

Sygn. akt *XVI GC 798/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Cezary Skwara

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S.**

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

o odszkodowanie

I. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...)

w W. na rzecz powódki K. S. kwotę 86 414 zł (osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta czternaście złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości położonej w W. ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...)

w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Kosztami postępowania w sprawie w 48,5% obciąża powódkę K. S., zaś

w 51,5% pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: *XVI GC 798/14*

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 marca 2016 r.

Powódka K. S. w dniu 13 czerwca 2014 r. wniosła pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia kwoty 167 810,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. Na kwotę tę składały się:

- kwota 122 828,00 zł z tytułu ograniczenia sposobu korzystania oraz zmniejszenia wartości nieruchomości stanowiącej własność powódki, położonej w W. przy ul. (...);
- kwoty 44 982,00 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej lokalu mieszkalnego znajdującego się na w/w nieruchomości powódki.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) w W., działka ewidencyjna nr (...), obręb 1-09-78, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska im. F. C. w W., poza strefą Z1 i Z2. Zdaniem powódki wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po jej stronie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraża się w konieczności znoszenia oddziaływania działalności pozwanego na korzystanie z nieruchomości. W szczególności doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej, ponadto powstała konieczność dokonania nakładów w celu zabezpieczenia zdrowia i życia ludzkiego przed niebezpieczeństwami wynikającymi z hałasu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 lipca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego. Pozwany podniósł upływ terminu 2-letniego zawitego na wystąpienie z roszczeniami objętymi powództwem. W szczególności pozwany zwrócił uwagę, iż powódka wystąpiła do niego z wezwaniem o zapłatę odszkodowania tytułem zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku po dniu 4 sierpnia 2013 r. W uzasadnieniu pozwany ponadto wskazał, że przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem powódka nawet nie uprawdopodobniła okoliczności poniesienia szkody. W ocenie pozwanego, nie doszło do żadnego spadku wartości nieruchomości powódki, brak jest bowiem w stosunku do nieruchomości powódki jakichkolwiek ograniczeń w zabudowie, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie z góry, że położenie lokalu w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości.

Pismem złożonym w dniu 20 sierpnia 2014 r. powódka zmodyfikowała roszczenie względem pozwanego, dotyczące daty zasądzenia odsetek, w ten sposób, że zażądała zapłaty kwoty 167 810,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka K. S. właścicielką nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej przy ul. (...) w W. (nr ewidencyjny działki (...), obręb 2-08-08), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka przedmiotową nieruchomość nabyła przed dniem 3 sierpnia 2011 roku.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wydruk z księgi wieczystej (k. 17 – 27)/.

Wraz z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej także OOU), nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2.

/okoliczności bezsporne, ponadto: uchwała (k. 32-38)/.

W związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 86 414,00 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami (k. 291-318), opinia uzupełniająca (k. 363-366), wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 31 marca 2016 roku)/.

Powódka pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. (doręczonym pozwanemu w dniu 2 sierpnia 2013 r.) wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 150 000,00 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości w związku z objęciem jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Pismem z dnia 22 maja 2014 r. (doręczonym pozwanemu w dniu 2 czerwca 2014 r.) powódka wezwała pozwanego do zapłaty tytułem odszkodowania kwoty 167 828,00 zł, w tym kwoty 122 828,00 zł tytułem ograniczenia sposobu korzystania oraz obniżenia wartości nieruchomości należącej do powódki oraz kwoty 44 982,00 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku znajdującego się na w/w nieruchomości powódki, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. utworzonego uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

/okoliczności bezsporne, ponadto: pisma (k. 79, 111-112)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego, opinię uzupełniającą oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonych na piśmie. Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

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

Co więcej, w opinii uzupełniającej biegły sądowy wyczerpująco odniósł się do zarzutów strony pozwanej. W szczególności biegły wskazał, że przyjęcie takiego a nie innego zbioru danych było jego zdaniem właściwe ze względu na obiektywne ukazanie rynku nieruchomości gruntowych na analizowanym obszarze i tym samym ukazanie wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości. Do każdej nieruchomości należy podejść indywidualnie, bez uogólniania, że odszkodowanie się należy lub nie. Dopiero takie podejście pozwala na obiektywne oszacowanie wartości nieruchomości i ewentualne wskazanie kwoty odszkodowania.

Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłego sądowego metoda porównania parami jest w ocenie Sądu zrozumiała i logiczna, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651.j.t.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651.j.t.), oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić między innymi poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny w rozpoznawanej sprawie przyjął biegły. Ponadto stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych do porównań. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. W tej sytuacji, kiedy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego, zastrzeżenia co do wyceny i wkraczanie w wiadomości specjalne przez osobę, która nie dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami w tej materii nie może zasługiwać na uwzględnienie. Warto przy tym wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa

rzecznawców majątkowych. Ten sam przepis stanowi, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

Wskazać należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sąd dokonując oceny przedmiotowych opinii nie dostrzegł w nich uchybień wyżej wymienionych i uznał wnioski z nich wypływające za prawidłowe. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, iż Sąd może oceniać opinie biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. W takim stanie sprawy Sąd przyjął za podstawę ustaleń wnioski jakie wynikają z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd bowiem doszedł do przekonania, iż opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć ją walorem wiarygodności, na co wskazał Sąd już powyżej i może stanowić dla Sądu podstawę do orzekania. W pisemnej, a następnie w ustnych wyjaśnieniach opinii sporządzonej na piśmie, dodatkowo, odpowiadając na pytania pozwanego wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). Należy mieć na uwadze, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego, dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12, LEX nr 1294835). Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. Pozwany żądał przeprowadzenia kolejnej opinii tylko dlatego, że dotychczasowa opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości była dla niego niekorzystna.

Podzielając w całości poglądy wyrażone w powołanych judykatach, Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych i sprawa dojrzała do rozstrzygnięcia. W konsekwencji powyższego, Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego w przedmiocie dopuszczenia dowodu z innego biegłego sądowego z tej samej dziedziny. Sąd oddalił także wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie został uwzględniony w postanowieniu z dnia 13 lutego 2015 r.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powódka wniosła o zbadanie zasadności dwóch roszczeń powódki tj. odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości powódki oraz z tytułu tzw. kosztów rewitalizacji akustycznej wskutek objęcia nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. utworzonego uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Zdaniem Sądu roszczenie powódki w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania jako zasadne, podlega uwzględnieniu w przeważającej części. Drugie zaś roszczenie powódki z tytułu tzw. kosztów rewitalizacji akustycznej wskutek objęcia nieruchomości powódki OOU zgłoszone przez powódkę nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na upływ terminu zawitego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powódka wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powódkę wydruku z księgi wieczystej wynika, że była ona w dniu 03 sierpnia 2011 roku i w dalszym jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 prawa ochrony środowiska, według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Roszczenie formułowane na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska podlega poważnym ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio obowiązanemu do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powódka zgłosiła roszczenie stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a więc przed upływem 2 lat od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Rozważając przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie z tytułu utraty wartości nieruchomości pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. – otrzymanym przez pozwanego w dniu 2 sierpnia 2013 r. (k. 79), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Natomiast dopiero pismem z dnia 22 maja 2014 r. - doręczonym pozwanemu w dniu 2 czerwca 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku znajdującego się na w/w nieruchomości powódki, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

W omawianym zakresie wskazać należy, iż jak wynika ze zgromadzonych dowodów powódka po raz pierwszy wystąpiła z drugim roszczeniem tj. roszczeniem o odszkodowanie z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku położonego na nieruchomości powódki w dniu 22 maja 2014 r. (tj. wezwaniu o zapłatę), otrzymanym przez pozwanego w dniu 2

czerwca 2014 r. Wcześniej powódka nie występowała bowiem do pozwanego z roszczeniem o zapłatę odszkodowania z tego tytułu.

Jak wskazano w wyroku SN z dnia 2 października 2015 r. (sygn. II CSK 720/14) oświadczenie skierowane do obowiązanego, którego treścią jest roszczenie o zapłatę odszkodowania, musi przed upływem terminu wskazanego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. dojść do obowiązanego w taki sposób, aby mógł się z nimi zapoznać (art. 61 kc). W razie zaś gdy nośnikiem oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone pozwanemu, nie wystarcza zaś to, że przed jego upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu.

Mając na względzie zatem, iż z roszczeniami związanymi z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 należało wystąpić do dnia 4 sierpnia 2013 r., drugie roszczenie powódki względem pozwanego tj. o odszkodowanie z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku położonego na nieruchomości powódki zostało zgłoszone po upływie terminu zawitego i jako takie nie może zostać uwzględnione przez Sąd.

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

W ocenie Sądu powódka wykazała w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezsprzeczne pomiędzy stronami było, że uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość powódki.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powódki i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 kc w zw. z art. 144 kc), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr 76/11 oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia

odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Z opinii biegłego sądowego wynika, że utrata wartości nieruchomości powódki z tytułu wprowadzenia na jej nieruchomości OOU wynosi 86 414,00 zł. Biegły wyliczył, iż nastąpił spadek wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości o 7,91 %, przy czym w przedmiotowej opinii zaznaczono, że rzeczywista utrata wartości nieruchomości wynika jedynie z objęcia nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania. Tym samym należało uznać, iż powódka poniosła szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości w wysokości 86 414,00 zł.

Powódka wykazała również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 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 w art. 361 § 1 kc odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 kc (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. (...)).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powódki, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości nieruchomości powódki, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii i który wyliczył spadek wartości nieruchomości powodów związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania. Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zakresie szkody obejmującej spadek wartości ich nieruchomości. Tym samym żądanie powódki w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 86 414,00 zł należało uznać w całości za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie to było niezasadne i podlegało oddaleniu (pkt II sentencji wyroku).

Także częściowo niezasadne było roszczenie w zakresie należnych powodom odsetek.

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. W omawianym zakresie wskazać należy, że zobowiązanie do zapłaty odszkodowania jest zobowiązaniem bezterminowym, które przekształca się w zobowiązanie terminowe po wezwaniu do zapłaty (art. 455 kc). Wedle ogólnych reguł zatem dłużnik pozostawałby w opóźnieniu po wezwaniu do zapłaty i od tego okresu zasadnym byłoby naliczanie odsetek za opóźnienie. Obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w tak rozumianym opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wysokość jest znana w dacie wezwania i to ponadto tylko wówczas, gdy wysokość odszkodowania jest uzasadniona na datę wezwania

do zapłaty. Tym samym dłużnik pozostaje w opóźnieniu co do świadczenia po wezwaniu go do zapłaty, tylko jeżeli w chwili wezwania do zapłaty ponad wszelką wątpliwość uzasadniona była wysokość tego świadczenia. W niniejszej sprawie wskazać należy jednak, że odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości ma charakter dynamiczny, zmienny, co oznacza że wysokość tego odszkodowania jest inna w chwili ustalenia tej wysokości przez biegłego, inna natomiast w chwili wniesienia powództwa w sierpniu 2013 r. Zasady doświadczenia życiowego wskazują przecież, że tendencje na rynku nieruchomości ulegają ciągłym zmianom i wartość odszkodowania ustalona w niniejszym postępowaniu z pewnością odbiegałaby od wartości tego odszkodowania ustalonej na datę wytoczenia powództwa. W niniejszej sprawie wysokość należnego odszkodowania została ustalona dopiero w opinii biegłego, przy czym wartość tego odszkodowania ustalona została na datę wydania opinii. Niezasadnym zatem byłoby zasądzanie odsetek ustawowych od dnia 4 sierpnia 2011 r., gdyż dłużnik nie pozostawał w opóźnieniu co do zapłaty tej pierwotnie żądanej kwoty od dnia 4 sierpnia 2011 roku, jako że od chwili określenia żądania kwota odszkodowania nie pokrywała się z wysokością odszkodowania ustaloną w opinii biegłego wskutek zmian na rynku nieruchomości. Zasądzenie odsetek od kwoty 86 414,000 zł od daty 4 sierpnia 2011 r. (zgodnie z żądaniem pozwu) wymagałoby uprzedniego ustalenia, że w tej dacie wysokość odszkodowania wynosiła 86 414,00 zł. W toku postępowania dowodowego powyższa okoliczność nie była ustalona, jako że biegły ustalił wysokość odszkodowania na datę sporządzenia opinii tj. 18 sierpnia 2015 roku.

Wobec powyższego należy uznać, że pozwany mógł pozostawać w opóźnieniu co do zasądzonej kwoty dopiero po dniu doręczenia mu odpisu opinii biegłego. Po doręczeniu odpisu opinii bowiem pozwany miał bowiem pełną świadomość wysokości należnego powodowi odszkodowania, która to precyzyjnie została ustalona w przedmiotowej opinii, przy czym wysokość tego odszkodowania była zasadna na dzień sporządzenia opinii. Pozwany miał wówczas pełną wiedzę jakiej wysokości odszkodowanie należne jest stronie powodowej. Jak wskazuje się w orzecznictwie warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest to, aby dłużnik znał treść obowiązku, jaki ma spełnić (wysokość świadczenia pieniężnego) względnie czynniki, które pozwalają ustalić wysokość tego świadczenia (tak: wyrok SN z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt: III CSK308/09, Lex 852671, por. też wyrok SN z dnia 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt: I CSK 524/08, OSNC Zb. Dod. 2009, z. D, poz. 106). Tym samym zasadnym jest zasądzenie odsetek od kwoty 86 414,00 zł od następnego dnia po doręczeniu pozwanemu odpisu opinii (k. 330), w której ustalono wysokość odszkodowania tj. od dnia 18 września 2015 r. (por. także: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dn. 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dn. 6 lutego 2013 r., I ACa 103/13, LEX nr 1292712).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt I i II wyroku na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc mając na uwadze wynik niniejszej sprawy, uznając że powódka poniosła 48,5 % kosztów postępowania, pozwany poniósł 51,5 % kosztów postępowania, pozostawiając szczegółowe wyciągnięcie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 kpc).