

Sygn. akt **IC 1121/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Wagner
Protokolant:	Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **A. C.**

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

o odszkodowanie

I. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz A. C. tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości kwotę 11.008 (jedenaście tysięcy osiem) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz A. C. tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości kwotę 19.502,47 (dziewiętnaście tysięcy pięćset dwa 47/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 lipca 2016 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie oddała powództwo;

IV. ustala, że A. C. ponosi koszty procesu w 60%, a Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. w 40% i pozostawia szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. akt **IC 1121/13**

UZASADNIENIE

Powódka A. C. w pozwie z dnia 3 sierpnia 2013 roku wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 76.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty. Kwoty tej domagała się tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości w postaci prawa własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) - będącej jej własnością (38.000 zł) i koniecznością poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej (38.000 zł) w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (**dalej: OOU**). Na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz.Urz.Woj.M.. 2011 nr 128, poz. 4086) nieruchomość ta znalazła się bowiem w granicach nowoutworzonego obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (k. 2-9). Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym także kosztów zastępstwa procesowego (k. 3).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 10 kwietnia 2014 roku pozwany - Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa

procesowego według norm przepisanych (k. 150-164). W uzasadnieniu takiego stanowiska procesowego pozwany wskazał, że powódka nie udowodniła poniesienia szkody związanej z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz.Urz.Woj.M.. 2011 nr 128, poz. 4086). Zdaniem pozwanego przypisanie odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, a ograniczenia te muszą powodować, że to korzystanie w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W ocenie pozwanego powódka nie wykazała również związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą, a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie przedmiotowej uchwały.

Pismem procesowym złożonym na rozprawie w dniu 14 września 2017 r. (k. 585) powódka zmodyfikowała powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych na jej rzecz w ten sposób, że wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (od kwot i dat jak dotychczas) odsetek ustawowych do dnia 31 stycznia 2015 r. i odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianom.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. C. jest uprawnioną do spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu nr (...) o powierzchni 68,80 m² położonego w W. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Wskazane wyżej prawo do powyższej nieruchomości przysługuje powódce od 2007 r., przy czym nabyła je wówczas na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z mężem K. C.. Po zniesieniu wspólności umową z dnia 10 sierpnia 2008 r. mąż przeniósł na powódkę umową darowizny swój udział w prawie do nieruchomości.

(dowód: odpis z księgi wieczystej k. 13-15v.).

Nieruchomość, na której posadowiony jest budynek z lokalem powódki - na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz.Urz.Woj.M.. 2011 nr 128, poz. 4086), która weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Przed tą datą nieruchomość lokalowa należąca do powódki znajdowała się poza obszarem objętym strefą ograniczonego użytkowania.

(okoliczność niesporna)

Dla terenów położonych – tak jak przedmiotowa nieruchomość - w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą nr (...), ale poza strefami Z1 i Z2, nie wprowadza się żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu. Określono jedynie wymagania techniczne dotyczące budynków polegające na konieczności zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w obiektach nowoprojektowanych oraz zastosowaniu zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach w budynkach istniejących.

(okoliczność niesporna)

Budynek położony przy ul. (...) w W. zlokalizowany jest w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2. Wynika stąd, że przewidywany poziom hałasu w nocy mierzony długotrwałym wskaźnikiem hałasu LN jest niższy niż 50 dB, także poziom hałasu mierzony wskaźnikiem LDWN jest niższy niż 60 dB. Budynek powódki zlokalizowany jest w obszarze, dla którego występowały następujące wartości poziomów dźwięku A: pory dziennej – poniżej 55 dB, pory nocnej – 45-50 dB. W związku z powyższym należy stwierdzić, że w chwili tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie prowadzonego monitoringu nie występowały przekroczenia poziomów dopuszczalnych. W wyniku położenia ww. budynku w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefami Z1 i Z2 izolacyjność akustyczna badanej fasady w chwili obecnej nie spełniała wymagań określonych w Polskiej Normie (PN-B-02151-3:1999). W lokalu powódki, który zlokalizowany jest w strefie ograniczonego użytkowania poza strefami

Z1 i Z2 obecnie nie jest zapewniony prawidłowy klimat akustyczny. W celu zapewnienia prawidłowej izolacyjności akustycznej w lokalu powódki należy dokonać wymiany stolarki okiennej na nową o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej. Koszt związany z wymianą stolarki okiennej drewnianej i drzwi balkonowych drewnianych w przedmiotowym budynku wynosi 19.502,47 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu akustyki mgr inż. M. T. – k. 315-328; opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu akustyki mgr inż. M. T. – k. 524-527; opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego dr inż. A. B. – k. 446-461)

Wartość lokalu według cen z obszaru ograniczonego użytkowania na dzień 31 grudnia 2011 r. spadła o 4,0 % w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2010 r. W tym samym czasie wartość tego lokalu według cen spoza obszaru ograniczonego użytkowania spadła o 4,7 %, a więc o 0,7 % więcej. Wartość lokalu według cen z obszaru ograniczonego użytkowania na dzień 30 lipca 2013 r. spadła o 8,9 % w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2010 r. W tym samym czasie wartość tego lokalu według cen spoza obszaru ograniczonego użytkowania spadła o 9,3 %, a więc o 0,4 % więcej. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że różnice cenowe lokali mieszkalnych leżących w strefie obszaru ograniczonego użytkowania i poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania są bardzo małe. Nabywcy lokali przy ich zakupie kierują się zazwyczaj innymi przesłankami niż ich położenie względem strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Na skutek objęcia nieruchomości lokalowej powódki obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym powyższą uchwałą Sejmiku, wartość rynkowa tej nieruchomości zmalała o 11.008 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości mgr J. S. - k. 360-399; opinia uzupełniająca biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości mgr J. S. – k. 551-556; ustne wyjaśnienia dot. opinii sporządzonej przez biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości mgr J. S. – k. 586-586v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgodnych bądź niezaprzeczonych twierdzeń stron oraz wskazanych wyżej znajdujących się w aktach dokumentów i ich kserokopii - których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a także na podstawie opinii biegłych: ds. akustyki M. T., ds. wyceny nieruchomości J. S. oraz ds. budownictwa ogólnego A. B.

Ustalony stan faktyczny w zakresie przysługiwania powódce prawa do lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz objęcia go obszarem ograniczonego użytkowania i położenia go poza strefami Z1 i Z2 nie był sporny pomiędzy stronami. Spór w sprawie ogniskował się wokół ustalenia, czy powódka poniosła i w jakiej postaci szkodę w związku z objęciem jej nieruchomości OOU, i czy ewentualna szkoda pozostaje normalnym, typowym następstwem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wynikających z wprowadzenia OOU.

Na podstawie dowodu z opinii biegłego akustyka M. T. Sąd ustalił, że sporny lokal w zakresie izolacyjności akustycznej nie spełniał wymagań wynikających z Polskiej Normy (PN-B-02151-3:1999). W ocenie Sądu opinię tego biegłego uznać należy za posiadającą moc dowodową oraz walor wiarygodności z uwagi na kompetencje biegłego, jego doświadczenie zawodowe oraz jasny i logiczny wywód opinii.

Dowód z opinii biegłego specjalisty ds. (...) Sąd przeprowadził w celu ustalenia, czy, a jeśli tak, to o ile wartość rynkowa nieruchomości lokalowej należącej do powódki zmalała w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku nr (...). Oceniając przedmiotową opinię Sąd miał na uwadze to, że biegły podał zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne sporządzonej ekspertyzy. Biegły dokonał szczegółowych ustaleń co do stanu nieruchomości na podstawie oględzin nieruchomości, udokumentowanych załączonym do opinii protokołem oględzin wraz z dokumentacją zdjęciową. Zdaniem Sądu opinia biegłego została wykonana w sposób rzeczowy i rzetelny, w oparciu o fachową wiedzę biegłego - specjalisty, posiadającego odpowiednie wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Wnioski będące wynikiem tej analizy nie budzą w ocenie Sądu wątpliwości, a wywód do nich prowadzący jest spójny i logiczny. Biegły przekonująco uzasadnił zastosowanie w opinii podejścia porównawczego i metodę korygowania ceny średniej, co Sąd uznał za logiczne i przekonujące. Na podstawie rzeczowej

opinii Sąd ustalił koszt związany z wymianą stolarki okiennej drewnianej i drzwi balkonowych drewnianych w przedmiotowym budynku.

Dowód z opinii biegłego sądowego ds. budownictwa (...) Sąd przeprowadził na okoliczność określenia rodzaju prac i wysokości kosztów prac związanych z rewitalizacją akustyczną w zakresie należącej do powódki nieruchomości, koniecznych do przeprowadzenia w celu zapewnienia ww. nieruchomości właściwego klimatu akustycznego. W ocenie Sądu opinię tego biegłego uznać należało za posiadającą moc dowodową oraz walor wiarygodności z uwagi na kompetencje biegłego, jego doświadczenie zawodowe oraz jasny i logiczny wywód opinii.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki A. C. stanowi przepis art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 1 cyt. przepisu i art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm.) (**dalej: p.o.ś.**). Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 136 ust. 2 p.o.ś. roszczenie o wykup bądź o odszkodowanie kieruje się w stosunku do tego podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustawodawca ograniczył czasowo dochodzenie roszczeń, o których mowa w powyższym przepisie, albowiem zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Charakter tego terminu był przedmiotem analizy w orzecznictwie. W wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r. (sygn. akt II CSK 216/08, LEX nr 577165), wyjaśniono i szeroko umotywowano stanowisko, akceptowane także przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia”.

Jak ustalono, należący do powódki lokal położony na nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od daty wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku z dnia 20 czerwca 2011 r., tj. od dnia 4 sierpnia 2011 r. i przed tą datą znajdował się poza tą strefą. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust. 4 p.o.ś. upływał zatem dniu 4 sierpnia 2013 r. Przed upływem tego terminu powódka wniosła pozew w niniejszej sprawie (tj. w dniu 3 sierpnia 2013 r.).

Powyższe okoliczności świadczą o zachowaniu przez powódkę dwuletniego terminu zawitego dla zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Dla skuteczności ich zgłoszenia i zachowania tego terminu wystarczające jest bowiem, zdaniem Sądu, dojdzie żądania do świadomości adresata – lub wniesienie pozwu.

Przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. samodzielnie reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie są:

- wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego czy innych podmiotów mających prawa do nieruchomości,
- oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą.

Co istotne, odpowiedzialność pozwanego z tytułu utraty wartości nieruchomości nie może mieć źródła w art. 435 k.c., albowiem art. 129 p.o.ś. przewiduje reżim odpowiedzialności odrębny od regulowanego tym przepisem k.c. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego

użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Sąd orzekający podziela stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 9 kwietnia 2010 roku (III CZP 17/10, LEX nr 584036) podkreślił, że: „przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne” (tak samo: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, oraz w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Wskazać też trzeba, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanego prowadziłyby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Stosownie do art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek ochrony środowiska ma charakter powszechny, co między innymi oznacza nakaz respektowania standardów jego jakości. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Istnieją dwa instrumenty prawne, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Jednym z nich jest od 1 stycznia 1998 r. obszar ograniczonego użytkowania. Tworzy się go na podstawie art. 135 p.o.ś, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.) albo z analizy porealizacyjnej wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Utworzenie dla (...) im. (...) w W. obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska (...)w W., nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku. Oddziaływanie akustyczne lotniska na środowisko nadal bowiem znacznie wykraczało poza teren, do którego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) posiadało tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu lotniczego dla lotniska został obliczony w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie lotniska, punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

W związku z powyższym, wejście w życie uchwały Sejmiku dotyczącej ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości należącej do powódki świadczy o tym, iż pozwane przedsiębiorstwo przewidziało przekroczenie na tym terenie dopuszczalnych norm immisji hałasu, co miało związek z funkcjonowaniem pozwanego przedsiębiorstwa. Immisje te, jako czynniki ingerujące we własność nieruchomości położonych w specjalnie utworzonej strefie, stanowią niewątpliwie przesłankę, którą kierowano się, ustanawiając obszar ograniczonego użytkowania terenu.

Według Sądu związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko tak, jak to przedstawił przekonująco Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138). Ustalony spadek wartości rynkowej należącej do powódki nieruchomości - stanowi szkodę powódki powstałą w związku z objęciem jej nieruchomości strefą OOU. Obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar, ale wynika również z faktu, iż na skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, a właściciel, który przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania mógł żądać zaniechania immisji (tu: hałasu) przekraczającej standardy ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania takiej możliwości pozbawiony.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia

obszaru ograniczonego użytkowania – jak wskazano powyżej - było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) wskazał, że 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 ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Za właściwą zatem podstawę prawną uzyskania przez powódkę ochrony w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska pozwanego, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli obszar ten obowiązuje, uznać należy art. 129 ust. 2 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że powódka – właścicielka - będzie musiała znosić dopuszczalne wskutek wprowadzenia OOU na tym obszarze immisje (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11, LEX nr 1271642).

Naprawienia tej właśnie szkody domagała się – zasadnie – powódka w niniejszej sprawie.

Szkoda ta skutkuje niewątpliwie zmniejszeniem aktywów powódki jako właściciela nieruchomości lokalowej i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. (tak też: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 30 września 2009 r. I ACa 484/09, LEX nr 756606). Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi 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 (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, Nr 5, poz. 57). Co oczywiste, obniżenie wartości rynkowej nieruchomości „konsumuje”, zawiera w sobie, obniżenie jej wartości użytkowej.

Dla oceny zasadności roszczenia powódki istotna jest data, w jakiej nabyła przedmiotową nieruchomość. Jak wynika z przedłożonych do akt sprawy dokumentów, powódka nabyła prawo do przedmiotowej nieruchomości lokalowej jeszcze przed wejściem w życie OOU ustanowionego uchwałą nr (...) Sejmiku z dnia 20 czerwca 2011 r. Mając na uwadze powyższe, nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dacie nabycia przez powódkę prawa do spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu nie znajdował się on jeszcze na terenie objętym strefą ograniczonego użytkowania.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było zatem ustalenie, czy wejście w życie tej uchwały spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do A. C.. Jak ustalono na podstawie dowodu z opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości J. S., wartość nieruchomości powódki po ustanowieniu OOU spadła o 11.008 zł.

Kategorycznie należy podkreślić, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma żadnego znaczenia to, jakie aktualnie natężenie hałasu na przedmiotowej nieruchomości powoduje ruch lotniczy, w szczególności – czy aktualnie na terenie strefy ograniczonego użytkowania faktycznie zwykle normy hałasu są w ogóle przekraczane. Taki wniosek wynika z następującego rozumowania.

Po pierwsze, stosownie do art. 135 ust. 3a p.o.ś. akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania powinien określać jego granice, wprowadzony w jego obrębie reżim ochronny (ograniczenia w zakresie wykorzystywania nieruchomości, wymagania techniczne dotyczące budynków) oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Wedle tych przepisów, wyznaczając przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania organ stanowiący kieruje się tym, gdzie są, a gdzie nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, rzecz jasna, o ile daje się to precyzyjnie ustalić (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 20 marca 2008 r., II SA/GI 348/07, LEX nr 487250: „obszar ograniczonego

użytkowania w zasadzie jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm”). Dlatego już samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powódki - przesądza w ocenie Sądu o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska. Nie ma zatem nawet potrzeby potwierdzania tego w postępowaniu o odszkodowanie.

Przede wszystkim jednak, odszkodowanie, o którym mowa w art. 129 p.o.ś., ma wyrównać szkodę powstałą wskutek objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Znaczy to tyle, że odszkodowanie to ma wyrównać uszczerbek wyrządzony w majątku uprawnionego przez samo objęcie jego nieruchomości OOU, a nie przez faktycznie dokonywane immisje. Źródłem roszczenia odszkodowawczego wedle tego przepisu nie jest - w przeciwieństwie do regulowanych kodeksem cywilnym roszczeń z art. 445 czy innych roszczeń z tytułu immisji - faktyczne wystąpienie immisji, ale ustanowienie obszaru, na którym w razie zajścia immisji właściciel będzie musiał ją znosić - do wskazanego w Uchwale poziomu. Źródłem roszczenia jest tu zatem wejście w życie prawa miejscowego, które ogranicza prawa właścicielskie w obrębie OOU. I tak, jak prawo własności ma swoją wartość rynkową, tak też jego ograniczenia znajdują odzwierciedlenie w spadku tej rynkowej wartości. I ten właśnie spadek ma zostać wyrównany odszkodowaniem przewidzianym we wskazanym art. 129 p.o.ś.

Prawidłowość tego rozumowania można zweryfikować na skrajnym przykładzie. Otóż, w OOU mogą być przewidziane wyższe niż zwykle pułapy dopuszczalnego hałasu. OOU tworzony jest jednorazowo, na dłuższy czas, a pułapy dopuszczalnego hałasu mogą być - i z reguły są - nie tylko odzwierciedleniem poziomu hałasu aktualnego w dacie tworzenia obszaru, ale uwzględniają także rosnący ruch lotniczy czy nawet planowane nowe inwestycje portu lotniczego (np. budowę nowych pasów). Gdyby wysokość odszkodowania zależała od tego, jaki jest aktualny faktyczny hałas na posesji, to - pomijając trudności dowodowe w ustaleniu tego hałasu w miarodajnym okresie czasu, co wynika nawet z opinii biegłego M. T. - z łatwością można sobie wyobrazić, że port lotniczy mógłby wstrzymać na okres dwóch lat uruchomienie nowego pasa, albo nawet przejściowo ograniczyć ruch samolotów na danym obszarze do poziomu nie przekraczającego zwykłych norm. Właściciele posesji nie otrzymaliby wtedy żadnego odszkodowania - bo hałas na ich posesjach nie byłby nadmierny. A po dwóch latach od wprowadzenia OOU, gdy port uruchomiłby już nowe pasy albo zwiększył ruch generujący większy hałas - właściciele nie mieliby już prawa do odszkodowania, bo upłynąłby termin zawity do zgłoszenia ich roszczeń. Termin ten biegnie wszak, zgodnie z przepisem, nie od daty przekroczenia norm hałasu, ale od daty objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (co także przemawia za słusznością przyjętej koncepcji). Taka wykładnia jest oczywiście niedopuszczalna, umożliwiałaby bowiem bezpodstawne pozbawienie uprawnionych ich słusznych roszczeń.

Podobnie żadnego znaczenia nie ma, czy OOU przewiduje dla danej nieruchomości jakiejkolwiek podwyższenia - w stosunku do zwykłych norm - dopuszczalnego poziomu hałasu, czy też - jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości - tego nie przewiduje. Jak ustalono, dla nieruchomości powódki OOU nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu - określono jedynie opisane w stanie faktycznym wymagania techniczne dotyczące budynków. A mimo to już samo objęcie tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania zmniejszyło - jak ustalono - jej wartość rynkową. Dzieje się tak dlatego, że nieruchomości położone w graniach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, niepubl.). Jest naturalne, że ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie potencjalnym zakupem nieruchomości w tym rejonie, zwłaszcza na cele mieszkalne. Dla nabywców nie ma przy tym znaczenia ewentualny zakres przekroczeń dopuszczalnych norm, gdyż kluczowe znaczenie ma usytuowanie danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie „normatywnie” przewidziany został obowiązek znoszenia uciążliwości większych, niż poza strefą (por. „Dochodzenie roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego”, Robert Dobrzyński, *Nieruchomości*/2013/10; podobnie E. Stawicka, *Czy art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z*

ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów?, Palestra 2012, z. 11 – 12, s. 203 i n.).

Ustalona w stanie faktycznym kwota 11.008 zł stanowi zatem uszczerbek w postaci niższej wartości należącej do powódki nieruchomości wynikający już nawet z tego, że nieruchomość ta została objęta obszarem ograniczonego użytkowania, gdyż, jak wyjaśnił biegły – nie sposób ustalić, czy ten spadek wynika z przekroczenia norm hałasu, czy z samego objęcia nieruchomości OOU.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a odniesioną przez powódkę szkodą. Spadek wartości nieruchomości powódki o 11.008 zł jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku. Wejście w życie tej uchwały stanowiło potwierdzenie istniejących na tej nieruchomości uciążliwości, co znacząco wpłynęło na sposób postrzegania tej nieruchomości na rynku przez potencjalnych nabywców. Sąd uznał zatem, że powódka doznała szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości na kwotę 11.008 zł. Szkodę tę pozwany powinien powódcie wyrównać – o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Stosownie do treści art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W odniesieniu do odszkodowania w zakresie kosztów koniecznych do wypełnienia wymagań technicznych, w orzecznictwie zwrócono uwagę na to, że roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku nie jest uzależnione od uprzedniego poniesienia tych kosztów. Podmiot poszkodowany na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, aby móc domagać się odszkodowania z tego tytułu, nie musi wykazywać, że już poniósł nakłady niezbędne do osiągnięcia standardów obowiązujących na obszarze ograniczonego użytkowania. Wystarczy, że udowodni, jaka musi być ich realna wysokość. Ustawodawca użył co prawda w art. 136 ust. 3 p.o.ś. określenia "także koszty poniesione", co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz słowo "także" wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. W konsekwencji uzasadniona wydaje się konstatacja, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. W ocenie Sądu, przepisu art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie można zatem traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy. Wskazać zresztą należy, iż ustawodawca w art. 136 ust. 3 p.o.ś. jednoznacznie stwierdził, że szkodą są koszty poniesione w celu wypełnienia przedmiotowych wymagań, "nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie" (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08).

Biegły A. B. wskazał na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analiz i zgromadzonych dokumentów, że stolarka okienna w lokalu powódki nie spełnia wymaganego wskaźnika oceny izolacyjności akustycznej dla okien. Tym samym, stolarkę należy zakwalifikować do wymiany na taką, która będzie spełniała podwyższone wymagania izolacyjności akustycznej. W związku z tym że nie został zapewniony prawidłowy klimat akustyczny z uwagi na położenie lokalu powódki w OOU i nie są spełnione wymagania odnośnie dopuszczalnych norm hałasu (spowodowane hałasem lotniczym) biegły wskazał, że konieczne jest wykonanie prac zmierzających do tego, aby lokal osiągnął izolacyjność akustyczną zapewniającą ochronę przed przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu. Biegły sporządził kosztorys i wycenę poszczególnych prac określając je łącznie na kwotę 19.502,47 złotych brutto. Sąd uznał powyższą kwotę jako szkodę powódki obejmującą koszty związane z rewitalizacją akustyczną jej lokalu, którą zmuszona będzie ponieść, aby w lokalu zapewniona była właściwa izolacyjność akustyczna (pkt II wyroku).

Konkludując, Sąd uwzględnił roszczenie powódki w zakresie szkody z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na kwotę 11.008 złotych oraz roszczenie o szkodę w zakresie kosztów związanych z rewitalizacją akustyczną lokalu na kwotę 19.502,47 złotych, co uzasadniało orzeczenie jak w punkcie I i II sentencji wyroku. W pozostałym zakresie co do obydwu roszczeń, ponad uznane przez Sąd kwoty, powództwo podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie III sentencji wyroku.

Także częściowo niezasadne było roszczenie w zakresie należnych powódce odsetek.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. 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 k.c. 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 k.c.). 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 oraz z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej ma charakter dynamiczny, zmienny, co oznacza że wysokość tego odszkodowania jest inna w chwili ustalenia tej wysokości przez biegłych, 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 należnych odszkodowań została ustalona dopiero w opinii biegłych. Niezasadnym zatem byłoby zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 1 sierpnia 2013 r., gdyż dłużnik nie pozostawał w opóźnieniu co do zapłaty tych pierwotnie żądanych kwot od dnia 1 sierpnia 2013 roku, jako że od chwili określenia żądania kwoty odszkodowania nie pokrywały się z wysokością odszkodowań ustalonych w opinii biegłych wskutek zmian na rynku nieruchomości.

Wobec powyższego należało uznać, że pozwany mógł pozostawać w opóźnieniu co do zasądzonych dopiero po upływie 14 dni od daty doręczenia mu odpisu opinii biegłych ds. wyceny nieruchomości oraz ds. budownictwa ogólnego. Po upływie bowiem 14 dni od daty doręczenia odpisów rzeczonych opinii pozwany miał pełną świadomość wysokości należnego powódce odszkodowania, która to wysokość została precyzyjnie ustalona w przedmiotowych opiniach. 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 było zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 11.008 zł przyznanej przez Sąd tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości od dnia 21 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 19.502,47 zł przyznanej przez Sąd tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej od dnia 19 lipca 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności finansowej za wynik sporu. Powódka dochodziła bowiem w niniejszej sprawie kwoty łącznej w wysokości 76 000 zł, na którą to kwotę składało się odszkodowanie związane ze spadkiem wartości nieruchomości w postaci prawa własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (38.000 zł) oraz kwota związana z koniecznością poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej (38.000 zł). Suma zasądzonej na rzecz powódki należności tytułem odszkodowania oraz kosztów rewitalizacji (pkt I oraz II wyroku) daje ostatecznie kwotę łączną w wysokości 30.510,47 zł, co oznacza, że powódka wygrała proces w 40 %, więc winna ponieść 60% kosztów procesu, a pozwany 40%. Koszty

te zostaną wyliczone szczegółowo przez referendarza sądowego po uprawomocnieniu wyroku na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w sentencji wyroku.