

Sygn. akt *XVI GC 1605/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	<b><i>SSO Cezary Skwara</i></b>
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 31 sierpnia 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa ***M. Ś.***

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

### ***o odszkodowanie***

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

w W. na rzecz powódki M. Ś. kwotę 21.300 zł (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości powódki, położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Kosztami postępowania w sprawie obciąża w 79% powódkę M. Ś. oraz w 21% pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: XVI GC 1605/13

## UZASADNIENIE

### ***wyroku z dnia 31 sierpnia 2017 r.***

Powódka M. Ś. wniosła pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia odszkodowania stanowiącego równowartość ustalonego w toku postępowania sądowego spadku wartość dwóch należących do niej nieruchomości (nr ewidencyjny działek (...)) oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej domu mieszkalnego na działce o numerze ewidencyjnym (...) ustalonych w toku

postępowania sądowego wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po ustaleniu wysokości odszkodowania do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielką dwóch nieruchomości gruntowych: zabudowanej domem mieszkalnym położonej przy ul. (...) w W. (nr ewidencyjny (...)) i niezabudowanej położonej przy ul. (...) w W. (nr ewidencyjny (...)). Przedmiotowe nieruchomości położone są w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W., w bliskim sąsiedztwie strefy Z2. Zdaniem powódki wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po jej stronie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraża się w konieczności znoszenia oddziaływania działalności pozwanego na korzystanie z nieruchomości. W szczególności doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej, ponadto powstała konieczność dokonania nakładów w celu zabezpieczenia zdrowia i życia ludzkiego przed niebezpieczeństwami wynikającymi z hałasu (pozew k. 2-25).

Jako wartość przedmiotu sporu powódka podała kwotę 100 000 zł (pismo powódki k. 29)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem powódka nie uprawdopodobniła ani okoliczności poniesienia szkody ani związku przyczynowego. W ocenie pozwanego, nie doszło do żadnego spadku wartości nieruchomości powódki, brak jest bowiem w stosunku do nieruchomości powódki jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości. Odnosząc się do roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej pozwany wskazał, że powódka nie wykazała, aby na terenie nieruchomości istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego. Pozwany zwrócił uwagę, że obie nieruchomości powódki znajdują się w OOU, jednak żadna z nich nie leży w strefie Z1 ani Z2 (odpowiedź na pozew k. 46-123).

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powódka sprecyzowała, że łączna kwota dochodzonego przez nią roszczenia wynosi 100 000 zł wraz z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, w tym :

- 60 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 10 000 zł tytułem rewitalizacji akustycznej budynku na nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz
- 30 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Jednocześnie strona powodowa wskazała, że dochodzi odszkodowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (pismo powódki k. 129-140).

Pismem z dnia 9 grudnia 2014 r. powódka cofnęła pozew w zakresie żądania dotyczącego rewitalizacji akustycznej (pismo powódki k. 302).

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania określonego w pkt 2 pozwu w przedmiocie roszczenia o zwrot kosztów rewitalizacji akustycznej (postanowienie k. 311-312).

Na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2017 r. powódka wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od daty wytoczenia powództwa do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetek ustawowych za opóźnienie (protokół rozprawy k. 587, protokół elektroniczny k.590).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powódka M. Ś. jest właścicielką dwóch nieruchomości gruntowych:

- zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w W. (nr ewidencyjny (...)), dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

- niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w W. (nr ewidencyjny (...)), dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość przy ul (...) została nabyta przez powódkę w 2005 roku w drodze umowy przeniesienia własności i współwłasności nieruchomości. Nieruchomość przy ul. (...) została nabyta przez powódkę w 2006 r. w drodze umowy o podział majątku wspólnego

/okoliczności bezsporne, ponadto: odpis z księgi wieczystej nr (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) ( k. 18-19 ), odpis z księgi wieczystej nr (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) ( k. 16-17)/.

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

/okoliczności bezsporne, ponadto: załącznik nr 6 do uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Sejmiku Województwa (...) ( k. 20 )/.

W związku z objęciem nieruchomości powódki położonej w W., przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 21 300 zł.

/dowód: opinia biegłej sądowej A. D. z 30.09.2014 r. ( k. 185-278 ) wraz z opinią uzupełniającą ( k. 353-366 ), opinia uzupełniająca biegłej sądowej A. D. wraz z załącznikami aktualizująca opinię sporządzoną w dniu 30.09.2014 r. ( k. 526-557 ), wyjaśnienia biegłej A. D. złożone na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2017 roku ( k. 586-587, protokół elektroniczny k. 590 )/.

W związku z objęciem nieruchomości powódki położonej w W., przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie uległa obniżeniu.

/dowód: opinia biegłego sądowego A. G. wraz z załącznikami ( k. 428-453 ), wyjaśnienia biegłego A. G. złożone na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 roku ( k. 491-492, protokół elektroniczny k. 493 )/.

Powódka pismem z dnia 23 lipca 2013 r. wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w związku z objęciem jej nieruchomości położonych w W. przy ul. (...) i przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wezwanie do dobrowolnego spełnienia świadczenia ( k. 23 )/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię wraz z opinią uzupełniającą i aktualizującą uzupełniającą opinię biegłej sądowej A. D. ( k. 526-557 ) oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie ( k. 586-587 ) dotyczące wartości spadku nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oraz w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego A. G. ( k. 428-453 ) oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie ( k. 491-492 ) dotyczące analizy spadku wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z kolei złożoną do akt sprawy opinie biegłych sądowych A. G. i A. D. Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Każdy z biegłych w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści każdej z opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosowali biegli celem ustalenia kwoty spadku wartości każdej z nieruchomości

powódki w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny.

W niniejszej sprawie został dopuszczony także dowód z uzupełniającej opinii biegłej sądowej A. D., celem aktualizacji opinii sporządzonej w dniu 30 września 2014 r. dotyczącej spadku wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Co więcej, w opiniach uzupełniających biegła sądowa wyczerpująco odniosła się do zarzutów strony powodowej i pozwanej. W szczególności biegła wskazała, że rynek nieruchomości zareagował na fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania mocą uchwały nr (...) poprzez spadek cen transakcyjnych nieruchomości (k. 412v), stąd też wartość nieruchomości powódki przy ul. (...) uległa obniżeniu o kwotę wyliczoną przez biegłą. Biegła odniosła się także do zarzutów powódki, która wskazywała na znaczne rozbieżności pomiędzy kwotą spadku wartości nieruchomości powódki ustaloną w opinii z dnia 30 września 2014 r. oraz w opinii z dnia 27 lutego 2017 r. oraz miała wątpliwości, czy metodologia przyjęta przez biegłą w sposób najbardziej wiarygodny odzwierciedla tendencje na rynku nieruchomości położonych w strefie OOU.

Biegła wyjaśniła, że zmiana spadku wartości nieruchomości wynika z faktu, że poprzednia opinia została wydana we wrześniu 2014 r., kiedy funkcjonowanie strefy OOU wiązało się z większym nagłośnieniem medialnym, co wpływało na rynek a co za tym idzie na ceny nieruchomości. Biegła wskazywała, że obecnie skutek racjonalizacji oczekiwań nabywców odnośnie zmian jakie wprowadziła uchwała z 2011 r. wpływ zmniejszenia wartości nieruchomości uległ zmniejszeniu (k. 586-587).

Nadto biegła wyjaśniła, że zastosowała metodę korygowania ceny średniej, zaś przy sporządzeniu opinii aktualizującej biegła przyjmowała rynki analogiczne jak przy pierwszej opinii, najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej. Biegła podkreśliła, że podana przez nią kwota stanowi wartość wymierną, wyliczona w oparciu o transakcje.

Podobnie biegły sądowy A. G. rzetelnie odniósł się do wątpliwości zgłaszanych przez stronę powodową do sporządzonej opinii wskazując, że stosując metodę korygowania ceny średniej biegły, ustalił, iż nie doszło do spadku wartości nieruchomości przy ul. (...) w W..

W ocenie Sądu, opinie sporządzone przez biegłych udzielają jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowień Sądu. Nadto opinia biegłej sądowej A. D. pozwoliła na jednoznaczne określenie, w jakiej części nastąpił spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) w W. a opinia biegłego A. G. pozwoliła na jednoznaczne ustalenie, że spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. nie nastąpił, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłych metoda korygowania ceny średniej jest w ocenie Sądu zrozumiała i logiczna, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinie sporządzone zostały zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłych metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić między innymi poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny w rozpoznawanej sprawie przyjęli biegli. Nadto biegła A. D. wskazała, że zastosowana metodologia zgodnie jest z rekomendowaną przez Komisję Standardów (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w publikacji „Wartość nieruchomości w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” W. 2013 r. (k. 365). Ponadto stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych do porównań. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. W tej sytuacji, kiedy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego,

zastrzeżenia co do wyceny i wkroczenie w wiadomości specjalne przez osobę, która nie dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami w tej materii nie może zasługiwać na uwzględnienie. Warto przy tym wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ten sam przepis stanowi, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

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

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

Podzielając w całości poglądy wyrażone w powołanych judykatach, Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych i sprawa dojrzała do rozstrzygnięcia. W konsekwencji powyższego, Sąd oddalił wnioski dowodowe w przedmiocie dopuszczenia dowodu z innego biegłego sądowego z tej samej dziedziny.

Sąd oddalił wszystkie pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowe (o powołanie biegłego z zakresu budownictwa i akustyki, o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia raportu oddziaływania na środowisko (...) w W., o zobowiązanie do przedstawienia dowodów potwierdzających zapewnienie klimatu akustycznego) z uwagi na ich nieprzydatność do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (k. 588).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka w niniejszej sprawie pierwotnie domagała się zasądzenia łącznie kwoty 100 000 zł wraz z odsetkami od dnia następnego po dniu ustalenia wysokości odszkodowania do dnia zapłaty a następnie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wskazując, że dochodzi dwóch roszczeń – roszczenia z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości (60 000 zł) oraz zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej w budynku strony powodowej (10 000 zł) na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. oraz kwoty 30 000 zł z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Powódka cofnęła następnie pozew w części dotyczącej zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej w budynku strony powodowej (10 000 zł) na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

W ocenie Sądu roszczenie powódki podlega uwzględnieniu jedynie w części.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powódka wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powódkę odpisów z ksiąg wieczystych wynika, że jest ona właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. oraz nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016 nr o poz. 672 t.j. dalej: p.o.ś.), według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

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

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

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powódka zgłosiła roszczenie dotyczące spadku wartości nieruchomości stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku

Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a więc przed upływem 2 lat od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Mając na uwadze przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powódka zgłosiła roszczenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości pozwanemu pismem datowanym na dzień 23 lipca 2013 r. – nadanym pozwanemu w dniu 29 lipca 2013 r. (k. 23,24). Biorąc pod uwagę standardowy obieg korespondencji listowej należało przyjąć, że przesyłka została doręczona pozwanemu w czasie 7 dni od daty wysłania, zatem została ona doręczona przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Powyższe nie było kwestionowane przez stronę pozwaną.

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

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

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powódki i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych sądowych. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 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 tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego. Szkodą podlegającą naprawieniu jest więc m.in. obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje ( Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. sygn. akt I CSK 509/11, Lex nr 1271642).

Wskazać w tym miejscu należy, że zarzut pozwanego, iż na nieruchomościach powódki nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu nie mógł zostać uwzględniony. Już samo bowiem ustanowienie OOU przesądza o tym, że nie ma dochowanych standardów ochrony środowiska albowiem dlatego właśnie m.in. ustanawia się strefę ograniczonego użytkowania. Dzięki ustanowieniu strefy pozwany może rozwijać swoją działalność w sposób nieskrępowany. Pozwany może zatem w każdej dowolnej chwili tak kierować ruchem samolotów czy w inny sposób oddziaływać na tą strefę i nie musi przy tym dochowywać standardów ochrony środowiska w zakresie hałasu, a jednocześnie strona powodowa musi się godzić na to, że samoloty nad nieruchomością będą przelatywały, musi je znosić i nie może podjąć żadnych działań,

które mogłyby ograniczyć działalność pozwanego. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15 Legalis nr 1450766). Wskazać w tym miejscu należy, że przekroczenia norm hałasu zostały zalegalizowane przez akt prawa miejscowego wprowadzający strefę OOU, to uchwała pozwala na przekraczanie norm hałasu. Jeżeli natomiast sam pozwany twierdzi, że na określonych terenach nie występują przekroczenia norm hałasu spowodowane jego działalnością, może wystąpić do odpowiednich władz o zlikwidowanie strefy ograniczonego użytkowania a wtedy wszelkie roszczenia związane z ustanowieniem strefy staną się bezcelowe. Tak samo jeżeli strona pozwana nie zamierza korzystać z uprawnień jakie nadaje mu strefa OOU, to po jego stronie stoi podjęcie odpowiednich działań.

Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane skoro skutek obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Sama świadomość ponadnormatywnych immisji hałasu wynikająca z samego wprowadzenia OOU niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 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 (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Powódka wykazała również w niniejszej sprawie 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 (...) im. (...) 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 w art. 361 § 1 k.c. odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości nieruchomości powódki, na co wskazywała biegła A. D. w sporządzonej opinii i która wyliczyła spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania. Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.



Pozwany zarzucał, że nie sposób przyjąć, że nabywając nieruchomości powód nie wiedział o sąsiedztwie czynnego lotniska, które istnieje od 1934 roku, a jeśli ktoś buduje lub nabywa nieruchomość obok lotniska godzi się na związane z tym warunki.

W tym miejscu przywołać należało wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. (sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.) w którym stwierdzono, że okoliczność iż lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej nie pozbawia strony powodowej roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 p.o.ś. otworzyło powódce objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właścicielki nieruchomości. Z tego względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powódki. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawdziwości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Stanowisko powyższe jest odzwierciedleniem stanowiska Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. sygn. akt II CSK 578/12 Legalis nr 744446).

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zakresie szkody obejmującej spadek wartości ich nieruchomości.

Żądanie powódki w zakresie roszczenia odszkodowawczego z tytułu spadku wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) tj. co do kwoty 21 300 zł należało uznać za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie to było niezasadne i podlegało oddaleniu (pkt II sentencji wyroku). Powódka nie wykazała w szczególności, iż doszło do spadku wartości nieruchomości przy ul. (...) w W. w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Odsetki należą się zgodnie z art. 481 k.c. za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia, choćby więc wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Stanowią one zatem opartą na uproszczonych zasadach rekompensatę typowego uszczerbku majątkowego doznanego przez wierzyciela wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego.

Dochodzone przez powódkę roszczenie ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie art. 481 § 1 i 2 zd 1 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.). Strona powodowa wносиła o zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, pozew natomiast wniesiono w dniu 2 sierpnia 2013 r. Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł o odsetkach zgodnie z żądaniem pozwu.

Zasądzając odsetki Sąd miał na względzie zmianę ww. przepisu, w wyniku której z dniem 1 stycznia 2016 r. zmieniono wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie. W szczególności od dnia 1 stycznia 2016 r. na podstawie § 2 wymienionego przepisu wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie równa jest sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Zasadnicze znaczenie ma przy tym przepis art. 56 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1830), którą to ustawą zmieniono regulacje art. 481 k.c. Zgodnie z wymienionym przepisem ww. ustawy zmieniającej, od odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Oznacza to, że odsetki ustawowe od żądanej pozewem kwoty do dnia 31 grudnia 2015 r. oblicza się na zasadach obowiązujących przed wejściem w życie zmiany przepisu

art. 481 k.c., po dniu wejścia w życie nowego brzmienia wskazanego przepisu zaś tj. od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetki obliczane są już na podstawie zmienionego art. 481 k.c.

Powódka cofnęła pozew w części tj. w zakresie roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej (k. 302, postanowienie o częściowym umorzeniu k. 311).

Strona cofająca pozew jest uważana za przegrywającą, chyba że cofnięcie pozwu następuje na skutek na skutek spełnienia świadczenia po złożeniu pozwu chociażby przed jego doręczeniem (por. post. S.A. z 30.11.1995 r. w B. I ACz 366/95 OSA 1996/7-8/34, post. SN z 20.08.1979 r. I CZ 92/79 nie publ.). W przedmiotowej sprawie powódka wskazywała, że cofa pozew w związku z powzięciem informacji o potencjalnych wysokich kosztach sporządzenia przez biegłego opinii z zakresu akustyki, mając na uwadze wysokość żądania dotyczącego rewitalizacji akustycznej. Cofnięcie pozwu przez powódkę wynikało zatem z rezygnacji strony powodowej z dochodzenia roszczenia. W związku z powyższym to powódkę należało uznać za stronę przegrywającą co do tej części roszczenia a koszty procesu we wskazanym zakresie należne są pozwanemu na podstawie art. 98 k.p.c.

O kosztach sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powódka dochodziła kwoty 100 000 zł, a zasądzono na jej rzecz 21 300 zł. Powódka wygrała zatem sprawę w 21 %, a pozwany w 79 %. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie powołanych przepisów.

SSO Cezary Skwara

Z/ (...)