

Sygn. akt *XVI GC 739/13*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 lutego 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 06 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***E. L., R. L.***

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów E. i R. małżonków L. kwotę 36 370 zł (trzydzieści sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 03 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) (działka ewidencyjna nr (...) obrębu nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 289,79 m², dla której Sąd Rejonowy(...)w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) w W. ;
2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 78.100 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy sto złotych) ;
3. oddala powództwo w pozostałej części ;
4. kosztami procesu obciąża w 80 % powodów a w 20 % pozwanego pozostawiając ich szczegółowej rozliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt XVI GC 739/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego) powodowie E. L. i R. L. domagali się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 178 100 zł (sto siedemdziesiąt osiem sto złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty w oparciu o art. 129, art. 135 i art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.). Na wyżej wymienioną kwotę składają się następujące roszczenia: kwota 100 000 zł (sto tysięcy złotych) tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 78 100 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy sto złotych) tytułem rekompensaty z tytułu likwidacji ujemnych następstw dozwolonego natężenia hałasu w

tym: 38 600 zł z tytułu wymiany okien na dźwiękoszczelne (-37dB) oraz kwota 39 500 zł tytułem wykonania instalacji klimatyzacyjnej w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w W. objętej KW nr (...) (działka nr (...), obręb (...))-str.7 uzasadnienia pozwu . W pozwie wniesiono również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie swoje roszczenia wywiedli z ograniczeń wynikających z korzystania z nieruchomości wynikających z obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) dla (...)w W., w tym z konieczności znoszenia podwyższonego poziomu hałasu. Jako podstawę wprowadzenie OOU strona powodowa określiła uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku Nr (...) (dalej: uchwała nr (...)).

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że nieruchomość, której są właścicielami znajduje się w całości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania poza strefą (...). Powodowie powołali się na to, iż nieruchomość znajduje się również w strefie uciążliwości, zgodnie z mapą uciążliwości sporządzoną przez pozwanego w oparciu o dokonywane pomiary hałasu.

Powodowie zgłosili roszczenia pozwanemu pismem w dniu 1 sierpnia 2013 r. (data prezentaty pozwanego) wzywając do zapłaty 278 100 zł, w tym 200 000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz 78 100 zł jako rekompensata za wydatki związane z likwidacją ujemnych następstw dozwolonego natężenia hałasu. Pomimo tego nie doszło do zaspokojenia roszczenia, w związku z czym powodowie wystąpili na drogę postępowania sądowego. Jako podstawę prawną roszczeń określono art. 129, art. 135 i art. 136 p.o.s. a podstawę żądania odsetek wskazano na art. 481 w zw. z art. 455 k.c.

(pozew k. 2-119)

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 listopada 2013 r. (data stempla pocztowego) Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa z uwagi na fakt, że nie wykazano żadnej szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem OOU, a w szczególności nie wykazano, aby w budynku brak było właściwego klimatu akustycznego, aby występowały przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu powodujące konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, a także, że samo położenie nieruchomości w OOU spowodowało automatyczny spadek nieruchomości. Ponadto pozwany wskazał, że na nieruchomości nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu, a poziom hałasu mierzony wskaźnikiem LAeq N zawiera się w przedziale 45-50 dB.

(odpowiedź na pozew k. 127-208)

W toku postępowania strony co do zasady podtrzymywały swoje stanowiska.

Pismem z dnia 28 listopada 2017 roku (data stempla pocztowego) powodowie cofnęli powództwo w zakresie odszkodowania z tytułu wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw dozwolonego natężenia hałasu na nieruchomości.

(pismo k. 637 i n.)

Na rozprawie w dniu 6 lutego 2018 roku strona powodowa doprecyzowując swoje stanowisko z pisma z dnia 28 listopada 2017 podtrzymała cofnięcie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia i w tym zakresie wniosła o umorzenie postępowania, ponadto o nieobciążanie powodów kosztami procesu. Strona pozwana wniosła o umorzenie postępowania w części cofniętego powództwa oraz o oddalenie wniosku o nieobciążanie strony przeciwnej kosztami procesu.

(protokół rozprawy z dnia 6 lutego 2018 r. – k. 672 i n., protokół elektroniczny – k. 674)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie E. L. i R. L. są właścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości zabudowanej segmentem mieszkalnym o pow. (...)m², położonej przy ul. (...) w W., w D. W., na działce ewidencyjnej nr (...), obręb (...), jednocześnie będąc użytkownikami wieczystymi działki, na której stoi wyżej wymieniony budynek o powierzchni (...)ha dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie nabyli wyżej wymienioną nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży i darowizny zawartej przed notariuszem T. W. w dniu 19 września 2006 roku.

(dowód: odpis z KW nieruchomości k. 20-25, wypis z rejestru gruntów k. 26-27, wypis z rejestru budynków k. 28)

Obszar ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) dla (...)w W., w którym znalazła się przedmiotowa nieruchomość, ustanowiono uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku. Jako podstawę prawną wydania tego aktu prawa miejscowego wskazano art. 18 pkt 20, art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1590, z późn. zm.) oraz art. 135 ust. 1, ust. 2, ust. 3a i ust. 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.)

Zgodnie z treścią rzeczony uchwały nr (...) wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

1. w strefie (...):

a. zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej;

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. w strefie (...):

a. zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domu opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W § 6 określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych OOU, wskazując, że:

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Na mocy powyższej uchwały nieruchomości strony powodowej - położona przy ul. ul. (...) w W. - znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania, jednakże poza strefami (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...)z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami, s. 26142)

W związku z uchwałą nr (...) powodowie zgłosili roszczenia pozwanemu Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. pismem z dnia 1 sierpnia 2013 r. (data prezentaty pozwanego), w którym to domagali się roszczenia odszkodowawczego w wysokości 278 100 zł w tym: 200 000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z OOU oraz 78 100 zł tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku (w tym: 38 600 zł z tytułu wymiany okien na okna dźwiękoszczelne (-37 dB), 39 500 zł z tytułu wykonania instalacji klimatyzacyjnej).

(dowód: pismo powodów k. 116-118)

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

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez powoda operat szacunkowy z dnia 30 lipca 2013 roku A. S. oraz złożone przez pozwanego Opracowanie Centrum (...) analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w OOU wokół (...)w W., ponieważ jako dokumenty prywatne, wykonane na zlecenie stron nie mogły korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82). Ponadto opracowanie(...)złożone przez stronę pozwaną nie dotyczyło bezpośrednio nieruchomości powodów.

Sąd pominął opinię biegłej M. S. oraz jej opinię uzupełniającą, a także ustne wyjaśnienia opinii na rozprawie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że biegła jako punkt wyjściowy ustalenia ewentualnej zmiany wartości nieruchomości przyjęła transakcje gruntów niezabudowanych, przy czym biegła nie uzasadniła wystarczająco czemu użyła dane transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych, gdzie przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana. Po drugie Sąd wskazuje, że biegła określiła stan nieruchomości na dzień 4 sierpnia 2011 roku, a jej wartość na dzień 3 sierpnia 2011 roku, nie przyjmując stanu i wartości nieruchomości na jeden dzień tj. dzień przed wprowadzeniem OOU – 3 sierpnia 2011 roku. Po trzecie biegła przyjęła do analizy porównawczej również grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, a także grunty różniące się od siebie znacznie obszarem. Biegła popełniła także szereg błędów w trakcie kompletowania bazy nieruchomości, myląc powierzchnie oraz obliczenia. W opinii uzupełniającej biegła stwierdziła, że istniała wyraźna tendencja wzrostowa cen do roku 2011, w dalszych latach notowany był natomiast spadek, jednakże biegła nie wyjaśniła z czego wynika taki stan rzeczy. W trakcie ustnych wyjaśnień na rozprawie, a także w opinii uzupełniającej biegła nie wyjaśniła wystarczająco jasno i przejrzysto na jakiej podstawie stwierdziła spadek wartości nieruchomości, jednocześnie w całości wykluczając to zjawisko przez ustanowienie OOU. Biegła porównała prawie dwa razy więcej nieruchomości znajdujących się w OOU do tych poza OOU, przy czym analizowała ich kilkaset, co również budzi wątpliwości Sądu. W czasie ustnych wyjaśnień biegła wprost stwierdziła, że jeśli chodzi o powierzchnię to jej wpływ na cenę jest niewielki w granicach 2-10%. W ocenie Sądu wpływ w przedziale od 2-10% ceny jest wymierną wartością mogącą oddziaływać na ostateczne obliczenia biegłej.

Z powyższych względów opinia biegłej S. i jej wynik na tyle wzbudziły zastrzeżenia Sądu, że został powołany kolejny biegły z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości P. Z. oraz ustnych wyjaśnieniach opinii na rozprawie, w zakresie w jakim oszacował on spadek wartości nieruchomości powodów. W ocenie Sądu ta opinia została

sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Należy podkreślić, iż biegły pełni swoją funkcję od ponad 7 lat i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. Biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez stronę pozwaną zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU jak i na terenie analogicznym nie objętym tą strefą. Powyższe przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

Biegły zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Przyjęty do wyceny rynek nieruchomości typowych, często występujących na rynku powinien być rynkiem lokalnym, w przypadku gdy brak danych na rynku lokalnym analizę można rozszerzyć o rynek sąsiedni, podobny do rynku na którym występuje szacowana nieruchomość.

Biegły sporządził opinię zasadniczą z dnia 21 kwietnia 2017 roku. Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W związku z tym, iż do czasu wydania wyroku nie minął okres 12 miesięcy Sąd mógł posłużyć się nim w trakcie wyrokowania.

W wyniku cofnięcia powództwa w zakresie roszczenia dotyczącego rewitalizacji akustycznej budynku zbędne było przeprowadzenie dowodów w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Roszczenie powodów podlegało uwzględnieniu w części.

Jak wskazano w stanie faktycznym, powodowie dochodzili odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości należącej do nich nieruchomości oraz za koszty poniesienia rewitalizacji akustycznej, na skutek

utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W., ustanowionym w drodze uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Następnie cofnęli powództwo w zakresie rewitalizacji akustycznej.

Powodowie jako podstawą prawną roszczenia wskazali na art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska oraz art. 135 i art. 136 tejże ustawy.

Powołany przepis (art. 129) stanowi, 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).

Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś podlegają ograniczeniom. Stosownie do ust. 4 wyżej wymienionego artykułu można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powodów tj. budynku mieszkalnego znajdującego się w W. przy ul. (...) w W., który to na podstawie uchwały nr (...) znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefą (...).

We wcześniejszym stanie prawnym – tj. po wejściu w życie Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...)nieruchomość ta nie była objęta OOU.

Sąd rozważył istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Powodowie nabyli własność przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem T. W. w dniu 19 września 2006 roku. W związku z powyższym powodowie w dniu wejścia w życie uchwały nr (...), która objęła ich nieruchomość obszarem ograniczonego użytkowania, byli właścicielami budynku oraz użytkownikami wieczystymi gruntu. Mając to na uwadze, należy stwierdzić, iż została wypełniona przesłanka z art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 129 ust. 3 p.o.ś (dotycząca użytkownika wieczystego). Dlatego też strona powodowa posiadała legitymację procesową do wystąpienia z roszczeniem. Bieg terminu zawitego z art. 129 ust. 4 p.o.ś rozpoczął się dla powodów w dniu wejścia w życie uchwały nr (...) tj. w dniu 4 sierpnia 2011 roku.

Sąd stwierdził, że termin zawity został przez powodów zachowany. Zgłaszanie roszczeń, w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania, musiało nastąpić zgodnie ze wskazanym w art. 129 § 4 p.o.ś terminem. Zgodnie z jego brzmieniem wystąpienia z roszczeniem należało dokonać w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Obszar ograniczonego użytkowania dla (...)w W., w którym znalazła się przedmiotowa nieruchomość, został utworzony przez uchwałę nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2011 roku w dniu 20 lipca 2011 roku, a zgodnie z § 13 tejże uchwały określono jej vacatio legis na okres 14 dni od dnia publikacji. A zatem weszła ona w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku.

Mając to na uwadze należy stwierdzić, że bieg terminu do zgłoszenia ewentualnych roszczeń wynikających z uchwały nr (...) dla przedmiotowej nieruchomości upłynął po 2 latach od dnia wejścia w życie tj. w dniu 4 sierpnia 2013 roku.

Powodowie zgłosili swoje roszczenia pozwanemu w dniu 1 sierpnia 2013 roku, a więc przed upływem przewidzianego prawem terminu na ich zgłoszenie.

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 nieruchomości powodów należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem 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).

Na skutek wniosku powodów, celem ustalenia czy na skutek objęcia nieruchomości przez obszar ograniczonego użytkowania w 2011 r., wartość nieruchomości zmieniła się Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego P. Z..

Biegły sporządzając opinię ustalił, że nieruchomość strony powodowej położona jest w dzielnicy W. na terenie z niską zabudową, w pobliżu znajdują się przedszkola, szkoły podstawowe, średnie, a także Państwowa Szkoła Muzyczna(...)im. H. W.. Nieruchomość usytuowana na terenie osiedla jednorodzinnego, zabudowanego budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej. W pobliżu przystanki komunikacji miejskiej oraz stacja kolejowa W. W..

Nieruchomość jest wyposażona w media miejskie przy czym CO pochodzi z pieca gazowego. Działka o dość regularnym kształcie, większość powierzchni zmyka się prostokącie. Budynek o łącznej powierzchni całkowitej (...)m² przy czym powierzchnia użytkowa zajmuje (...)m², trzykondygnacyjny. Standard określony przez biegłego jako dobry, niższy standard wykończenia kondygnacji podziemnej w stosunku do kondygnacji nadziemnych.

Od końca 2003 brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – aktem planistycznym określającym przeznaczenia terenu jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W., uchwalone przez Radę (...) W. uchwała LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. ze zm.

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

Biegły ustalił trendy czasowe dla rynku na podstawie analiz nieruchomości. Transakcje nieruchomościami z terenu W., U., B. i U., zostały one uaktualnione indeksem hedoniczny NBP cen mieszkań odzwierciedlającym czystą zmianę cen tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Pozwala to wyeliminować inne czynniki wpływające na ceny mieszkań niż utworzenie OOU.

Dla potrzeb wyceny biegły przeanalizował transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodziennymi mieszkalnymi w dzielnicy W., U. U. oraz B., poza OOU. Wybór padł na te dzielnice z uwagi na fakt, że stanowią one rynek równoległy dla dzielnicy W.. Biegły wyeliminował nieruchomości zbywane przez osoby prawne, z rynku pierwotnego, na działkach powyżej 1000 m², nieruchomości zrealizowanymi przed 1980 r., również budynki konstrukcji drewnianej lub drewniano murowanych, nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodziennymi w zabudowie wolnostojącej, nieruchomości położone na terenie U. W., nieruchomości położonych na pierwszej linii zabudowy ruchliwości ciągów komunikacyjnych tj.: ul. (...) oraz wykluczył budynki mieszkalne o skrajnych cenach transakcyjnych.

Biegły ustalił, iż czynnikami cenotwórczymi na tym terenie są atrakcyjna lokalizacja (sąsiedztwo, dostępność handlowo usługowa, walory środowiska), stan techniczny i standard budynku, dostępność komunikacyjna, powierzchnia użytkowa budynku i powierzchnia działki oraz prawa do gruntu. Biegły określił wartość nieruchomości na dzień 3 sierpnia 2011 roku oraz na dzień sporządzenia opinii. Po przeprowadzeniu obliczeń biegły ustalił, iż różnica pomiędzy wartością nieruchomości powodów na skutek objęcia jej ograniczeniami wynikającymi z wprowadzenia OOU, a przed objęciem jej OOU wyniosła 36 370 zł.

Pozwany zarzucił, że zmiana obliczona przez biegłego jest wynikiem kryzysu gospodarczego a nie wprowadzenia OOU w 2011 roku. Nie można podzielić tego zarzutu. Metodologia zastosowana przez biegłego w zakresie określenia wartości nieruchomości na datę wyceny wg. położenia w OOU i poza OOU jest często stosowana przez biegłych. Wszystkie czynniki, które występują, takie jak kryzys gospodarczy, oddziałują na poszczególne części rynku nieruchomości w jednakowy sposób. W konsekwencji jeżeli występuje spadek cen dotyka on zarówno nieruchomości położonych w strefie OOU jak i poza nią.

Biegły po przeanalizowaniu rynku nieruchomości i doborze właściwej metody uznał, że wyliczanie dodatkowych terminów spowodowałoby przekłamanie wyników – jest to argumentacja przekonująca również Sąd pod względem jej poprawności. W czasie kryzysu było znacznie mniej transakcji na rynku nieruchomości, mniej inwestycji jako takich, trwały prace związane infrastrukturą i przebudową lotniska (...)w celu zwiększenia jego przepustowości. Wycena nieruchomości na jedną datę pozwoliła zniwelować czynniki poza oddziaływaniem uchwały nr (...) i otrzymać najdokładniejszy możliwy wynik wskazujący utratę wartości na skutek ograniczenia praw własności powódek.

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

W tej kwestii wypowiedział się także Sąd Najwyższy, gdzie na skutek podnoszonego zarzutu, że nieruchomość była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały Sejmiku wprowadzającej OOU, stwierdził, że „jeszcze bardziej istotnym czynnikiem (niż ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości) jest samo utworzenie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie, ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w

art. 129 ust. 2 p.o.ś postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 100/16).

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

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

Tym samym należało uznać, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości ich nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy(...)w W. prowadzi KW nr (...), w kwocie 36 370 zł (trzydzieści sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych).

Powodowie w wyniku załączonych dokumentów, a także przez opinię biegłego wykazali istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W..

W myśl art. 361 §1 k.c. 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 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości strony powodowej obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU w 2011 roku.

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. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 p.o.ś.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r. (sygn. akt III CSK 170/16) potwierdził swoje wcześniejsze stanowisko zawarte w wyroku z 4 grudnia 2013 r., (sygn. akt II CSK 161/13), w którym wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w

wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). Mając to na uwadze, Sąd naliczył odsetki od daty upływu daty wskazanej jako data zapłaty w piśmie zgłaszającym roszczenie pozwanemu. W przedmiotowej sprawie powodowie zgłosili swoje roszczenia pozwanemu skutecznie z dniem 1 sierpnia 2013 r. zakreślając termin do 2 sierpnia 2013 r. na zapłatę żądanej ceny, zatem należało uznać że od daty 3 sierpnia 2013 roku pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą odszkodowania.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 3 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 oraz 3 wyroku.

Z uwagi na cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 78 100 zł Sąd w pkt 2 orzeczenia umorzył w tym zakresie postępowanie zgodnie z art. 203 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz 108 k.p.c., dokonując ustalenia procentowego wygranej powodów – w 20%. Powodowie żądali w pozwie zasądzenia 178 100 zł, a w wyroku Sąd zasądził na ich rzecz kwotę 36 370 zł co stanowi w przybliżeniu 20% żądanej kwoty. Z tych względów kosztami procesu w 80% obciążono powodów, a w 20% pozwanego. Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 3 wyroku.

SSO Ewa Teofilak

ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Ewa Teofilak