

Sygn. akt *XVI GC 743/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. B.**

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

### **o odszkodowanie**

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda K. B. kwotę 259 000 zł ( dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych ) w następujący sposób :

- kwotę 26 000 zł ( dwadzieścia sześć tysięcy złotych ) z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 05 listopada 2013r do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

- kwotę 233 000 zł ( dwieście trzydzieści trzy tysiące złotych ) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 sierpnia 2016 do dnia zapłaty;

tytułem spadku wartości nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) (działka nr (...) obręb (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...)w W. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.;

2. umarza postępowanie w zakresie roszczenia odszkodowawczego o zwrot nakładów koniecznych do zapewnienia klimatu akustycznego w budynku powoda ;

3. oddala powództwo w pozostałej części ;

4. kosztami procesu obciąża w 20 % powoda a w 80 % pozwanego pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu .

SSO Ewa Teofilak

**Sygn. akt XVI GC 743/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 sierpnia 2013 r. (data prezentaty) powód K. B. domagał się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 76 000 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych), w tym: 26 000 zł z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) dla (...) w W. oraz (...) 000 zł z tytułu nakładów koniecznych poniesionych celem dostosowania budynku mieszkalnego do norm technicznych prawa budowlanego tj. przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej. Wniesiono również o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazano, że powód jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest KW o nr (...). Swoje roszczenia strona powodowa wywiodła z ograniczeń z korzystania z nieruchomości wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W., a także z konieczności znoszenia podwyższonego poziomu hałasu ze względu na bliskie sąsiedztwo powyżej wskazanego portu lotniczego. Jako podstawę wprowadzenia OOU strona powodowa określiła uchwałę Sejmiku Województwa (...) z dnia (...) (dalej: uchwała nr (...)). Nieruchomość powoda położona jest w całości w OOU w strefie (...), w odległości 1,8 km od pasa startowego – w linii prostej.

Jako podstawę prawną roszczeń określono art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.) w związku z art. 135 ust. 1 i art. 136 p.o.ś.

Jak podniesiono pismem z dnia 17 lipca 2013 roku powód zgłosił roszczenia wobec pozwanego, na co przedstawił kartkę z prezentatą pozwanego z adnotacją „wniosek”.

(pozew k. 2-30)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając powyższe podniosła w szczególności zarzut upływu terminu zawitego, po którym wytoczono powództwo w sprawie, w związku z tym, że nieruchomość powodów znajdowała się już na terenie obszaru ograniczonego użytkowania – w całości w strefie (...), ustanowionego na podstawie Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. (dalej: rozporządzenie nr (...)). Ponadto jak wskazano, powód zgodnie z art. 6 k.c. powinien wykazać poniesienie szkody mającej powstać w związku z ograniczeniami wynikającymi z utworzenia OOU oraz istnienie nieodpowiedniego klimatu akustycznego w budynku – czego w ocenie pozwanego nie zrobił.

(odpowieź na pozew k. 41-213)

W dniu 27 lutego 2014 roku powód w replice na odpowiedź na pozew podtrzymał dotychczasowe stanowisko oraz wskazał alternatywną podstawę prawną tj art. 435 k.c.

(pismo k. 221-232)

Pismem z dnia 22 maja 2015 roku powód wniósł o zawieszenie postępowania z uwagi na skierowanie pytań prawnych do Sądu Najwyższego w związku z zarzutem upływu terminu zawitego oraz okresu obowiązywania Rozporządzenia nr (...). Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2015 roku cofnął powyższy wniosek.

(pismo k. 310-313, protokół z rozprawy k. 318)

W piśmie z dnia 27 czerwca 2016 roku pozwany załączył pismo powoda z dnia 17 lipca 2013 roku w przedmiocie wniosku o wykonanie izolacji akustycznych przedmiotowej nieruchomości, jako dowód, iż powód żądał jedynie odszkodowania z tego tytułu.

(pismo k. 437-447)

Strona powodowa pismem złożonym na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2016 roku rozszerzyła roszczenie o zasądzenie kwoty 284 242 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wraz z odsetkami od kwoty 26 000 zł od

dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty, a od pozostałej kwoty od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty. Nadto złożono wniosek o wydanie wyroku częściowego.

(pismo k. 458-459)

W dniu 11 stycznia 2018 roku (data stempla pocztowego) powód wniósł o zawieszenie postępowania z uwagi na wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich złożony do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z Konstytucją art. 129 ust. 4 p.o.ś.

(pismo k. 579-581)

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 roku powód cofnął żądanie w zakresie rewitalizacji akustycznej.

(protokół z rozprawy k. 589-591)

W toku postępowania strony co do zasady podtrzymywały swoje stanowiska.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powód K. B. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...), o powierzchni (...)ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około (...)m<sup>2</sup> oraz budynkiem magazynowo-biurowym. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości powód stał się na mocy umowy darowizny zawartej w dniu 17 grudnia 1986 roku.

(dowód: odpis z KW nieruchomości k. 8-9, wypis z rejestru gruntów k. 49-51, decyzja o zatwierdzeniu planu zagospodarowania działki budowlanej oraz projekt k. 14-29, wypis z rejestru gruntów i kartoteka budynków k. 229-231, opinia biegłego k. 611)

Obszar ograniczonego użytkowania dla (...)w W. ustanowiono Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku (dalej: rozporządzenie nr (...)), które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku. Jako podstawą prawną wydania tego aktu prawa miejscowego wskazano art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z treścią rzeczonoego rozporządzenia wprowadzono OOU oraz wyróżniono w nim strefę (...).

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

- 1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
- 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie (...) – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2
- 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie (...) także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 (§ 4 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia).

W strefie (...) dopuszczalna była zmiana sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom w warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy (§ 4 ust. 2 Rozporządzenia).

Na mocy tej uchwały nieruchomość powoda znalazła się w całości w OOU, w strefie (...).

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku ( Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 10 sierpnia 2007 roku, nr 156, poz. 4276)

Powód nie zgłosił pozwanemu swoich roszczeń w zakresie obniżenia wartości nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej na podstawie rozporządzenia nr (...).

(okoliczność zgłoszenia roszczenia na mocy rozporządzenia nie została przez stronę powodową skutecznie wykazana )

Kolejnym aktem prawa miejscowego dotyczącym obszaru ograniczonego użytkowania była uchwała 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 na 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.

Na mocy powyższej uchwały przedmiotowa nieruchomość znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie (...).

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

Pismem z dnia 17 lipca 2013 roku powód zgłosił pozwanemu wniosek o wykonanie izolacji akustycznej.

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: wniosek k. 440-443)

Pozew w przedmiotowej sprawie tj. o spadek wartości nieruchomości powoda został złożony w dniu 01 sierpnia 2013r.

( data prezentaty )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody złożone jako załączniki do pozwu, odpowiedzi na pozew oraz załączone w pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego dokument (...)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). A nadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powoda.

Z uwagi na cofnięcie powództwa w zakresie rewitalizacji akustycznej, wszystkie dołączone do akt sprawy dowody złożone w tym przedmiocie zostały przez Sąd pominięte.

Sąd oddalił też dwa wnioski powoda o zawieszenie postępowania, pierwszy wniosek złożony z uwagi na zapytanie prawne skierowane do Sądu Najwyższego, natomiast drugi z uwagi na wniosek Rzecznika Praw Obywatelski dotyczący uznania za niezgodne z Konstytucją zapisy art. 129 ust. 4 p.o.ś. w zakresie wyrażonego tam 2 letniego terminu zawitego.

Kompetencja Sądu do zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 jest fakultatywna, zależy od danej sprawy i oceny sądu co do konieczności takiego zawieszenia, w ramach jego dyskrecjonalnej władzy. W powyższym stanie faktycznym Sąd ocenił, iż postępowanie powinno toczyć się dalej, w innym wypadku prowadziłyby to do przewlekłości postępowania. Ewentualna odpowiedź Sądu Najwyższego dotycząca zagadnienia prawnego, zgodnie z art. 390 § 2 k.p.c. wiąże w danej sprawie, a zatem nie w każdej sprawie danego typu, jednakże sąd może się na niej oprzeć w trakcie wyrokowania, korzystając z autorytetu Sądu Najwyższego.

Wobec wniosków stron Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ewentualnej zmiany wartości rynkowej nieruchomości strony powodowej. Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego mgr inż. A. G. z dnia 6 kwietnia 2018 r. oraz na ustnych wyjaśnieniach do opinii złożonym na rozprawie w dniu 22 maja 2018 roku.

(opinia k. 608-635, protokół k. 656-659)

Wcześniej biegły sporządził już operat szacunkowy w niniejszej sprawie, datowany na dzień 31 grudnia 2015 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. Zgodnie z unormowaniami zawartymi w art. 156 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Pismem z dnia 19 lutego 2018 roku biegły wskazał, że nie może potwierdzić aktualności operatu z uwagi na upływ czasu i zmiany na rynku nieruchomości, jednakże może sporządzić ponownie opinię. Dlatego też Sąd nie wykorzystał przy wyrokowaniu opinii z dnia 31 grudnia 2015 roku z uwagi na upływ 12 miesięcy oraz brak potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego przez biegłego.

Jednakże w opinii z dnia 6 kwietnia 2018 roku biegły wskazał, że obliczenia wartości według cen z lat 2007 oraz 2011, zawarte w operacie z dnia 31 grudnia 2015 roku nie uległy zmianie, dlatego też tę część Sąd w trakcie wyrokowania wziął pod uwagę, jako iż została przez biegłego potwierdzona.

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 metodologią się posłużył. 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 tej sprawie. Należy podkreślić, iż biegły jest rzeczoznawcą majątkowym od 2004 roku, a od 2005 roku jest wpisany na listę biegłych sądowych. Należy uznać,

iż biegły posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Wg oświadczenia sporządził wiele opinii w analogicznych sprawach .

Z uwagi na to, iż nieruchomość zabudowano budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem pełniącym funkcję magazynowo-biurową, biegły podzielił umownie nieruchomość na część mieszkaniową i komercyjną. Biegły określił wartość rynkową nieruchomości, a wycenę wykonał przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Biegły dokładnie wskazał jak dokonał wyceny nieruchomości w OOU, w strefach (...) oraz poza OOU, biorąc pod uwagę hałas wytwarzany przez obecność portu lotniczego.

Powyższe przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

W ocenie Sądu również 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.). Z treści tego rozporządzenia nie wynika, aby któraś z zawartych w nim metod była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

Do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosiła strona pozwana. Wskazując, że to sytuacja gospodarcza oraz kryzys spowodował spadek wartości nieruchomości, a nie wejście w życie rozporządzenia nr (...) oraz uchwały nr (...). Podniesiono, że biegły przeprowadził wycenę nieruchomości położonej w OOU na dzień sprzed wejścia w życie rozporządzenia nr (...) oraz położonych w OOU na dzień sporządzenia opinii, a zrezygnował z przeprowadzenia wyceny co do nieruchomości poza OOU na dzień sprzed wejścia w życie rozporządzenia nr (...). Zdaniem pozwanego biegły pominął de facto trendy cenowe nie badając trendów w OOU i poza OOU. Zastrzeżenia pozwanego budził fakt podziału nieruchomości na dwie „komercyjną” i „mieszkaniową”. Wniesiono o wezwanie biegłego na rozprawę.

(zastrzeżenia strony powodowej do opinii pierwszej k. 403-415, zastrzeżenia do opinii drugiej k. 641 i n.)

Natomiast strona powodowa wniosła o wezwanie biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień, szczególnie w zakresie wyjaśnienia rozbieżności między wartościami nieruchomości i sposobem przyjętych wyliczeń zastosowanych w opinii z 2018 roku w porównaniu do opinii z grudnia 2015 roku.

(pismo powoda k. 652 i n.)

Wobec powyższego Sąd wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Zdaniem Sądu wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 22 maja 2018 roku są zupełne, jasne oraz logiczne, dlatego też należało uznać je za przydatne dla rozstrzygnięcia. W opinii tej, jak wyjaśnił biegły, mówimy o stanie z 2011 roku, a cenach aktualnych z 2018 roku, wartość szkody ustala się natomiast z datą szkody. Różnica utraty wartości nieruchomości wynika z tego, że wartość wyliczona w każdym roku może być inna (inna była w 2015 roku, inna jest w 2018 r.)

(protokół z rozprawy k. 656-659)

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając, że ta złożona już w sprawie była wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda. 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. 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 k.p.c.). 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 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

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

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w części w zakresie dotyczącym odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

Jak wskazano w stanie faktycznym, strona powodowa dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek utworzenia OOU dla (...) w W. oraz początkowo kosztów rewitalizacji akustycznej w budynku mieszkalnym, wskazując jako akt prawa miejscowego uchwałę nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007, a podstawę prawną dochodzenia swoich roszczeń na art. 129 ustawy p.o.ś. W pierwszej kolejności Sąd dokonał kwalifikacji prawnej roszczeń strony powodowej.

Art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska 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. Aktualnie ust. 4 przywołanego przepisu zgodnie z orzeczeniem trybunału konstytucyjnego z dnia 07 marca 2018r. ( sygn. K 2/17 w składzie : Małgorzata Pyziak-Szafnicka - przewodniczący, Grzegorz Jędrejek, Piotr Pszczółkowski, Piotr Tuleja, Michał Warciński – sprawozdawca ) został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Straci moc on obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

W dalszej części rozważań koniecznym było ustalenie istnienia legitymacji procesowej po stronie powodowej do występowania z wyżej wymienionymi roszczeniami oraz czy terminu zawity ustanowiony w art. 129 ust. 4 p.o.ś został przez powoda dochowany, ze względu na to, iż Sąd obligatoryjnie bada te przesłanki z urzędu.

Nie budzi wątpliwości Sądu legitymacja czynna powoda, bowiem mając na uwadze przedstawione dokumenty jest on właścicielem nieruchomości położonej w W. – przy ul. (...) objętej KW nr (...). Powód stał się właścicielem rzeczowej nieruchomości z uwagi na umowę darowizny, zawartą w dniu 17 grudnia 1986 roku. Bezspornie świadczy to o tym, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 p.o.ś., ponieważ w dacie wejścia w życie aktu ustanawiającego ograniczenia tj. dnia 24 sierpnia 2007r. powód był właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej objętej OOU.

Następnie Sąd rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powoda roszczeń, albowiem było to podstawowe zagadnienie, podnoszone przez pozwanego, jako argument do oddalenia pozwu w całości.

W ocenie Sądu obszar ograniczonego użytkowania dla (...)w W. został utworzony w drodze rozporządzenia nr (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Delegację ustawową do wydania rzeczzonego aktu zawarto w art. 135 ust. 2 p.o.ś w ówczesnie obowiązującym brzmieniu. Na jego podstawie kompetencję do utworzenia OOU (w wyniku wydania rozporządzenia) otrzymał wojewoda. W wyniku nowelizacji dokonanej na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. Nr 175 poz. 1462 z późn. zm.), kompetencja do utworzenia OOU (w drodze uchwały) została powierzona sejmikowi województwa. Powyższa nowelizacja zgodnie z art. 48 pkt 2 p.o.ś. weszła w życie z dniem 01 stycznia 2008 r. Ustawa nowelizacyjna z dnia 29 lipca 2005 r. zawierała także przepisy przejściowe, stanowiące, iż akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych tą ustawą z zakresu zadań i kompetencji podlegających przekazaniu ustawą zachowują moc do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje (art. 47 ust. 2 ww. ustawy).

W dacie utworzenia OOU dla (...)w W., tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku (data wejścia w życie rozporządzenia nr (...)), art. 135 ust 2 p.o.ś wskazywał, że obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, w drodze rozporządzenia tworzy wojewoda.

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

Zgodnie z treścią § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2002, Nr 100, poz. 908), jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego. Jednakże zgodnie z treścią ust. 3 przywołanego wyżej § 32 powyższego rozporządzenia, jeżeli zmiana treści przepisu upoważniającego polega na tym, że zmienia się organ upoważniony do wydania aktu wykonawczego (tak jak to miało miejsce w tym przypadku), przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą. Organem upoważnionym do zmiany lub uchylecia aktu wykonawczego wydanego na podstawie zmienionego przepisu upoważniającego jest organ wskazany w jego nowym brzmieniu. Na podstawie § 143 rozporządzenia § 32 stosuje się odpowiednio do aktów prawa miejscowego.

Innymi słowy zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego z wojewody na sejmik województwa nie wpłynęła więc na moc obowiązującą rozporządzenia nr (...), ponieważ mając na względzie wyżej przywołane przepisy, w przypadku zmiany treści przepisu upoważniającego, polegającej na zmianie organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą.

Konkludując należy stwierdzić, że zmiany w art. 135 ust. 2 p.o.ś. w zakresie organu, rodzaju aktu prawnego oraz określenia rodzaju przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w żaden sposób nie wpłynęły na skuteczność obowiązywania rozporządzenia nr (...), bowiem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego nie może wpływać na moc jego obowiązywania; kwestia formy aktu została rozstrzygnięta w przepisach przejściowych, to jest art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., przy czym zakres spraw przekazanych



do uregulowania aktem wykonawczym przedmiotowo pozostał ten sam - nie zmieniła go ani nowelizacja dokonana ustawą z dnia 3 października 2008 roku, ani nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Mając to na względzie, Sąd podziela stanowisko, że przepisy rozporządzenia nr (...) zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) w W., zaprezentowane w uzasadnieniach szeregu wyroków Sądu Apelacyjnego w Warszawie (sprawy o sygnaturach: VI ACa 1156/10, VI ACa 1058/10, VI ACa 194/11, VI ACa 14/11, VI ACa 140/11). Słuszność tej linii orzeczniczej potwierdził także w swoim orzeczeniu Sąd Najwyższy z dnia 25 czerwca 2015 r. (sygn. akt III CZP 34/15) oraz w uchwale w składzie siedmiu sędziów z dnia 22 listopada 2016 r. (sygn. akt III CZP 62/16). W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd Najwyższy podkreślił że analiza przyczyn wprowadzenia zmiany art. 135 p.o.ś. ustawą z 3 października 2008 roku wskazuje, że nie wpłynęły one na zakres przedmiotowy regulacji dotyczącej ustanowienia OOU, a były jedynie wynikiem usuwania usterek powstałych przy włączaniu do systemu prawa wewnętrznego regulacji unijnych, które podlegały uwzględnieniu także przed zmianą w procesie interpretacji implementującej je ustawy. Sąd Najwyższy podkreślił także, że nie ma wyroków sądów administracyjnych stwierdzających nieważność rozporządzenia nr (...). Oba orzeczenia wskazujące brak ciągłości pomiędzy OOU z 2007 r i OOU z 2011 r. tj. sygn. akt II OSK 445/09 i II OSK 502/09, mają charakter formalny, bowiem dotyczą kwestii procesowej jaką stanowi umorzenie postępowania, a wyrażony w ich uzasadnieniach pogląd o nieaktualności rozporządzenia nr (...) nie został poparty szczegółową analizą zmiany art. 135 ust. 2 p.o.ś.

Reasumując powyższe rozważania, należy uznać, że Rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku obowiązywało do czasu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) w W..

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomości strony powodowej położona w W. znajdowała się w całości w OOU ustalonym rozporządzeniem nr (...), a konkretniej była położona w strefie (...). W związku z tym roszczenia z tego tytułu należało zgłosić pozwanemu do dnia 25 sierpnia 2009 r. Powód nie udowodnił jakby wykonał tę czynność i w terminie zawitym zgłosił roszczenie do powoda. W wyniku zmiany przeprowadzonej na podstawie uchwały nr (...), nieruchomość powoda cały czas znajdowała się w OOU w całości, obecnie w strefie (...).

Podążając za stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r. (sygn. akt IV CSK 28/12), należy zauważyć, że odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś, przewidziana jest nie za samo i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Powstanie szkody może nastąpić również gdy w wyniku zmiany, akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża dane ograniczenia, gdy ustalony był termin ich obowiązywania, na kolejny okres. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, a tym bardziej, gdy je zmniejsza (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.12.2008 r. II CSK 367/08, gdzie Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że hipoteza art. 129 ust. 2 ustawy z 2001 r. - Prawo ochrony środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takie, które w związku utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania.)

Uznając, że obydwa akty prawa miejscowego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły nieruchomość strony powodowej, należało dokonać analizy wprowadzonych przez nie ograniczeń w stosunku do tej nieruchomości i zbadać w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z nich.

Z przeprowadzonego porównania i analizy przepisów powołanych wyżej aktów prawnych – Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) oraz Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) wynika, że ze względu na położenie nieruchomości powoda w OOU z 2011 roku w strefie (...), w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomości, która w okresie obowiązywania OOU z 2007 roku była położona w strefie (...). Rozporządzenie nr (...) dawało stronie powodowej możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom (§4 pkt 2), natomiast późniejsza uchwała nr (...) całkowicie zakazała przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i domów opieki społecznej. A zatem obostrzenia dotyczące nieruchomości powoda (w szczególności mając na uwadze zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych) zostały zwiększone i mogły wywołać szkodę.

Z momentem wejścia w życie uchwała nr (...) ograniczenia dla nieruchomości powoda zwiększyły, a zatem należy uznać, że termin z art. 129 § 4 p.o.ś. w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości otworzył się na nowo. Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 roku zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 p.o.ś. mijał dnia 4 sierpnia 2013 r. Powód sprostał temu obowiązкови, bowiem pozew w niniejszej sprawie złożono w tutejszym sądzie w dniu 1 sierpnia 2013 roku.

Wobec powyższych ustaleń, należało ustalić, czy po stronie powodowej wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia większych ograniczeń w OOU wprowadzonym uchwałą nr (...).

W ocenie Sądu powód wykazał powyższe poprzez opinię biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o 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. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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 (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08).

W opinii biegły ustalił, że nieruchomość strony powodowej położona jest w W., w dzielnicy W., przy ul. (...). Działka numer (...), w obrębie(...), jej powierzchnia wynosi (...) m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem mieszkalnym, podpiwniczonym o powierzchni użytkowej (...)m<sup>2</sup> oraz budynkami magazynowo-biurowymi o łącznej powierzchni około 325 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości prowadzona jest KW nr (...) w Sądzie Rejonowym (...)w W.. Jako datę określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny biegły założył 4 sierpnia 2011 roku, a poziom cen przyjął na datę 6 kwietnia 2018 roku. Zgodnie z obliczeniami biegłego utrata wartości nieruchomości w związku z prowadzeniem OOU uchwałą nr (...) to 259 000 zł.

Nieruchomość strony powodowej położona jest w rejonie O., blisko granicy W., niedaleko przebiega trasa szybkiego ruchu – obwodnica W.(...). Niedaleko stacja (...) S. (ok. 900 m), autobusy z ul. (...) (ok. 500 m). Posesja jest zagospodarowana chodnikami i podjazdami, ogrodzona, dostęp do mediów miejskich, jednakże ścieki odprowadzane do szamba, ogrzewanie wody oraz centralne ogrzewanie we własnym zakresie. Stan techniczny budynek mieszkalnego biegły ocenił jako dobry, budynki magazynowo-biurowe posiadają stan techniczny podobny do tego jak w latach 2007-2011.

Jak podniósł biegły działki zabudowane jednocześnie budynkami mieszkalnymi i komercyjnymi sprawiają zawsze problemy w wycenie, ponieważ trudno jest znaleźć działki o podobnym charakterze, biorąc nadto pod uwagę strefy wpływów lotniskach oraz działki poza tymi strefami. Dlatego też biegły, dla celów wyceny, umownie podzielił nieruchomość na część mieszkaniową oraz komercyjną.

Biegły przeanalizował rynek lokalny wskazując, skąd wynika taka, a nie inna sytuacja na rynku (k. 620). Uwzględniając wycenę, aktualne przeznaczenie i funkcję nieruchomości określono jej wartość rynkową. Biegły zastosował podejście porównania parami. Pomiął trend czasowy z uwagi na brak istotnych zmian i wahań na rynku domów jednorodzinnych. Nadto dokonano oceny i porównania cech nieruchomości wybranych przez biegłego do porównania.

Przy obliczaniu wartości rynkowej nieruchomości na dzień wykonania opinii (baza poza OOU) biegły za jednostkę porównawczą przyjął  $1m^{(2)}$  powierzchni budynku obliczonego jako średnia arytmetyczna z wartości cząstkowych określonych w parach porównawczych, po uwzględnienie poprawek. Po dokonaniu obliczeń biegły jako cenę za  $1m^{(2)}$  przyjął wartość równą 5 568 zł. W związku z tym, że biegły w ciągu ostatnich 2 lat nie znalazł transakcji o domach jednorodzinnych w obszarze (...), zdecydował się na określenie wartości nieruchomości na podstawie rynku położonego w obszarze (...) oraz OOU, ale poza strefami (...), a następnie ustaleniu trendu zmiany, który pozwoliłby ustalić poziom spadku wartości dla strefy (...). Przy obliczaniu wyceny nieruchomości według cen aktualnych (baza w Z2) biegły za jednostkę porównawczą przyjął  $1m^{(2)}$  analogicznie jak w bazie poza OOU i po dokonaniu obliczeń, za  $1m^{(2)}$  przyjął wartość równą 4 378 zł, a przy obliczaniu wyceny nieruchomości na dzień wykonania opinii (baza w OOU) za  $1m^{(2)}$  przyjął wartość równą 4 740 zł.

Przy określeniu zmiany wartości nieruchomości, na podstawie wartości nieruchomości określonych dla obszaru OOU, (...) oraz dla rynku poza wpływem obszaru lotniska, ustalono spadek wartości nieruchomości dla strefy (...). Biegły ustalił relację między tak określonymi wartościami oraz trend zmian cen w zależności od położenia w danej strefie przy uwzględnieniu poziomemu hałasu.

W tej sytuacji po dokonaniu obliczeń biegły ustalił obniżenie wartości z tytułu objęcia nieruchomości OOU uchwałą nr (...) na kwotę 259 000 zł.

W ocenie sądu rozważania, wyliczenia i wnioski biegłego są prawidłowe, a wyliczony spadek wartości realnie odzwierciedla zmianę wartości prawa własności przysługującego powodowi. A zatem Sąd uznał, iż opinia biegłego jest prawidłowa.

W związku z tym, że powód nie zgłosił roszczenia dotyczącego spadku wartości nieruchomości w terminie 2 letnim od dnia wejścia w życie rozporządzenia nr (...) Sąd przyznał odszkodowanie tylko za spadek wartości wywołany wejściem w życie uchwały nr (...).

Powód wykazał 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 wynika. 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 powoda obniżyła się o wskazaną przez biegłego kwotę na skutek wprowadzenia uchwały nr 76 /11 . Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Strona pozwana wskazywała , że wyliczony spadek spowodowany jest kryzysem gospodarczym . Logicznym jest , że skoro był spadek cen na rynku nieruchomości spowodowany sytuacją gospodarczą w jednakowym stopniu dotknął on zarówno nieruchomości w OOU jak i poza OOU. Fakt ten, podkreślali też inni biegli w analogicznych sprawach .

Strona pozwana podkreślała także, że koniecznym jest zbadanie ceny nieruchomości powoda przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar OU ( rozporządzenia nr (...) ) , bowiem już w tym momencie cena tej nieruchomości jako narażonej na immisje lotniska była niższa niż cena nieruchomości wolnej od tego typu czynników. W tym miejscu należy ponownie dokonać analizy przepisów ustawy p.o.s. wskazujących przesłanki do utworzenia obszaru OU . Zgodnie z art. 135 p.o.s. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się, jeśli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu . Z uzasadnienia do uchwały nr (...) wynika, że przedłożony przez PP (...) ekologiczny dla (...)w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykraczało już w tym momencie poza teren, do którego pozwany posiadał tytuł prawny. Dotyczyło to zarówno pory dziennej jak i pory nocnej. Wynikało to głównie ze specyfiki hałasu lotniczego, gdzie źródła hałasu oddziałują na tereny położone wokół lotniska z różnych wysokości, bez możliwości ich wyciszenia lub osłonięcia zaś jedynymi metodami zmniejszenia oddziaływania akustycznego są działania planistyczne oraz organizacyjne w postaci specjalnych, antyhałasowych procedur startów i lądowań. Skoro taka sytuacja miała miejsce już wcześniej, bowiem pierwsze próby utworzenia obszaru były już w 2003r. to oczywistym jest , że nieruchomości ( w tym nieruchomość powoda ) narażone na tego typu oddziaływania już wtedy były niżej wyceniane i cieszyły się mniejszym zainteresowaniem potencjalnych nabywców , niż takie same nieruchomości bądź bardzo podobne w innych częściach miasta. Zatem mogło być tak , że cena nieruchomości powoda była niższa jak twierdzi pełnomocnik strony pozwanej, jednak w ocenie sądu nie ma to w tej sprawie decydującego znaczenia. Powód stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1986r., a więc w czasie, gdy oddziaływanie pozwanego na środowiska nie miało takiej skali jak od początku XXI wieku ( lata 2003 i następne ) , kiedy został odnotowany gwałtowny rozwój portu lotniczego i wzmożony ruch lotniczy ( wtedy jeszcze O. ) . Gdyby powód nabył przedmiotową nieruchomość po tym czasie tj po 2003r. to wysoce prawdopodobnym, wręcz pewnym by było , że cena za jaką nabył nieruchomość byłaby niższa, niż nieruchomości podobnej znajdującej się w innej części miasta, bowiem już w tym czasie oddziaływały na nią immisje pozwanego. Skoro nieruchomość powoda w latach, kiedy stał się jej właścicielem była relatywnie droższa niż obecnie, a spadek wartości niewątpliwie został wywołany działalnością pozwanego, to w ocenie sądu to bez znaczenia jest czy spadek powstał w dacie wejścia w życie rozporządzenia czy wcześniej , bo różnica w cenie nieruchomości na niekorzyść została wywołana działalnością pozwanego .

W treści art. 129 p.o.s. użyte sformułowanie „ ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub z jej części” w ocenie sądu odnosi się nie tylko do stanu wywołanego wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar OU, ale także ograniczeń wywołanych działalnością i immisjami spowodowanymi przez działalność pozwanego. ( par. 2 ) Rozdzielenie skutków wejścia w życie aktu ustanawiającego obszar w postaci ograniczeń dla właścicieli i z immisją pozwanego stałoby w sprzeczności logiką, bowiem to właśnie działalność pozwanego była przyczyną wejścia w życie aktu prawa lokalnego ustanawiającego obszar .

Zatem w pełnej rozciągłości należy dać wiarę wyliczeniom biegłego, że wyliczony przez niego spadek wartości stanowi odszkodowanie dla powoda spowodowany łącznie wejście w życie uchwały jak i koniecznością znoszenia immisji pozwanego.

W ocenie Sądu nie było podstaw do uwzględnienia roszczenia powoda w świetle art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś, którą to podstawę powód podał jako alternatywną, w późniejszych pismach procesowych.

W judykaturze podnosi się, że przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. oraz art. 129 p.o.ś. przewidują oddzielne podstawy odpowiedzialności (tak: wyrok z dnia 9 kwietnia 2010 r. sygn. akt III CZP 17/10; a także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r. sygn. akt II CSK 602/09 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 roku, sygn. akt III CZP 17/10: „ (...) za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu lub uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”.

Zauważyć należy, że podstawą roszczeń odszkodowawczych wynikających z art. 435 k.c. przeciwko przedsiębiorcy prowadzącemu port lotniczy mogłaby być sytuacja, gdyby takie odszkodowanie nie miało związku z utworzeniem OOU. Skoro wskutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego OOU, dochodzi do zwiężenia granic prawa własności, to od chwili jego wejścia w życie właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje hałasu, nie mając możliwości ich zaniechania. Jednakże gdyby te immisje wykraczały poza obszar działań określony przez wprowadzeniem OOU i były dokonywane w sposób przekraczający normy ustanowione w akcie prawa miejscowego, to wtedy należałoby mówić o możliwości rekompensowana takiej szkody w oparciu o art. 435 k.c. (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1210/14). Innymi słowy podstawą roszczeń mógłby być art. 435 k.c., pod warunkiem, że nieruchomość powoda nie znajdowałaby się w obszarze ograniczonego użytkowania albo w sytuacji, w której szkoda nie dotyczyłaby tych, o których mowa w art. 129 p.o.ś. W przedmiotowej sprawie nieruchomość powoda położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie (...) tj. najbliższej lotniska, a powód nie dochodzi innych roszczeń niż te, które objęte są unormowaniami art. 129 p.o.ś.

Dlatego też, w ocenie Sądu, art. 435 k.c. nie może być zastosowany jako podstawa prawna roszczeń w zakresie, w jakim odpowiedzialność odszkodowawcza została uregulowana już w art. 129 p.o.ś. Nadto należy wskazać, że port lotniczy nie jest w całości przedsiębiorstwem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności, a jest to niezbędny warunek do uznania za takie przedsiębiorstwo, zgodnie z resztą z utrwaloną linią orzecniczą (tak: wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11 oraz z dnia 23 maja 2012r., I PK 198/11).

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 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r. (sygn. akt III CSK 170/16) potwierdził swoje wcześniejsze stanowisko zawarte w wyroku z 4 grudnia 2013 r. (sygn. akt II CSK 161/13), w którym wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę

odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). Zatem prawidłowo odsetki powinny zostać naliczone od daty zgłoszenia roszczeń, ewentualnie od daty wskazanej jako data zapłaty w tym piśmie.

W niniejszej sprawie powód złożył pozew w dniu 1 sierpnia 2013 roku, jednakże wcześniej nie zgłosił swojego roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości, wobec tego pozwany dowiedział się o tym roszczeniu dopiero w dniu kiedy odebrał pozew tj. 4 listopada 2013 roku. W związku z tym, że odsetki należy liczyć od kolejnego dnia następującego po dniu wymagalności, należało od kwoty 26 000 zł (pierwotna kwota zgłoszona przez powoda w pozwie) naliczyć odsetki ustawowe za okres od dnia 5 listopada do dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. Powód rozszerzył powództwo w dniu 12 sierpnia 2016 roku o kwotę 233 000 zł, a zatem od tego dnia do dnia zapłaty naliczono ustawowe odsetki za opóźnienie.

W pkt 2 wyroku Sąd umorzył postępowanie w sprawie w zakresie roszczenia odszkodowawczego o zwrot nakładów koniecznych do zapewnienia klimatu akustycznego w budynku powoda. Stosownie do art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Sąd co do zasady związany jest cofnięciem pozwu. Obowiązany jest jednak zawsze dokonać oceny, czy w świetle zgromadzonego materiału procesowego czynności wymienione w art. 203 § 4 nie są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub czy zmierzają do obejścia prawa.

Powód cofnął w zakresie tzw. rewitalizacji akustycznej swoje żądanie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. W ocenie Sądu, z okoliczności sprawy, nie wynika, by cofnięcie pozwu było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierzało do obejścia prawa, dlatego też należało umorzyć postępowanie w tym zakresie.

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo z uwagi na to, że zgodnie z dyspozycją normy zawartej w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód poprzez opinię biegłego udowodnił swoje roszczenie w związku ze spadkiem wartości nieruchomości do poziomu 259 000 zł, natomiast żądał kwoty 284 242 zł. Wobec braku udowodnienia spadku wartości nieruchomości o kwotę 284 242 zł, należało w części ponad 259 000 zł powództwo oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 i 108 k.p.c., dokonując ustalenia procentowego wygranej powoda – w 80%. Powód żądał w pozwie, a następnie przy rozszerzeniu powództwa zasądzenia 284 242 zł a w wyroku Sąd zasądził na jego rzecz kwotę 259 000 zł co stanowi w przybliżeniu 80 % żądanej kwoty. Dlatego też powód został obciążony kosztami procesu w wysokości 20%, a pozwany w wysokości 80%. Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 4 wyroku.

SSO Ewa Teofilak

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)