze zm., na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny prawnej roszczenia strony powodowej.

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.

Sąd zbadał zasadność roszczenia uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powódek – nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym – znajdującej się w W. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania - strefie M, ustalonego Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. a następnie w obszarze ograniczonego

użytkowania w strefie Z1 zgodnie z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086).

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. Z przedstawionego odpisu księgi wieczystej nieruchomości przy G. 38 oraz wypisu z kartoteki budynku wynika, iż powódki nabyły własność nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne w 2003 r.

Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powódki były właścicielkami po 1/2 udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne, objętym OOU.

W drugiej kolejności Sąd rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powódki ich roszczenia, bowiem było to podstawowe zagadnienie, podnoszone przez stronę pozwaną, jako podstawa do oddalenia pozwu bez konieczności przeprowadzania postępowania dowodowego.

W ocenie Sądu obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania rzeczzonego aktu stanowił art. 135 ust. 2 POŚ w wówczas 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 POŚ weszła w życie z dniem 01 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 dacie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku (data wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku), art. 135 ust 2 POŚ wskazywał, że obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, w drodze rozporządzenia tworzy wojewoda.

Przepis ten uległ zmianie, na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. nr 175, poz. 1462), w brzmieniu obowiązującym od dnia 01 stycznia 2008 roku. Według tej nowelizacji, OOU dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana, jako takie przedsięwzięcie, tworzy w drodze uchwały sejmik województwa. Zmieniono zatem jedynie organ uprawniony do utworzenia OOU – w miejsce wojewody – sejmik województwa oraz wskazano, że następuje to w formie uchwały, a nie jak dotychczas w formie rozporządzenia.

Zgodnie z treścią § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2002, Nr 100, poz. 908), jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego. Zgodnie zaś z treścią ust. 3 przywołanego wyżej §32 powyższego rozporządzenia, jeżeli zmiana treści przepisu upoważniającego polega na tym, że zmienia się organ upoważniony do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje

moc obowiązującą, w takim przypadku organem upoważnionym do zmiany lub uchylecia aktu wykonawczego wydanego na podstawie zmienionego przepisu upoważniającego jest organ wskazany w zmienionym upoważnieniu. Przepis ten stosuje się przy tym odpowiednio, na podstawie § 143 rozporządzenia, do aktów prawa miejscowego.

Zatem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego z wojewody na sejmik województwa nie wpłynęła na moc obowiązującą Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem w przypadku zmiany treści przepisu upoważniającego, polegającej na zmianie organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, jak wywiedziono powyżej. Oznacza to, iż zmiana ustawy z dnia 03 października 2008 r. miała jedynie charakter redakcyjny i określała, kiedy tracą moc przepisy wykonawcze określające, które przedsięwzięcia mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zmiany art. 135 ust. 2 POŚ w zakresie organu, rodzaju aktu prawnego oraz określenia rodzaju przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w żaden sposób nie wpłynęły na skuteczność obowiązywania Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego nie wpłynęła na moc jego obowiązywania; kwestia formy aktu została rozstrzygnięta w przepisach przejściowych, to jest art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., a zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym przedmiotowo pozostał ten sam - nie zmieniła go ani nowelizacja dokonana ustawą z dnia 03 października 2008 roku, ani nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W tej sytuacji należy podzielić stanowisko, że przepisy rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., zaprezentowaną w uzasadnieniach szeregu wyroków Sądu Apelacyjnego w Warszawie (sprawy o sygnaturach: VI ACa 1156/10, VI ACa 1058/10, VI ACa 194/11, VI ACa 14/11, VI ACa 140/11). Słuszność tej linii orzeczniczej potwierdził także 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 uzasadnieniu do tego wyroku Sąd Najwyższy podkreślił że analiza przyczyn wprowadzenia zmiany art. 135 POŚ ustawą z 03/10/2008 wskazuje, że nie wpłynęły one na zakres przedmiotowy regulacji dotyczącej ustanowienia OOU a były wynikiem usuwania usterek powstałych przy włączaniu do systemu prawa wewnętrznego regulacji unijnych, które podlegały uwzględnieniu także przed zmianą w procesie interpretacji implementującej je ustawy. Sąd podkreślił także, że nie ma wyroków sądów administracyjnych stwierdzających nieważność rozporządzenia nr (...) Wojewody (...). Oba orzeczenia na których opierają się strony wskazujące brak ciągłości pomiędzy OOU 2007 i 2011 tj. II OSK 445/09 i II OSK 502/09, mają charakter formalny, bowiem dotyczą kwestii procesowej jaką stanowi umorzenie postępowania a wypowiedziany w ich uzasadnieniach pogląd o nieaktualności Rozporządzenia nr (...) nie został poparty szczegółową analizą zmiany art. 135 ust. 2 POŚ w wyniku nowelizacji z 03/10/2008 r.

Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu odniósł się także do zagadnienia desuetudo, czyli powszechnej, ogólnie ustabilizowanej praktyki niespektowania 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 powódek 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.

Uznając, że obydwie akty prawa lokalnego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły działkę powódek, 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 powódki 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 powódki miały 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 jest dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§5 uchwały).

Sąd podziela tu w pełni 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).

Sąd wskazuje w tym miejscu, że uznaje za nietrafną argumentację strony pozwanej, opieraną na wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09/05/2017 r. (sygn. VI ACa 457/15 k. 858-864), w którym stwierdzono, że istnienie wyjątku w zakresie zakazu zabudowy dot. zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowa nowych budynków mieszkaniowych jako towarzyszących innym funkcjom nie jest zmianą zakresu ograniczeń dla nieruchomości – w szczególności nieruchomości powódek. Dla nieruchomości powódek brak jest MPZG obowiązuje zaś studium. Na skutek zmiany przepisów utraciły one możliwość skorzystania z wyjątku dopuszczonego przepisami OOU 2007, co stanowi istotną zmianę w ich prawie własności, które zostało jeszcze bardziej zawężone niż przed 2011 r.

Skoro ograniczenia dla nieruchomości powódek 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. Powódki temu obowiązkowi sprostały, bowiem zgłosiły swoje roszczenia pozwanemu pismem doręczonym w dniu 05/07/2013 r. Sąd ocenił przy tym, iż pomimo określenia zgłoszenia jako podjęcie negocjacji, intencją powódek było ustalenie wysokości odszkodowania.

Należy także wskazać, iż Sąd Najwyższy w uchwale sygn. akt III CZP 7/17 z dnia 12 maja 2017 r. zaprezentował odmienną interpretację stwierdzając, że wniesienie do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 519) również wtedy, gdy odpis wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu. W przedmiotowej sprawie powódki złożyły wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 21/07/2013 r., zatem również i ta ich czynność prowadziła do zachowania terminu zawitego w myśl przywołanego orzecznictwa.

Odmienne sąd potraktował roszczenie o odszkodowanie za koszty rewitalizacji akustycznej w budynku powódek, objętym regulacjami OOU 2007 i następnie OOU 2011.

Strona powodowa w załączniku do protokołu z dnia 12/09/2017r. (k.838) wskazała, że ustawodawca przewidział 3 roszczenia dla właścicieli nieruchomości objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

1) o wykup nieruchomości lub jej części w związku z całkowitym lub znacznym ograniczeniu sposobu korzystania z niej – art. 129 ust. 1 POŚ;

2) o odszkodowanie za poniesioną szkodę związku z ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości obejmujący także spadek wartości nieruchomości – art. 129 ust. 2 POŚ

i 3) o koszty poniesione w celu wypełnienia przez istniejące budynki wymagań technicznych, o ile takie wymogi dla budynków położonych na obszarze ograniczonego użytkowania zostały określone ( art. 136 ust. 3 POŚ ). W ocenie strony powodowej konieczność wypełnienia wymogów technicznych przez budynki, o których mowa w art. 136 ust. 3 POŚ nie jest ograniczeniem wynikającym z ustanowienia OOU, ale obowiązkiem prawnym. Według niej art. 136 ust. 3 POŚ nie uzależnia zaliczenia kosztów poniesionych na wypełnienie wymagań technicznych przez istniejące budynki od istnienia ograniczeń uniemożliwiających lub utrudniających korzystanie z nieruchomości, ale od samego faktu określenia wymagań technicznych. Jednocześnie strona powodowa zauważyła, że możliwość domagania się kosztów dostosowania istniejących budynków do wymagań technicznych określonych przy tworzeniu obszaru jest niezależna od tego czy koszty te już zostały poniesione czy dopiero to nastąpi. Zatem według strony powodowej obowiązek wypełniania określonych wymagań technicznych nie ma charakteru ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, bo jest obowiązkiem prawnym. Skoro roszczenie o rewitalizację akustyczną nie jest ograniczeniem wynikającym z aktu prawa lokalnego nie może też podlegać zgłoszeniu w terminie zawitym. W konsekwencji nie można tu zastosować porównania ograniczeń wprowadzanych kolejnymi aktami prawa lokalnego ustanawiający bądź zmieniającymi obszar.

Sąd orzekający w sprawie nie podziela tego stanowiska. Analiza przepisów art. 129 i 136 POŚ po wskazuje, że są dwa rodzaje roszczenia: 1) o wykup oraz 2) odszkodowanie przy zaistnieniu wskazanych w niniejszych przepisach przesłanek. Niewątpliwie roszczenie odszkodowanie może dotyczyć wszelkiego rodzaju szkód związanych z ustanowieniem i objęciem danej nieruchomości OOU, przy czym przepisy wymieniają przykładowo spadek wartości nieruchomości czy koszt dostosowania budynków znajdujący się na obszarze do wymagań technicznych zapewniających właściwy klimat akustyczny przy jednoczesnym obowiązkiem wykazania przesłanek z art. 361 KC.

Skoro art. 136 ust. 3 POŚ jednoznacznie wskazuje, że „ (...) szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki ( ...) „, to obowiązkiem strony było zgłosić roszczenie odszkodowawcze o tym charakterze w terminie zawitym wskazanym w art. 129 § 4 POŚ. Pogląd ten nie stoi w sprzeczności ze stanowiskiem, że konieczność wypełnienia wymogów technicznych przez budynki w OOU jest obowiązkiem prawnym. W konsekwencji bezsprzecznie przyjąć należy, że roszczenie odszkodowawcze o charakterze rewitalizacyjnym podlega obowiązkowi zgłoszenia pozwanemu w terminie zawitym wskazanym w art. 129 § 4 POŚ.

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. 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 powódki upłynął z dniem 25 sierpnia 2009 r.. W sprawie było bezsporne, że powódki nie zgłosiły roszczeń z tego tytułu pozwanemu we wskazanym terminie, zatem należało uznać, że w tym zakresie roszczenie powódek wygasło i jako takie podlegało oddaleniu o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 3.

Wobec ustalenia, iż powódkom przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym w zakresie spadku wartości ich nieruchomości został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powódek, należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. W ocenie Sądu powódki wykazały 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. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy

też nie, bowiem nieruchomości jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Biegły sporządzając opinię ustalił, że nieruchomości strony powodowej położona jest w dzielnicy W. rejon O., na terenie z umiarkowaną intensywnością zabudowy, wynikającą także z braku wielokondygnacyjnych budynków, ze względu na sąsiedztwo lotniska O.. Obszar ten charakteryzuje się różnorodnością obiektów budowlanych, w tym występują budynki mieszkalne jednorodzinne w różnym stanie technicznym i standardzie wykończenia. Nieruchomość powódek położona jest przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej z dobrą komunikacją do centrum zarówno autobusową jak i tramwajową. Stacja kolejowa W. S. znajduje się w odległości ok 2 km do nieruchomości, brak jest jednak bezpośredniego dostępu do linii metra. Nieruchomość jest wyposażona w media miejskie przy czym CO pochodzi z pieca gazowego w budynku. Działka ma kształt regularnego prostokąta, jest ogrodzona i zagospodarowania także zielenią na części działki jest położona kostka brukowa. Budynek o łącznej powierzchni 101,04 m<sup>2</sup>/kw jest użytkowany od 1964 r.. W stosunku do projektu został dobudowany wiatrołap – doliczając jego powierzchnię do całości, łącznie daje to 103,14 m<sup>2</sup>/kw. Standard wykończenia to stolarka drewniana starego typu, okna PCV, podłogi z desek drewnianych, częściowo przykryte wykładziną, w kuchni i łazienkach glazura i terakota.

Dla lokalizacji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – aktem planistycznym określającym przeznaczenia terenu jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W., uchwalone przez Radę (...) W. uchwała (...) z dnia 10/10/2006 r. ze zm. Nieruchomość położona jest w obszarze (U).12 – tereny planowanego rozwoju usług w strefie przedmieść o minimalnym udziale 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Biegły ustalił, że największym zainteresowaniem cieszą się budynki wybudowane po 2000 r. ponad 50% transakcji dotyczyło właśnie budynków powstałych w tym okresie – nie wymagają one wielkich nakładów remontowych. Średni czas sprzedaży domu jest prawie dwukrotnie dłuższy niż mieszkania z rynku wtórnego.

Biegły ustalił trendy czasowe dla rynku na podstawie analiz nieruchomości NBP. Transakcje nieruchomościami z terenu W. i U. na terenie odpowiadającym strefie Z1 odnotowane w okresie III kw (...)–III kw. 2015 zostały uaktualnione indeksem hedoniczny cen mieszkań odzwierciedlającym czystą zmianę cen tj zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Pozwala to wyeliminować inne czynniki wpływające na ceny mieszkań niż utworzenie OOU.

Dla potrzeb wyceny biegły przeanalizował transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodziennymi mieszkalnymi w dzielnicy W., U. i U., poza OOU, w dalszym etapie biegły pominął transakcje z terenu U. ze względu na specyfikę zabudowy. Biegły wyeliminował nieruchomości zbywane przez osoby prawne, z rynku pierwotnego, na działkach powyżej 1200 m<sup>2</sup>/kw, nieruchomości przeznaczone do rozbiórki ze względu na stan techniczny, o powierzchni mniej niż 80 m<sup>2</sup>/kw i większej niż 250 m<sup>2</sup>/kw, również budynki konstrukcji drewnianej lub drewniano murowanych, o szczególnych warunkach zawarcia transakcji lub skrajnych cenach transakcyjnych. Biegły ustalił, iż czynnikami cenotwórczymi na tym terenie są atrakcyjna lokalizacja (sąsiedztwo, dostępność handlowo usługowa, walory środowiska), stan techniczny i standard budynku, dostępność komunikacyjna, powierzchnia użytkowa budynku i powierzchnia działki. Biegły ustalił bazę 19 transakcji nieruchomościami podobnymi w dzielnicach W. i U. (k. 734). Biegły nadał wagi poszczególnym cechom cenotwórczym w oparciu o zasady wyceny (NI 1). Po przeprowadzeniu obliczeń biegły ustalił, iż wartość nieruchomości powódek na skutek objęcia jej ograniczeniami wg położenia w strefie Z1 oraz hipotetycznego położenia poza OOU 2011 obniżyła się o kwotę 142.230 zł. W opinii uzupełniającej biegły jednoznacznie stwierdził, iż wyliczony spadek wartości jest wynikiem wyłącznie objęcia nieruchomości powódek ograniczeniami strefy Z1 OOU 2011 (k. 782).

Pozwany zarzucił, że zmiana obliczona przez biegłego jest wynikiem kryzysu gospodarczego a nie wprowadzenia OOU 2011. Nie można podzielić tego zarzutu. Metodologia zastosowana przez biegłego w zakresie określenia wartości

nieruchomości na datę wyceny wg położenia w OOU i poza OOU jest często stosowana przez biegłych. Wszystkie czynniki, które występują, takie jak kryzys gospodarczy, oddziałują na poszczególne części rynku nieruchomości w jednakowy sposób. Biegły po przeanalizowaniu rynku nieruchomości i doborze właściwej metody uznał, że wyliczanie dodatkowych terminów spowodowałoby przekłamanie wyników – jest to argumentacja przekonująca również Sąd pod względem jej poprawności. W czasie kryzysu było znacznie mniej transakcji na rynku nieruchomości, mniej inwestycji jako takich, trwały prace związane infrastrukturą i przebudową lotniska (...) w celu zwiększenia jego przepustowości. Wycena nieruchomości na jedną datę pozwoliła zniwelować czynniki poza oddziaływaniem uchwały (...) i otrzymać najdokładniejszy możliwy wynik wskazujący utratę wartości na skutek ograniczenia praw własności powódek.

Pozwany wskazywał też, że lotnisko istniało już znacznie wcześniej zatem hałas na nieruchomości już wcześniej na nią oddziałował. Jednocześnie pozwany twierdził, że to nie hałas powinien być przedmiotem ustalenia odszkodowania a ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy Z1.

W ocenie sądu obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony wokół lotniska O. stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z takim sąsiedztwem. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw – czego pozwany starał się dowodzić załączając tabelę z ilością operacji, która została pominięta przez sąd jako całkowicie nierzetelna, nie obrazująca jakie dane są uwzględnione w niej i niezgodna z informacjami podawanymi publicznie przez Urząd Lotnictwa Cywilnego. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemysłane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości. Ponadto OOU realnie zawężyło prawo własności powódek, m.in., wyłączając możliwość zmian w zabudowie, i to właśnie głównie ta okoliczność, jest przyczyną spadku wartości nieruchomości.

Sąd nie podzielił także stanowiska pozwanego, jakoby spadek wartości nieruchomości powódek musiał – z racji jej położenia – nastąpić wiele lat przed ustanowieniem OOU 2011 a nawet OOU 2007. Przede wszystkim ilość wykonywanych operacji na lotnisku(...) zmienia się w czasie, wykazując jednak ogólnie tendencję wzrostową. Z danych podanych do wiadomości publicznej przez (...) wynika, że w 2016 r. port obsłużył 12,8 mln pasażerów – o 14,4 proc. więcej niż w 2015 r. zaś po pięciu miesiącach 2017 r. nastąpił ok. 20% wzrost ruchu zarówno pasażerskiego jak i cargo. Podano także informacje o planowanym przeniesieniu części ruchu do M.. W perspektywie są także plany budowy Centralnego (...) w B.. Są to decyzje podejmowane na bieżąco przez władze lotniska, ze względu na przepustowość i popyt na usługi lotnicze i jak zgodnie twierdzą wszyscy biegli wykonujący opinie w sprawach tzw. odszkodowań portowych, powołując się też na badania międzynarodowe, mają one bezpośredni wpływ na decyzje nabywców nieruchomości objętych OOU. W żaden sposób nie można twierdzić, że są to okoliczności, które można było przewidzieć w 1964 r. tj. w dacie budowy budynku czy w 2003r, kiedy powódki zawarły umowę dożywocia nabywając własność nieruchomości. Ponadto odszkodowanie przysługuje za konkretne zawężenia prawa własności, które nastąpiło po wprowadzeniu OOU 2011, zaś wcześniejsze wahania cen ze względu na inne czynniki nie mają znaczenia na gruncie przedmiotowej sprawy.

W tej kwestii wypowiedział się także Sąd Najwyższy, gdzie w wyroku z dnia 24/11/2016 r. w sprawie II CSK 100/16 na skutek podnoszonego zarzutu, że nieruchomość

była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały Sejmiku wprowadzającej OOU, stwierdził, że „jeszcze bardziej istotnym czynnikiem ( ..niż ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości ....) jest samo utworzenie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie, ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 192 ust. 2 POŚ postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana”.

Sąd uznał wyjaśnienia opinii biegłego w przedmiocie metodologii liczenia spadku wartości nieruchomości złożone na rozprawie oraz zawarte w opinii uzupełniającej jako klarowne, rzetelne i w pełni wiarygodne. Poziom hałasu, który został wprowadzony OOU 2011 został ujawniony na mapach akustycznych załączonych do uchwały (...) – zatem niezasadne jest twierdzenie pozwanego, że hałas na nieruchomości, o poziomie dopuszczonym tym aktem prawnym nie ma żadnego związku z wprowadzonymi ograniczeniami. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., niepubl., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47).

Dodać należy, iż zastosowana przez biegłego metodologia oraz przeprowadzone czynności znajdują uzasadnienie nie tylko w przepisach ustawy prawo o gospodarowaniu nieruchomościami, ale także w zeszycie metodycznym wydanym przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) dot. określania szkód w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego.

Tym samym należało uznać, iż powódki poniosły szkodę w postaci spadku wartości ich nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) (dz. ew. (...), obręb (...)) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi KW nr (...), w kwocie 142.230 zł (sto czterdzieści dwa tysiące dwieście trzydzieści złotych).

Powódki rozszerzyły powództwo w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości do wskazanej kwoty pismem z dnia 13/12/2016 r. – Sąd uznał je za dopuszczalne i skuteczne, bowiem mieściło się ono w granicach roszczenia zgłoszonego pozwanemu w terminie zawitym.

Powódki wykazały 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 strony powodowej 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 2011.

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

09 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 KC w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 KC jako alternatywnej podstawy

odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest 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 2012 r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 KC jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

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. W przedmiotowej sprawie powódki zgłosiły swoje roszczenia pozwanemu skutecznie z dniem 05/07/2013 r. zakreślając termin do 14/07/2013 r. na podjęcie negocjacji w sprawie. W ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości iż wskazany przez powódki termin, mimo sformułowania „celem podjęcia negocjacji” był terminem końcowym dla dokonania tej czynności lub wypłaty odszkodowania w wysokości żądanej przez powódki, zatem należało uznać że od tej daty pozwany pozostawał w zwłóce z zapłatą odszkodowania.

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.

Ponieważ każda z powódek jest właścicielką 1/2 udziału w nieruchomości należało zasądzić odszkodowanie w częściach równych, stosownie do wysokości udziału w prawie własności o czym Sąd orzekł jak w sentencji, w punktach 1 i 2.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 i 108 KPC, uznając, iż z racji oddalenia powództwa w bardzo niewielkim stopniu ( tj w zakresie kwoty 4.000 zł stanowiącej mniej niż 3 % żądanej kwoty ) , pozwany powinien ponieść koszty procesu w całości - pozostawił przy tym szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 4.

SSO Ewa Teofilak

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

SSO Ewa Teofilak