

Sygn. akt *XVI GC 1050/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***K. R., A. R.***

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów K. M. i A. K. małżonków R. kwotę 48.317,00 zł (czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 08 października 2013r. do dnia 31 grudnia 2016r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów położonej w P. przy ul. (...) (działka nr ew. (...) obręb (...)), wcześniej nr (...)) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.;

2. oddala powództwo w pozostałej części ;

3. obciąża kosztami procesu w 65 % pozwanego, a w 35 % powodów pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt: XVI GC 1050/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 października 2016 r. (data stempla pocztowego) małżonkowie K. R. i A. R. domagali się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 75.100 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 08 października 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obrębu (...) położoną przy ul (...) w P. zabudowanej domem jednorodzinny i dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW nr (...). Powodowie wskazali, są właścicielami przedmiotowej nieruchomości od 1977r., i że została ona objęta obszarem ograniczonego użytkowania wskutek wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Pomimo zgłoszenia

roszczeń pozwanemu nie wypłacił on odszkodowania, w związku z czym powodowie wystąpili na drogę sądową. Powodowie wywodzili swoje roszczenia z art. 129 i 136 POŚ.

(pozew k. 2 – 26)

W odpowiedzi na pozew z dnia 03 grudnia 2016 r. (data stempla pocztowego) pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości i podniósł, że nieruchomości powodów znajduje się na terenie gdzie nie ma przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej oraz brak jest ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości mimo objęcia strefą OOU. Następnie wskazał, że wejście w życie Uchwały (...), de facto w żaden sposób nie wpłynęło na sposób użytkowania nieruchomości powodów, zaś odszkodowanie obejmuje tylko takie ograniczenia, które wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z przeznaczeniem nieruchomości. Strona pozwana zarzuciła też nieprawidłowe określenie terminu początkowego naliczania odsetek.

(odpowiedź na pozew k.33-106)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. R. i A. R. są właścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej tj. działki o nr ewidencyjnym (...) obrębu (...) o pow. 864 m⁽²⁾ położonej przy ul. (...) w P. zabudowanej domem jednorodzinny o pow. użytkowej 165m⁽²⁾ na podstawie aktu przeniesienia własności z dnia 16/12/1977r. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o nr KW nr (...).

(dowód : niesporne, wypis z KW k. 9-17, decyzja podatkowa kr 21, wypis z rejestru gruntów kr 22 z mapą kr 23, zaświadczenie z wydziału geodezji kr 24)

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

Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2.

(dowód : niesporne, dziennik urzędowy nr 128 z dnia 20/07/2011r. z załącznikiem kr 44- 46 mapa kr 47 z informacją kr 47v)

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.

(niesporne, dowód: zał. nr 6 do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., [http://www.mazovia.pl/samorzad/sejmik/uchwaly-sejmiku/uchwala,\(...\).html](http://www.mazovia.pl/samorzad/sejmik/uchwaly-sejmiku/uchwala,(...).html) oraz Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128,).

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa nieruchomości powodów na skutek objęcia jej ograniczeniami wynikającymi z wejścia w życie Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. zmniejszyła się o kwotę 48.317,00 zł .

(dowód: opinia biegłego K. T. k. 144- 174, wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 27 lutego 2018r. kr 208-210)

Pismem z dnia 01.08.2013r., doręczonym Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. w tym samym dniu, powodowie zgłosili swoje roszczenia na łączną kwotę 800.000 zł z tytułu utraty wartości ich nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną.

(dowód : pismo k 18-20 z prezentatą pozwanej)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, opinii biegłego oraz dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z Obszarze Ograniczone Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82). Ponadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powodów.

(raport kr 59- 105)

W zakresie stwierdzonego spadku wartości nieruchomości powodów Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego K. T. oraz przesłuchaniu biegłego na rozprawie w dniu 27/02/2018r. 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 jest rzeczoznawcą majątkowym od 2000 r. i sporządził wiele 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 pobliskim, ale 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 wykonał opinię z zastosowaniem podejścia porównawczego metodą porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jaki uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego , skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. 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. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że opinia oraz wyjaśnienia, które biegły złożył na rozprawie były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy. W judykaturze uznaje się, że Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 KPC). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 KPC (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosił pozwany, wskazując, biegły oparł się na błędnym założeniu, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu lotniczego a w konsekwencji biegły dokonał wyliczenia wpływu hałasu na wartość nieruchomości powodów a nie wpływu ustanowienia obszaru OOU. Według pozwanego wyliczona przez biegłego różnica w wartości może być rozważana jako utracona korzyść a nie jako szkoda rzeczywista. Skoro powodowie zgłosili żądanie zapłaty z tytułu spadku wartości nieruchomości a nie utraconych korzyści nie mogą one być skutecznie dochodzone. Pozwany zakwestionował także metodykę działania biegłego i sposób wyliczenia różnicy. Nadto, iż to nie wprowadzenie OOU spowodowało spadek wartości nieruchomości powodów a kryzys światowy i sytuacja gospodarcza przyczyniły się do spadku cen. Ponadto zarzucił biegłemu, że nie skorygował wartości nieruchomości położonych w strefie i poza strefą na dzień sporządzenia opinii ze względu na zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu oraz nie przeprowadził analizy dotyczącej aktualizacji wartości nieruchomości, na podstawie których dokonał obliczeń wartości nieruchomości położonych w OOU i poza OOU na dzień sporządzenia opinii. Według pozwanego dokonane przez biegłego ustalenia mają charakter wyłącznie charakter hipotetyczny a sposób wyceny każdego z operatów zawartych w opinii jest nieprawidłowy. Podkreślił, że biegły nie udzielił odpowiedzi na wszystkie pytania postawione mu przez sąd.

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

W świetle ustaleń biegłego i poczynionych przez niego czynności (oględzin nieruchomości) niezasadne i zbędne było przeprowadzanie oględzin, wobec czego wniosek ten zgłoszony w pozwie został oddalony. Z powyższego względu niezasadne było też przesłuchanie świadka M. R. – także ten wniosek został oddalony.

Obie strony zgłosiły w pierwszych pismach procesowych wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka na okoliczność ustalenia poziomu hałasu panującego na nieruchomości powodów. W ocenie Sadu wnioski ten był zbędny, bowiem sam fakt, objęcia nieruchomości przy ul. (...) w P. obszarem ograniczonego użytkowania ustalonego dla portu lotniczego wskazuje, że zgodnie z art. 135 POŚ musi na tym terenie dochodzić do przekroczenia standardów środowiska.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów przy ul. (...) w W. zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty 48.317,00 zł (czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemnaście złotych) oraz w zakresie żądanych odsetek.

Jak wskazano w stanie faktycznym, powodowie dochodzili odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości ich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 w zw. z art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska (POŚ).

W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny prawnej roszczenia powodów. 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.

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.

Fakt położenia nieruchomości powodów przy ul (...) w P. oraz objęcia jej strefą ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. nie był kwestionowany przez pozwanego. Nadto ze złożonych do akt sprawy dokumentów : zaświadczenia (k 47v) czy mapy (kr 47) jednoznacznie wynika, że przedmiotowa nieruchomość jest położona w strefie.

Powodowie także skutecznie wykazali prawo własności do nieruchomości przy ul. (...) w P. załączonym do pozwu odpisem księgi wieczystej zgodnie z którym, powodowie byli jej właścicielami w dacie wejścia w życie aktu prawa lokalnego ustanawiającego obszar - tu uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, zaś właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej stali się na podstawie aktu przeniesienia własności w dniu 16 grudnia 1977r.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, który sąd bada z urzędu stwierdzić należy, że został on przez powodów zachowany. Uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 03 sierpnia 2013 r. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem złożonym pozwanemu 01 sierpnia 2013 r. – zarówno w zakresie roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości jak i kosztów do poniesienia tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną, czyli podjęli przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie w/w aktu prawnego. W tym miejscu wskazać należy, iż w dniu 07.03.2018r. Trybunał Konstytucyjny w sprawie o sygn. K 2/17 stwierdził niezgodność art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785, 898, 1089, 1529, 1566, 1888, 1999, 2056 i 2290 oraz z 2018 r. poz. 9 i 88) z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej. Nie mniej jednak orzeczenie to nie miało wpływu na treść zapadłego w niniejszej sprawie orzeczenia.

Wobec ustalenia, iż powodom przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powodów, należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W ocenie Sądu powodowie skutecznie wykazali, iż zaistniały w sprawie opisane powyżej przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, w postaci utraty wartości ich nieruchomości na kwotę 48.317,00 zł oraz związek przyczynowy, wykazany opinią biegłego K. T. .

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, boiwem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415). Takie stanowisko zaprezentowała także Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 stycznia 2018 r. I ACa 740/17 gdzie wprost stwierdził, że z art. 129 ust. 2 POŚ 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. 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. Według 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 tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. (LEX nr 2442758)

Na skutek wniosków stron celem ustalenia czy na skutek wprowadzenia obszaru wartości nieruchomości powodów zmieniły się Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego.

Biegły dokonując analizy i charakterystyki rynku nieruchomości wykonał badanie poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych z obiektami w zabudowie

bliźniaczej . W procesie wyceny biegły przeanalizował obszary miast P. i P. i ceny transakcyjne w okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia wyceny z tego obszaru. Dla ustalenia wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania biegły zebrał dane z rynku lokalnego nieruchomości, gdzie stwierdzono dostateczną liczbę transakcji obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianej. Ubytek wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w strefie wliczył w ten sposób, że od wartości rynkowej nieruchomości nie uwzględniającej wprowadzenie OOU odjął wartość rynkową nieruchomości uwzględniającą wprowadzenie OOU. Celem wyeliminowania niepożądanych zmian koniunkturalnych i dokonania obiektywnego oszacowania oraz określenia w sposób jednoznaczny zmiany wartości nieruchomości biegły przyjął w procesie wyceny jeden okres badania ceny. W ocenie biegłego było to niezbędne by uzyskany wynik był wiarygodny oraz by wyeliminowane zostały inne czynniki wpływające na wysokość ceny .

W badanym okresie przyjętym do analizy, biegły nie stwierdził wpływu czasu na zmianę cen. Głównym czynnikiem decydującym o cenie wg biegłego były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, stan techniczny, kondygnacja . W ocenie biegłego, średnie ceny transakcyjne były stabilne. Biegły stwierdził, iż aby dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej 3 pary transakcji nieruchomościami podobnym o jednakowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji. W ocenie biegłego, nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości, a więc do obliczeń biegły przyjął ceny transakcyjne zawarte w aktach notarialnych. W ocenie sądu ta praktyka jest prawidłowa , tym bardziej że biegły jest zdany na informacje i transakcje jakie zostały faktycznie zawarte na rynku i tylko w oparciu o nie biegły może dokonywać ustaleń . Skoro takich transakcji do ustalenia trendu czasowego nie było trudno biegłemu zarzucić brak staranności. Odnośnie zarzutu pozwanej , że biegły nie ustalił , jednoznacznie, że spadek został spowodowany tylko i wyłącznie wejściem w życie uchwały biegły wyjaśnił, że zbadanie cen w danym okresie czasu wyłącza wpływ innych czynników. Biegły, w swojej metodologii posługiwał się standardami zawodowymi rzeczoznawców, przyjętymi przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), w tym zeszyt metodyczny – Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego – (...) W. 2013.

Sąd podkreśla tu, że zastosowana przez biegłego metoda przy badaniu wpływu na wartość nieruchomości utworzenia obszaru na mocy jednego tylko aktu tj uchwały nr (...) (są sytuacje, gdy nieruchomość wcześniej objęta była obszarem OOU na mocy rozporządzenia (...) wojewody (...) z 2007r.) jest najbardziej miarodajną i metodą zalecaną przez stowarzyszenie rzeczoznawców.

Biegły na podstawie danych z rynku nieruchomości ustalał wartość nieruchomości w przypadku zestawienia z nieruchomościami usytuowanymi wewnątrz OOU i w drugim wariantcie w zestawieniu z nieruchomościami położonymi poza OOU a następnie obliczał procentową różnicę w wartości .

I tak wartość nieruchomości powodów ustalona na podstawie cen transakcyjnych usytuowanych wewnątrz OOU wyniosła 617.676,00 zł a na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości usytuowanych poza OOU wyniosła 665.993,00 zł co przełożyło się na procentowy spadek wartości nieruchomości w wys. 7,25 % w kwotowym przeliczeniu dało to kwotę 48.317,00 zł ;

Odpowiadając na pytania sądu, biegły jednoznacznie stwierdził w ustaleniach końcowych, że przeprowadzona analiza wskazała na zmniejszenie się wartości nieruchomości na skutek utworzenia strefy w wyniku uchwalenia uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W negocjacjach wolnorynkowych położenie nieruchomości w ramach jakiegokolwiek obszaru ograniczonego użytkowania jest wykorzystywane przez potencjalnego nabywcę jako czynnik negatywnie wpływający na cenę . Potencjalni nabywcy zwracają uwagę na usankcjonowane prawem lokalnym ograniczenie dla obszaru położenia danej nieruchomości w sposób naturalny oczekują bonifikaty w cenie transakcyjnej z tego tytułu. Nie bez znaczenie jest hałas jaki oddziałuje na nieruchomość powodów z tytułu oddziaływania lotniska . W ocenie sądu zbędne było tu badanie hałasu i jego wpływ na nieruchomość powodów , bowiem jak wyżej wskazano sam fakt objęcia nieruchomości powodów obszarem OOU wskazuje, że nie ma możliwości dotrzymania na niej standardów środowiska na skutek działania pozwanego – immisji hałasu. Twierdzenia przeciwne,

jakie podnosił pozwany byłyby w sprzeczności z przeprowadzonym postępowaniem w zakresie sporządzenia przeglądu ekologicznego, wniosków z niego płynących a także samej uchwały nr (...).

Działalność pozwanego nieustannie rozwija się zatem nie tylko należy brać pod uwagę jak w danym momencie wpływa ona na korzystanie z nieruchomości powodów, ale też jakie są w tym zakresie prognozy. Powodowie muszą się bowiem liczyć z brakiem możliwości żądania zaprzestania emisji skoro ich nieruchomość znalazła się w OOU. Nerozerwalna z ustanowieniem strefy OOU jest kwestia występowania hałasu, bowiem to występowanie właśnie tej emisji było główną podstawą do ustanowienia obszaru. Treść przeglądu ekologicznego jednoznacznie i wprost wskazuje na niedotrzymanie standardów środowiska. Nieruchomość powodów – dom z ogrodem daje możliwość rekreacyjnego jej wykorzystania jednak przy działalności pozwanego może ona być niepełna albo ograniczona w czasie. Zatem do ograniczeń związanych z objęciem nieruchomości powodów strefą OOU należy przede wszystkim zaliczyć konieczność znoszenia emisji hałasu a nawet jeśli ona nie występuje w danym momencie to przygotowanie się że może wystąpić. Bez znaczenia jest też fakt, że lotnisko działało już wcześniej, gdyż to gwałtowny rozwój pozwanego na początku XXI wieku spowodował wzrost emisji i ich uciążliwość dla mieszkańców.

Pozwany zajmując stanowisko do opinii biegłego postulował zmianę sposobu wyliczenia ubytku wartości nieruchomości na procentowy – Sąd uznał, iż narzucenie biegłemu w jakikolwiek sposób metody stosowanych obliczeń jest zbyt daleko idącą ingerencją w uprawnienia biegłego i jako takie jest niedozwolone.

Odnosząc się do zarzutu, iż na ceny nieruchomości miał głównie wpływ kryzys światowy i kondycja gospodarcza kraju Sąd nie podzielił tego stanowiska. Biegły zbierając dane do porównań ustalił ceny nieruchomości w okresie 2016-2017, dla których przyjął badanie – jest to zgodne ze standardami pracy biegłego i rozporządzeniem. Przyjmuje się, że w ten sposób eliminuje się czynniki czasowe, krótkotrwałe, zaś wszystkie nieruchomości na rynku co do zasady podlegają tym samym procesom. Kryzys światowy miał miejsce w 2008 r. zaś biegły badał okres 2016-2017, zatem należy uznać, że spadek cen nieruchomości w tym czasie, również wartości nieruchomości powodów, nie miał związku z kryzysem gospodarczym.

Odnosząc się do twierdzenia, iż uchwała (...) nie wprowadza żadnych ograniczeń w sposobie zabudowy nieruchomości zatem nie można mówić o spadku wartości nieruchomości powoda, należy uznać że argument ten, poprzez swoją wybiórczość jest chybiony. Obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości. Ponadto OOU realnie zawęża prawo własności powoda, i to właśnie ta okoliczność, a nie wyłączenie możliwości zmian w zabudowie jest przyczyną spadku wartości nieruchomości powoda.

Pozwany zarzucił także nieprawidłowy dobór nieruchomości porównawczych, wskazanych przez biegłego – Sąd uznał, że wyjaśnienia biegłego w tym zakresie są zarówno wiarygodne jak i zgodne z zasadami przeprowadzania wycen nieruchomości. W pierwszej kolejności biegły wyjaśnił, iż z braku odpowiednich transakcji przyjął te, które były z obrębów bezpośrednio sąsiadujących z wycenianym, zaś kwestie położenia skorygował odpowiednio wagą cechy położenia, która miała zresztą największą wartość procentową. Przyjęcie zarzutów pozwanego prowadziłoby w ogóle do niemożliwości przeprowadzenia wyceny nieruchomości – każda nieruchomość na rynku wtórnym jest inna i nie ma możliwości znalezienia dwóch identycznych. Dotyczy to także położenia. Dlatego przyjmuje się współczynniki korygujące, aby możliwie usunąć różnice, dzięki czemu otrzymuje się model maksymalnie podobny do nieruchomości wycenianej. Pozwany zatem nie zakwestionował skutecznie sposobu doboru nieruchomości do porównań przez biegłego – w ocenie Sądu dobór jest prawidłowy, segment rynkowy uwzględniał istotne cechy charakterystyczne nieruchomości brane pod uwagę przez nabywców. Z przedstawionych zestawień można w sposób jasny i weryfikowalny ustalić dlaczego, i które z nieruchomości zostały wytypowane.

Za powyższą argumentacją przemawiają także najnowsze orzeczenia gdzie wprost wskazano, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) oraz że nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie próba wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś. (tak: wyroki s.apel w Poznaniu: I ACa 740/17 z 2018.01.09, I ACa 313/17 z dnia 04.10.2017r., czy I ACa 392/17 z dnia 27.10.2017r.)

Biegły na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 r. (k. 208-210) podtrzymał swoją wycenę w pełnym zakresie.

W ocenie Sądu sporządzona przez biegłego opinia i wyjaśnienia, w tym przedstawiony tok rozumowania jak i wyliczenia zostały przeprowadzone prawidłowo, są spójnie, logicznie i matematycznie powiązane oraz metodycznie poprawne.

Biorąc pod uwagę powyższe powodowie wykazali utratę wartości ich nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) w wysokości 48.713 zł.

W ocenie sądu został wykazany związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W myśl art. 361 § 1 KC zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 KC (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 03 sierpnia 2011 r. o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU. Również biegły jednoznacznie stwierdził, że obliczenia, których dokonał dowodzą wprost spadku wartości nieruchomości wynikającego z ustanowienia OOU, ze względu na zawężenie granic prawa własności powodów. Sąd z praktyki orzeczniczej wskazuje także, iż objęcie nieruchomości powodów strefą OOU, pomimo braków formalnych ograniczeń inwestycyjnych, stanowi swego rodzaju wadę prawną nieruchomości objętych tym obszarem, co jest czynnikiem brany pod uwagę w pierwszej kolejności przez kupujących zanim nawet daną nieruchomość zobaczą.

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. W zakresie odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, Sąd podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie SN. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16) 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. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 KC). Powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania obejmującego spadek wartości nieruchomości. Za trafny należy przyjąć pogląd, że roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powoda do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 KC). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Powodowie zgłosili pozwanemu swoje roszczenie pismem

doręczonym w dniu 01/08/2013 r. w którym zakreślili termin zapłaty do dnia 02/08.2013r. Sąd, w świetle powyżej przytoczonej argumentacji, uznał, iż pozwany pozostawał w zwłóce od dnia 03/08/2013 r.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 KC, wprowadzoną ustawą z dnia 09 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015 poz. 1830), Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, ponieważ powodowie nie wykazali, aby ponieśli większą szkodę, niż wynikało to z opinii biegłego.

W związku z powyższym orzeczono jak w pkt 2 sentencji.

Sąd orzekł o kosztach postępowania w pkt. 3 wyroku zgodnie z art. 100 KPC dokonując ich stosunkowego przyznania w zależności od stopnia uwzględnienia żądania oraz pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu zgodnie z art. 108 § 1 KPC.

SSO Ewa Teofilak

(...)