

Sygn. akt *XVI GC 262/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

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

po rozpoznaniu 06 października 2017 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. K.**

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

### **o odszkodowanie**

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki I. K. :

a) kwotę 34 000 zł ( trzydzieści cztery tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...) (działka ew. nr (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

b) kwotę 34 000 zł ( trzydzieści cztery tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...) (działka ew nr (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

na skutek objęcia ich obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. kosztami procesu obciąża w 55% powódkę I. K. a 45 % pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt *XVI GC 262/14*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lutego 2014r. ( data prezentaty ) I. K. wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 152.000,00 złotych, w tym kwoty 110.000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz 42.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na poprawę warunków akustycznych w budynku strony powodowej wraz z odsetkami od dnia 11/06/2013 do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Powódka wskazała, iż jest właścicielką zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w W. – P. O. przy ul. (...) ( działka nr (...) ) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oraz niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. – P. O. przy ul. (...) ( działka nr (...) ) , które na skutek wejścia w życie Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. znalazły się w strefie Z1 obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla (...) im (...) w W. . Skutkiem wejścia w życie uchwały nieruchomości te objęte obszarem utraciły na wartości. Nadto na powódkę został nałożony obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku z uwagi na emitowany przez pozwanego hałas co wiąże się koniecznością poniesienia kosztów. Powódka jako podstawę swoich roszczeń wskazała art. 129 ust. 2 POŚ oraz subsydiarnie art. 435 §1 KC w zw. z art. 322 POŚ.

(pozew k. 2-69)

W odpowiedzi na pozew z dnia 16/09/2014r. (data stempla pocztowego) Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. domagało się oddalenie powództwa, w szczególności jako złożonego z przekroczeniem terminu zawitego. Pozwany wskazywał, że nieruchomość powódki znajdowała się już na terenie ograniczonego użytkowania – w strefie „M”, ustanowionego na podstawie Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. Obciążenia wynikające z tego aktu prawnego są analogiczne, co w przypadku Uchwały (...), zatem należało w ocenie pozwanego uznać, iż wszelkie roszczenia powinny być zgłaszane w terminie zawitym upływającym z dniem 25/08/2009r. W drugiej kolejności pozwany wskazywał brak wykazania poniesienia szkody przez powódkę, twierdząc, iż samo położenie nieruchomości w strefie nie powoduje „automatycznego” obniżenia wartości oraz zarzucił brak wykazania istnienia związku przyczynowo – skutkowego. W zakresie roszczenia o odszkodowanie za koszty zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku strony powodowej pozwany wskazywał, że powódka nie wykazała braku istnienia prawidłowego klimatu, zgodne z wymogami Rozporządzenia nr (...) oraz zaprzeczył zwiększeniu się hałasu na nieruchomości strony powodowej na skutek wejścia w życie uchwały (...). Pozwany zanegował także możliwość dochodzenia roszczenia przez stronę powodową na podstawie art. 435 KC oraz datę początkową żądanych odsetek.

(odpowieź na pozew k. 99-180)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska .

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielką :

1) zabudowanej nieruchomości położonej w W. - P. O. przy ul. (...) (dz. nr ew. (...) obręb (...)) o pow. 0,0924 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 91m<sup>(2)</sup> na mocy umowy darowizny z dnia 31/08/1993 r. sporządzonej w W. przed notariuszem E. P. w Kancelarii przy ul (...) . R. A- (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księgę wieczysta nr (...).

2) niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. - P. O. przy ul. (...) (dz. nr ew. (...) obręb (...)) o pow. 0,0924 ha. na mocy umowy darowizny z dnia 17/01/1987r. sporządzonej w W. przed notariuszem W. R. A nr (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księgę wieczysta nr (...).

Przedmiotowe nieruchomości bezpośrednio ze sobą graniczą i powódka użytkuje je jako całość.

(dowód: wydruk z KW k. 30-33, wypis z rejestru gruntów k. 47-48, wypis z kartoteki budynków k. 49, kopie aktów notarialnych kr 50-53)

Decyzją nr (...) z dnia 26/10/1994r. został zatwierdzony plan zagospodarowania działki nr (...) w obrębie geodezyjnym (...) przy ul (...) w W. oraz wydane zostało pozwolenie na rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego. Rozbudowa polegała na dobudowaniu przedsiönka oraz nadbudowie kondygnacji poddasza mieszkalnego.

( dowód : decyzja nr (...) k 54 , opracowanie rozbudowy i nadbudowy k 56- 65)

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: OOU 2007), został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 ze zm.).

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

- 1)przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;
- 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 M – 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 M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Ponadto dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Zaś § 5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadził następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- 1)w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
- 2)w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Rozporządzenie nr (...) weszło w życie 14 dni od jego ogłoszenia tj. 25 sierpnia 2007 r. Termin zawity do zgłaszania roszczeń upływał z dniem 25/08/2009 r.

Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomości strony powodowej położone w W. przy ul. (...) znalazły się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania ( dalej OOU 2007) , w całości w strefie „M” tego obszaru.

(bezsporne, dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2007 roku, Nr 156, poz. 4276 z załącznikami k. 123-125)

Powódka nie zgłosiła pozwanemu swoich roszczeń w zakresie obniżenia wartości nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej na podstawie ww. Rozporządzenia.

(okoliczność zgłoszenia roszczenia na mocy ww. Rozporządzenia nie została przez powódkę skutecznie wykazana )

Powódka pismem z dnia 11/02/2009r. zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. o zakończeniu rozbudowy .

( zawiadomienie k 55)

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – U.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§6) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Na mocy tej uchwały nieruchomości strony powodowej znalazły się w obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie Z1.

(bezsporne, dowód: uchwała nr (...) z dnia 20/06/2011 r. Sejmiku Województwa (...) wraz z załącznikiem nr 6 kr 35-39)

(...) obejmuje tereny OOU 2011 najbardziej zagrożone, gdzie hałas miarodajny przekracza poziom 55 dB w porze nocy i równocześnie, prawie w całej strefie, poziom 65 dB w porze dziennej. Podobnie kształtuje się poziom długookresowych wskaźników hałasu: w porze nocy wskaźnik LN przekracza poziom 55 dB, a w porze dnia poziom wskaźnika LDWN jest wyższy niż 65 dB. Granicą strefy Z1 jest izofona przebiegu miarodajnego poziomu dźwięku o wartości 55 dB w porze nocy. Zgodnie z mapą akustyczną nieruchomość powódki jest położona w strefie, gdzie hałas nocny jest na poziomie 55 dB zaś dzienny – 60 dB.

(dowód : mapa akustyczna kr 128 )

Pismem z dnia 10/06/2013r. złożonym u pozwanego w dniu 11/06/2013 r. (data prezentaty pozwanego) strona powodowa zgłosiła roszczenie w trybie art. 129 ust. 2 i 4 POŚ. żądając zapłaty odszkodowania w kwocie 1.730 000 zł, tj po 690.000 zł z tytułu ubytku wartości każdej z nieruchomości oraz 350.000 z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną . Jednocześnie powódka wezwała pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody.

(dowód: pisma ze zgłoszeniem roszczeń k. 40-41)

Wnioskiem datowanym na 22/07/2013r. strona powodowa domagała się zawezwania do próby ugodowej Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na kwotę łączną 1.730.000 zł . Na posiedzeniu w dniu 04/10/2013 r. nie doszło do zawarcia ugody (sygn. akt: IX GCo 685/13).

(dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej k. 42-46, protokół w sprawie IX GCo 685/13 k. 66)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody złożone przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

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

Nie miały też istotnego znaczenia w sprawie wnioski i dokumenty złożone na okoliczność obowiązywania rozporządzenia wojewody (...) nr (...) z uwagi na fakt, że kwestie tę rozstrzygnął Sąd Najwyższy w przywołanych niżej orzeczeniach.

Wobec wniosków stron Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Sąd oparł się na opinii tego biegłego z dnia 14/04/2016 r., opinii uzupełniającej z dnia 19/12/2016r. wraz z ustnymi wyjaśnieniami do opinii złożonymi na rozprawie w dniu 24/08/2017r.

W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Należy podkreślić, iż biegły jest rzeczoznawcą majątkowym od 20 lat i w tym okresie był i nadal jest wpisany na listę biegłych sądowych oraz wykonał kilkadziesiąt opinii w tego rodzaju sprawach. Zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Biegły wyjaśnił metodę swojego działania w szczególności, jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU 2007 i 2011 jak i na terenie pobliskim, ale nieobjętym tą strefą. Powyższe przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

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

Biegły zastosował podejście porównawcze, metodę analizy statystycznej rynku .

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy OGN (... określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących). Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Biegły zastosował matematyczny model wyceny – metodę największej zależności (MNZ) – opiera się on na modeli podejścia porównawczego i jego podstawą jest powtórzenie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi zgromadzonymi w bazie. Model opiera się o równania wagowe, co daje zbieżne wyniki wyceny z innymi metodami a niejednokrotnie nawet lepsze. Eliminuje on ujemne współczynniki wartości tzw. destymulanty, które z punktu widzenia praktyki wyceny są kontrowersyjne. Zwiększoną efektywność matematycznego modelu MNZ biegły uzyskał poprzez zastosowanie tzw. korekcji G. dla nieruchomości transakcyjnych. Biegły zwiększył ilość nieruchomości porównawczych z kilku do kilkuset. W ocenie rzeczoznawcy ta metoda jest najbardziej precyzyjnym sposobem obliczenia zmian wartości nieruchomości. Ponieważ tak OOU 2007 jak i OOU 2011 został wprowadzony nie dla typowych nieruchomości, ale dla wszystkich nieruchomości na danym terenie, nie może być, w ocenie biegłego, mowy o kształtowaniu się typowej ceny średniej nieruchomości w OOU.

Do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosiły obie strony, w szczególności strona pozwana, wskazując brak obliczeń trendu czasowego, wzięcie pod uwagę przez biegłego hałasu lotniczego, pomimo że istniał on wcześniej przed ustanowieniem strefy, oraz brak związku przyczynowego spadku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Strona powodowa wносиła o rozszerzenie tezy dowodowej postanowienia w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego poprzez zobowiązanie biegłego do wyliczenia ubytku wartości jakiego doznaje nieruchomość na skutek obciążenia jej negatywnym czynnikiem środowiskowym w postaci hałasu lotniczego. Wniosek ten nie został uwzględniony.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii Sąd wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Wyjaśnienia tego biegłego są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadają na zakreśloną biegłemu tezę dowodową. W zakresie żądania strony pozwanej ustalenia zmiany wartości nieruchomości powódki w formie procentowej oraz kwestionowania metodyki, którą posłużył się biegły Sąd wskazuje, że to do biegłego należy wybór metody a Sąd nie ma prawa mu jej narzucić (art. 154 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami). Zatem tylko opinia sporządzona przez biegłego w odniesieniu do nieruchomości wskazanej przez Sąd w postanowieniu dowodowym może być brana pod uwagę przy wyrokowaniu. Odnośnie poszczególnych kwestii Sąd wypowiada się w części dotyczącej oceny prawnej.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia do opinii, które biegły złożył na rozprawie były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki.

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

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i akustyki na okoliczność braku prawidłowego klimatu akustycznego w domu strony powodowej i kosztów niezbędnych do poniesienia w celu doprowadzenia istniejącego klimatu do prawidłowego poziomu, uznając, iż roszczenie to wygasło z dniem 25/08/2009 r., o czym szerzej Sąd rozważa w części dotyczącej oceny prawnej.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie o roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości, natomiast w pozostałej części ze względu na wygaśnięcie - podlegało oddaleniu.

Jak wskazano w stanie faktycznym, strona powodowa dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kosztów rewitalizacji akustycznej w lokalu mieszkalnym, na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa

(...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W pierwszej kolejności Sąd dokonał kwalifikacji prawnej roszczeń powódki.

Treść powołanego przepisu, mówi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (ust. 1). W tej sytuacji, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust. 3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W tej sytuacji koniecznym było ustalenie istnienia legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Nie budziła wątpliwości Sądu legitymacja czynna powódki, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami nabyła ona własność nieruchomości położonych w W. – O. przy ul. (...) odpowiednio na mocy umowy darowizny z dnia 31/08/1993 r. sporządzonej w W. przed notariuszem E. R. A- (...) i na mocy umowy darowizny z dnia 17/01/1987r. sporządzonej w W. przed notariuszem W. R. A nr (...). Obie działki stanowią całość gospodarczą, są wspólnie użytkowane i ogrodzone. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem o charakterze mieszkalnym o pow. zabud. 91 m<sup>(2)</sup>. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu ustanawiającego ograniczenia tj. 24/08/2007r. powódka była właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej objętej OOU.

W drugiej kolejności Sąd rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powoda jego roszczenia, bowiem było to podstawowe zagadnienie, podnoszone przez stronę pozwaną, jako podstawa do oddalenia pozwu.

W ocenie Sądu obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania rzeczonoego aktu stanowił art. 135 ust. 2 POŚ w wówczas obowiązującym brzmieniu. W oparciu o powyższy przepis kompetencja do utworzenia OOU została powierzona wojewodzie. Na skutek 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 ze zm.), kompetencja do utworzenia OOU została powierzona sejmikowi województwa, który taki obszar tworzy w drodze uchwały. Powyższa nowelizacja zgodnie z art. 48 pkt 2 POŚ weszła w życie z dniem 01 stycznia 2008 r. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. zawierała także przepisy przejściowe, stanowiące, iż akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych niniejszą 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 (...) im. (...) w W., tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku (data wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku), art. 135 ust 2 POŚ 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.

Przepis ten uległ zmianie, 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), w brzmieniu obowiązującym od dnia 01 stycznia 2008 roku. 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. Zgodnie zaś 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, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, w takim przypadku organem upoważnionym do zmiany lub uchylecia aktu wykonawczego wydanego na podstawie zmienionego przepisu upoważniającego jest organ wskazany w zmienionym upoważnieniu. Przepis ten stosuje się przy tym odpowiednio, na podstawie § 143 rozporządzenia, do aktów prawa miejscowego.

Zatem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego z wojewody na sejmik województwa nie wpłynęła na moc obowiązującą Rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem w przypadku zmiany treści przepisu upoważniającego, polegającej na zmianie organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, jak wywiedziono powyżej. Oznacza to, iż zmiana ustawy z dnia 03 października 2008 r. miała jedynie charakter redakcyjny i określała, kiedy tracą moc przepisy wykonawcze określające, które przedsięwzięcia mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zmiany art. 135 ust. 2 POŚ 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 (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego nie wpłynęła 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., a zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym przedmiotowo pozostał ten sam - nie zmieniła go ani nowelizacja dokonana ustawą z dnia 03 października 2008 roku, ani nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W tej sytuacji należy podzielić stanowisko, że przepisy rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., zaprezentowaną 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. (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 POŚ



ustawą z 03/10/2008 wskazuje, że nie wpłynęły one na zakres przedmiotowy regulacji dotyczącej ustanowienia OOU a były 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 podkreślił także, że nie ma wyroków sądów administracyjnych stwierdzających nieważność rozporządzenia nr (...) Wojewody (...). Oba orzeczenia na których opierają się strony wskazujące brak ciągłości pomiędzy OOU 2007 i 2011 tj. II OSK 445/09 i II OSK 502/09, mają charakter formalny, bowiem dotyczą kwestii procesowej jaką stanowi umorzenie postępowania a wypowiedziany w ich uzasadnieniach pogląd o nieaktualności Rozporządzenia nr (...) nie został poparty szczegółową analizą zmiany art. 135 ust. 2 POŚ w wyniku nowelizacji z 03/10/2008 r.

Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu odniósł się także do zagadnienia desuetudo, podnoszonego w sprawach tzw. odszkodowań portowych, czyli powszechnej, ogólnie ustabilizowanej praktyki nierespektowania określonej normy prawnej przez ogół podmiotów stosujących prawo, pomimo braku formalnej jej derogacji. Sąd Najwyższy podkreślił, że samo występowanie rozbieżności zapatrywań w przedmiocie obowiązywania Rozporządzenia nr (...) przemawia przeciwko tezie o utracie przez nie mocy. Sąd Najwyższy konsekwentnie stanął na stanowisku że nie zaistniały szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie nadzwyczajnej i motywowanej aksjologicznie instytucji desuetudo, skoro nie miały miejsca radykalne zmiany w systemie prawa ujmowanym jako całość, jak również w zakresie regulacji prawnych dotyczących ustanawiania obszarów ograniczonego użytkowania dla lotnisk. Sąd podziela powyższy pogląd i przyjmuje za własny na gruncie niniejszej sprawy.

Ze względu na powyższe 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 (...) im. (...) w W..

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomości strony powodowej położona w W. znajdowała się w całości się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. – była położona w strefie „M” OOU 2007, zatem roszczenia z tego tytułu należało zgłosić do dnia 24 sierpnia 2009r. Przeprowadzone postępowanie nie wykazało by powódka tej czynności dokonała. W obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. tj w OOU 2011 nieruchomość ta znajduje się w strefie Z1.

Przytoczyć tu należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12 zgodnie, z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 POŚ, przewidziano nie za samo ograniczenie 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. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża ograniczenia na kolejny okres obowiązywania. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie a tym bardziej, gdy je zmniejsza (teza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.12.2008 r. II CSK 367/08, gdzie Sąd 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 obydwie akty prawa lokalnego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły nieruchomość strony powodowej, należało dokonać analizy wprowadzonych przez nie ograniczeń w stosunku do nieruchomości i zbadać o ile, i 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 powódki w strefie OOU 2011 tj. w strefie Z1, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomości, która w okresie obowiązywania OOU 2007 była położona w jej granicach, w strefie „M”. Pod rządami Rozporządzenia strona powodowa miała 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 Uchwała (...) 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. Niewątpliwie całkowita degradacja funkcji mieszkalnej dla nieruchomości powódki pogarsza jej sytuację.

Skoro ograniczenia dla nieruchomości powódki zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały (...), należy uznać, że termin z art. 129 § 4 POŚ 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 04 sierpnia 2011 roku zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 POŚ mijał dnia 03 sierpnia 2013 r. Powódka temu obowiązкови sprostała, bowiem zgłosiła swoje roszczenia pozwanemu pismem z dnia 11/06/2013r (k 40)

Odmienne sądy potraktowały roszczenie o odszkodowanie za koszty rewitalizacji akustycznej w budynku powódki, objętym regulacjami OOU 2007 i następnie OOU 2011.

Obowiązek posiadania odpowiedniego klimatu akustycznego przez budynki mieszkalne został uregulowany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1332). Aktem wykonawczym do ww. ustawy określającym wymagania dotyczące właściwości jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12/04/2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75 poz 690 ze zm.). Z kolei ten akt prawny odwołuje się do norm budowlanych – izolacyjność akustyczna jest określona w normie PN-B-02151-3 – akustyka budowlana – Ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród oraz elementów budowlanych (norma ta obowiązywała w dacie wejścia w życie OOU 2007 oraz OOU 2011). Określa ona wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian wewnętrznych, drzwi, stropów i przegród zewnętrznych (w tym okien) w budynkach jedno- i wielorodzinnych, w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, jak również wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Zarówno dla OOU 2007 jak i OOU 2011, biorąc pod uwagę granice wyznaczone wartością izofon minimalny wskaźnik oceny wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej dla pokoi mieszkalnych wynosi 23dB dla natężenia hałasu w przedziale 56-60 dzień i 46-50 noc. Oznacza to, iż pomimo zmiany aktu prawa lokalnego z Rozporządzenia Wojewody (...) poziom klimatu akustycznego, który powinien zostać zapewniony wewnątrz mieszkania został utrzymany przy uwzględnieniu, że zmiana pomiędzy izofonami wyznaczającymi obszar M oraz Z1 OOU mieści się w tym samym przedziale skali. W § 5 pkt 2 rozporządzenia nr (...) nakazano zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat budynku poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem w pomieszczeniach i budynkach. Obowiązek zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego istniał już dla nieruchomości w 2007, a po wprowadzeniu OOU 2011 wymagania Polskich Norm w tym zakresie nie uległy zmianie, zatem konsekwentnie przywołując wnioskowanie dot. ponownego otwarcia terminu do zgłoszenia roszczenia należało uznać, iż wobec utrzymania dotychczasowych przepisów – termin do zgłoszenia roszczenia z tytułu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku strony powodowej upłynął z dniem 25 sierpnia 2009 r.

Analiza przepisów art. 129 i 136 POŚ wskazuje, że są dwa rodzaje roszczenia : 1) o wykup oraz 2) odszkodowanie przy zaistnieniu wskazanych w niniejszych przepisach przesłanek. Niewątpliwie roszczenie o odszkodowanie może dotyczyć wszelkiego rodzaju szkód związanych z ustanowieniem i objęciem danej nieruchomości OOU, przy czym

przepisy wymieniają przykładowo spadek wartości nieruchomości czy koszt dostosowania budynków znajdujący się na obszarze do wymagani technicznych zapewniających właściwy klimat akustyczny, przy jednoczesnym obowiązku wykazania przesłanek z art. 361 KC.

Skoro art. 136 ust. 3 POŚ jednoznacznie wskazuje, że „ (...) szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki ( ...) „, to obowiązkiem strony było zgłosić roszczenie odszkodowawcze o tym charakterze w terminie zawitym wskazanym w art. 129 § 4 POŚ. Pogląd ten nie stoi w sprzeczności ze stanowiskiem, że konieczność wypełnienia wymogów technicznych przez budynki w OOU jest obowiązkiem prawnym co akcentuje w swoich pismach strona powodowa.

W konsekwencji bezsprzecznie przyjąć należy, że roszczenie odszkodowawcze o charakterze rewitalizacyjnym podlega obowiązkowi zgłoszenia pozwanemu w terminie zawitym wskazanym w art. 129 § 4 POŚ.

Także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 02/03/2017r. w sprawie I ACa 1210/15 (nie publik) dokonał porównania ograniczeń związanych z zapewnieniem klimatu akustycznego w obu aktach tj. rozporządzeniu i w uchwale, i wskazał, że „ określone w § 6 uchwały nr (...) wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania były (pomimo różnic redakcyjnych) takie same jak przewidziane w § 5 rozporządzenia nr (...). Skutkowało to ustaleniem przez Sąd Okręgowy, że wskutek wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. powodce nie została wyrządzona żadna nowa szkoda „.

W sprawie było bezsporne, że powodka nie zgłosiła żadnych roszczeń pozwanemu we wskazanym terminie (do 24.08.2009r.), zaś sformułowanie ich w piśmie z dnia 10 czerwca 2013r. doręczonym pozwanemu 11 czerwca 2013r., było spóźnione, a skoro w tym zakresie nie nastąpiło pogorszenie ograniczeń zatem należało uznać, że roszczenie o rewitalizację wygasło i jako takie podlegało oddaleniu o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 2.

Wobec ustalenia, iż powodce przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości otworzył się na nowo bowiem został wprowadzony w życie kolejny akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powodki, należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W ocenie Sądu powodka wykazała powyższe poprzez opinię biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Sporządzając opinię biegły ustalił, że nieruchomość strony powodowej położona jest w W., dzielnica W., przy ulicy (...), po północnej stronie ulicy (...), w rejonie urbanistycznym O.. W otoczeniu nieruchomości znajduje się zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowo-magazynowa. Na tym terenie jest pełne uzbrojenie techniczne. Główną ulicą jest aleja (...), przy której są zlokalizowane supermarkety, pętla tramwajowa i autobusowa, parkingi P+R.

Działka numer (...) położone są po zachodniej stronie ulicy, przylegają do siebie tworząc całość gospodarczą ogrodzoną i wykorzystywaną wspólnie.

Powierzchnia działki nr (...) wynosi 924 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt prostokąta, teren płaski, działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i garażem. Są to budynki murowane, budynek gospodarczy jest parterowy o powierzchni zabudowy 39 m<sup>2</sup>, roku budowy 1965, wykorzystywany jest jako letni domek. Doprowadzone są do niego przyłącza energetyczne i gazowe. Powierzchnia zabudowy garażu to 20 m<sup>2</sup> roku budowy 1981.

Powierzchnia działki nr (...) wynosi 924 m<sup>2</sup> działka stanowi część ogrodu przydomowego użytek tereny mieszkaniowe ma kształt prostokąta teren płaski. Teren działek zagospodarowanych jest na ogród przydomowy, trawnik, zieleń wysoka, roślinność ozdobna, podjazd i chodniki utwardzone, posesja ogrodzona jest ogrodzeniem trwałym. Pełne uzbrojenie techniczne.

Budynek mieszkalny wybudowany został w latach 1960- 1961, rozbudowany w 2003 roku. Budynek mieszkalny wolno stojący parterowy z poddaszem użytkowym podpiwniczony. Budynek był wybudowany w latach sześćdziesiątych jako parterowy podpiwniczony ze strychem użytkowym w konstrukcji murowanej o ścianach fundamentowych betonowych i stropach kleina. Rozbudowa podlegała na dobudowie przedsiionka wyjściowego i nadbudowie poddasza mieszkalnego z wykonaniem komunikacji pionowej. Według oświadczenia właściciela nieruchomości stan obiektu w latach 2007-2016 nie uległ poza naturalnym zużyciu technicznym istotnej wprost zmianie.

Biegły zgromadził dane o tysiącach 1500 nieruchomościach zabudowanych będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży w dzielnicy W., U. i U.. Po wstępnej selekcji do dalszego opracowania przyjął 333 transakcji. Ostatecznie obliczenia wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku biegły wykonał w oparciu o nieruchomości wykazujące największe podobieństwo do nieruchomości wycenionej – uwzględniono 160 transakcji z OOU i 173 nieruchomości odniesienia spoza obszaru.

Biegły zgromadził dane o 742 nieruchomościach niezabudowanych będących przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży w dzielnicy W., U. i U.. Po wstępnej selekcji przyjął do dalszego opracowania 254 nieruchomości. Ostatecznie obliczenia wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku wykonał w oparciu o nieruchomości wykazujące największe podobieństwo do nieruchomości wycenianej – uwzględniono 169 transakcji z OOU oraz 85 nieruchomości odniesienia spoza obszaru.

Biegły odrębnie wykonał wycenę na dzień 25 sierpnia 2007r., 3 sierpnia 2011 r, oraz 3 sierpnia 2015r ograniczającą badanie cen do okresów dwuletnich sprzed wskazanych dat. Biegły zanalizował ceny nieruchomości na podstawie transakcji zawartych przed wprowadzeniem obszar ograniczonego użytkowania rozporządzeniem z 2007 roku, uchwałą z 2011 roku oraz wprowadzeniem obszaru 2011 roku ceny po wprowadzeniu obszaru. Zbadał ceny w latach 2013- 2015, z przesunięciem czasowym, zakładając, że świadomość społeczna konsekwencji wprowadzenia obszaru wzrastała stopniowo. Na wskazane daty odrębnie wykonał wycenę dla nieruchomości zabudowanej i niezabudowanych. Ceny zostały skorygowane o trend czasowy przeliczając ceny transakcyjne na wskazane daty .

Biegły w swojej opinii podał , że rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określenia w wycenie wpływu hałasu lotniczego i związanych z tym innych ograniczeń na wartość nieruchomości na podstawie danych obejmujących rodzaje, zakres i wyniki badań przeprowadzonych przez specjalistów w szczególności, gdy wstępne analizy wykazują, że wpływ hałasu lotniczego jest zauważalny i ma istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Po ustaleniu położenia przedmiotowej nieruchomości oraz jej lokalizacji w odniesieniu do obszaru, przy uwzględnieniu ograniczeń wskazanych wprost w rozporządzeniu i uchwale wskazujących na konieczność znoszenia na nieruchomości natężenia hałasu przekraczającego dopuszczalne poza obszarem normy, biegły sporządził opinię

na podstawie akt sprawy oraz oględzin nieruchomości. Celem opinii, według biegłego, nie było wyliczenie zmian w czasie – zmiany wartości tej nieruchomości w ogóle, ale wyliczenie wartości jedynie tych zmian, które wynikają z ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania. Biegły ustalił jaki był stan nieruchomości na dzień 25 sierpnia 2007 roku i 3 sierpnia 2011 roku poprzez analizę dokumentacji takiej jak : księgi wieczyste, dokumentacja katastralna i planistyczna oraz informacje uzyskane od powódki w czasie wizji lokalnej. Następnie biegły ustalił wartości nieruchomości na dzień 25 sierpnia 2007 roku i dzień 3 sierpnia 2011 oraz na dzień 3 sierpnia 2015 poprzez wzięcie do porównania podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenionej, znajdujących się poza obszar ograniczonego użytkowania i ustalenie wartości nieruchomości porównywalnych na dzień wejścia w życie rozporządzenia uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii . Następnie biegły dokonał obliczenia różnicy procentowej wzrostu/spadku wartości nieruchomości z procentowym wzrostem/spadkiem wartości nieruchomości porównywalnych tj. obliczył i ile e procent w stosunku do wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie uchwały wzrosła/ spadła wartość nieruchomości wycenionej i wzrosła/spadła wartość nieruchomości porównywanych. W dalszej części opinii biegły obliczył jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica wartości nieruchomości z dnia wejścia w życie rozporządzenia i uchwały obliczona na dzień 25 sierpnia 2007 roku. W ocenie biegłego taki sposób wyceny szkody w związku z objęciem nieruchomości obszarem powoduje wyeliminowanie innych czynników mających wpływ na wartość nieruchomości a uwzględnia jedynie wpływ ustanowienia stref ograniczonego użytkowania na zmianę wartości nieruchomości.

Przy obliczaniu wartości rynkowej nieruchomości biegły za jednostkę porównawczą przyjął 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Cechy rynkowe nieruchomości określił na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych, uwzględniając preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Jako atrybuty istotnie wpływające na wartość nieruchomości przyjął położenie nieruchomości, otoczenie, standard i stan techniczny, zagospodarowanie, dojazd i inne, intensywność zabudowy, rodzaj strefy OOU . Ceny nieruchomości podane w aktach notarialnych zaktualizował w oparciu o obliczony trend czasowy tj. na daty odpowiadające datom , na jakie obliczono wartość wycenionych nieruchomości obliczając zmiany wartości wycenianych nieruchomości.

W tej sytuacji po dokonaniu obliczeń biegły ustalił względny spadek cen w latach 2007 - 2011 na - 3,9 % w stosunku do nieruchomości zabudowanych a niezabudowanych -3,4 % a w okresie 2007- 2015 na - 4,1 %, w stosunku do nieruchomości zabudowanych w stosunku do niezabudowanych na -6,8 % .

Po dokonaniu obliczeń biegły stwierdził, że względna różnica wartości prawa własności nieruchomości powódki wyniosła :

1) w latach 2007- 2011

a) dla działki nr (...) - spadek 32 .000 zł

b) dla działki nr (...) - spadek 34.000 zł

2) w latach 2007- 2015

c) dla działki nr (...) spadek 17.000 zł

d) dla działki nr (...) spadek 34.000 zł

Słuchany na rozprawie biegły wyjaśnił, że stwierdził utratę wartości nieruchomości powódki wynikającą z lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania a wskazane przedziały czasowe w jakich nastąpił spadek dotyczą czasu po wejściu w życie rozporządzenia ( lata 2007- 2011) i po wejściu w życie uchwały ( lata 2007-2015). Wyliczone przez biegłego zmiany wartości nieruchomości wynikają z samego faktu lokalizacji nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania poprzez zawężenie granic własności. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że na zmiany wartości nieruchomości miały również wpływ tendencji w zakresie kształtowania się cen nieruchomości na rynku lokalnym.

We wnioskach końcowych biegłym wyjaśnił, że według przeprowadzonych badań negatywny wpływ bliskości lotniska na ceny zauważany jest dla nieruchomości mieszkaniowych i rekreacyjnych. Dla tak określonego przeznaczenia odszkodowanie jest największe, gdyż dla nieruchomości o innym przeznaczeniu wpływ obszaru jest obojętny. Jednocześnie biegłym wyjaśnił, że wyliczonej przez niego utraty wartości nieruchomości w wyniku tworzenia obszaru nie należy mylić z utratą wartości spowodowanej hałasem lotniczym. Szczególne położenie nieruchomości narażanej na hałas lotniczy spowodowało, że już przed wprowadzeniem obszaru nieruchomości te nie mogły być postrzegane jako atrakcyjna cele mieszkaniowe, a tym samym wartość ich była ograniczona. Według biegłego i dokonanych przez niego obliczeń spadek wartości nieruchomości nastąpił już w czasie wprowadzenia obszaru w 2007 roku. Utworzenie strefy znalazło swoje miejsce w świadomości społecznej. Z tego powodu utworzenie kolejnej strefy w 2011 roku nie zmieniło w sposób zasadniczy wartości przedmiotowych nieruchomości. Niewielkie obniżenie wartości związane z wprowadzeniem obszaru 2011 roku można interpretować jako reakcję rynku na stopniowe zwiększenie uciążliwości związanych ze wzrostem hałasu, a dla działki niezabudowanej (spadek wartości największy) jako reakcja na ograniczenia zabudowy mieszkaniowej. Opracowanie uwzględnia przeznaczenie działki niezabudowanej, która zgodnie z dokumentacją planistyczną położona jest na obszarze preferowanych usług i posiada nadal możliwości inwestycyjne.

W konkluzji biegły podkreślił, że wyliczony przez niego spadek wartości nieruchomości po uwzględnieniu trendu czasowego wynika tylko i wyłącznie z lokalizacji nieruchomości powódki w obszarze ograniczonego użytkowania.

Zastrzeżenia do opinii złożyła strona powodowa wskazując, że biegły de facto dokonał analizy trendu czasowego, zakwestionowała ustaloną wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny przy założeniu, że jest ona położona w OOU. Zarzuciła, że biegły nie wziął pod uwagę immisji hałasu stanowiącej swoiste ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości objętych obszarem oraz nie uwzględnił faktu, że nieruchomości powódki położona jest w strefie Z1.

Zarzuty do sporządzonej opinii przedstawił także pozywany wskazując, że opinia nie daje pełnej odpowiedzi na kluczowe i postawione przez sąd pytanie, czy w ogóle rzekoma zmiana wartości nieruchomości mogła nastąpić związku z wejściem w życie uchwały. Nadto, nieprawidłowym jest przyjęcie transakcji nieruchomościami z odmiennego zakresu czasowego dla badania trendu czasowego na rynku nieruchomości położonych w obszarze i poza obszarem na datę 03/08/2015r. Według pozwanego biegły nie zbadał trendów cenowych w obszarze i poza obszarem przy przyjęciu tych samych standardów oraz uwzględnił transakcje wykraczające poza okres 2 lat od daty wyceny. Zmiany cen nieruchomości położonych w obszarze i poza nim podlegają takim samym wpływom czynników gospodarczych i ekonomicznych jak nieruchomości położone poza nim. Pozywany zarzucił, że przyjęta przez biegłego metodologia nie uwzględnia okoliczności, że sąsiedztwo lotniska mogło spowodować spadek wartości szacowanej nieruchomości jeszcze przed wejściem w życie uchwały.

Biegły sporządził opinie uzupełniającą oraz złożył wyjaśnienia ustne na rozprawie.

Wyjaśnił wątpliwości pozwanego dotyczące trendu czasowego wskazując, że obliczył wartość nieruchomości przed wprowadzeniem obszaru na podstawie ceny okresu dwuletniego a następnie obliczył wartość nieruchomości po wprowadzeniu obszaru na podstawie cen z aktualizowanych z okresu po wprowadzeniu obszaru. Ceny z różnych dat musiały zostać sprowadzone do dat granicznych w 2007, 2011 i 2015 roku, do czego biegłemu posłużył trend czasowy. Według biegłego nie było potrzeby obliczania wartości nieruchomości znajdujących się poza obszarem, gdyż transakcje te miały już swoje ceny. Na marginesie biegu dodał, że nie ma obowiązku liczenia trendu czasowego może on zostać przyjęty na podstawie znajomości rynku. Odnośnie przyjęcia do porównania transakcji nieruchomościami w obszarze biegły wyjaśnił, że jest tak mało transakcji dotyczących nieruchomości w strefie Z1, że nie ma fizycznej możliwości uwzględnienia takiej cechy w analizie a jedynie cechę jako położenie w obszarze ograniczonego użytkowania.

W ocenie sądu rozważania, wyliczenia i wnioski biegłego są prawidłowe a wyliczony spadek wartości realnie odzwierciedla zmianę wartości prawa własności przysługującego powódce. Należy także wskazać, iż spadek wartości

nie następuje na skutek wystąpienia samego hałasu na nieruchomości strony powodowej, jak sugerował w czasie składania ustnych wyjaśnień opinii biegłego pełnomocnik strony pozwanej, a na skutek zawężenia prawa własności do nieruchomości, co związane jest z wyłączeniem prawa zabudowy nieruchomości na cele mieszkalne, zaś wprost poziom hałasu lotniczego związany jest z roszczeniem o koszty rewitalizacji akustycznej, które w niniejszej sprawie ze względu na wygaśnięcie – nie było przedmiotem opiniowania. Nie budzi wątpliwości Sądu fakt, że w sposób pośredni występowanie hałasu wpłynęło na ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Niemniej jednak zapisy artykułu 129 i następne POŚ jednoznacznie wskazują że odszkodowanie należne jest za ograniczenia spowodowane objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania a nie hałasem. Tym samym nie ma prawnych możliwości badania i przyznania odszkodowania za immisje i występowanie hałasu na wskutek działalności pozywanego, a jedynie za ograniczenia spowodowane ustanowieniem strefy. Te ograniczenia wprost zostały wskazane akcie prawa lokalnego ustanawiającego obszar ( uchwała nr (...)). Wyliczony przez biegłego spadek wartości przekłada się na świadomość potencjalnych nabywców, że nieruchomość objęta jest obszarem a co za tym idzie mogą ją dotyczyć inne immisje związane z działalnością portu, nie tylko hałas, który nie wątpliwie jest najistotniejszym czynnikiem. Wyliczenie spadku wartości wywołanego tylko i wyłącznie hałasem nie znajdowałoby uzasadnienia w tym stanie prawnym i faktycznym.

Z tego też powodu nie zasługiwał na uwzględnienie wniosków strony powodowej o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego niezłożonych piśmie procesowym dnia 30 sierpnia br. na okoliczność zmiany wartości nieruchomości powódki w związku z koniecznością znaczenia przez nią hałasu powodowanego działalnością pozwanej (k 1224)

Niezasadne są też twierdzenia, że wyliczony przez biegłego spadek wartości został spowodowany kryzysem gospodarczym. Dla Sądu oczywistym jest, że jeśli nastąpiły na rynku procesy i ruchy cen wywołane sytuacją gospodarczą to dotyczyły one niezmiennie wszystkich transakcji nieruchomościami bez względu na ich położenie w strefie czy poza strefą. Okoliczności te potwierdzają także inni biegli w analogicznych sprawach.

Biorąc pod uwagę powyższe należało uznać, iż opinia biegłego jest prawidłowa.

Z uwagi na fakt, że powódka nie zgłosiła roszczenia po wejściu w życie rozporządzenia nr (...) Sąd przyznał odszkodowanie tylko za spadek wartości wywołany wejściem w życie uchwały nr (...).

W tej sytuacji należało uznać, iż strona powodowa poniosła szkodę w postaci spadku wartości jej nieruchomości, położonej w W. – P., przy ul. (...) o łączną kwotę 68.000 zł na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r.

Powódka wykazała również istnienie związku przyczynowego powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W myśl art. 361 §1 KC zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 KC (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powódki obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Nie było podstaw do uznania alternatywnego roszczenia powódki opartego na art. 435 KC po pierwsze z racji uwzględnienia go na podstawie art. 129 POŚ oraz ze względów jak poniżej. Sąd orzekający popiera stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia

09 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja

2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 KC w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczenie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 KC jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody

w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012 r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 KC jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Zgodnie z art. 481 §1 KC, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 KC - 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 KC). 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 zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 KC). Zatem prawidłowo odsetki powinny zostać naliczone od daty zgłoszenia roszczeń, ewentualnie od daty wskazanej jako data zapłaty w tym piśmie.

W przedmiotowej sprawie powódka wskazała, że zgłosiła swoje roszczenia pozwanemu na gruncie OOU 2011 pismem doręczonym pozwanemu w dniu 11.06.2013r. zakreślając mu termin na przeprowadzenie negocjacji do dnia 20 czerwca 2013r. Skoro powódka wskazała termin pozwanemu na realizację zobowiązania to przyjęć należało, że odsetki zasadne są od dnia następnego po upływie terminu wskazanego tym piśmie. Zatem należało uznać, że strona pozwana pozostawała w zwłoce od dnia 21.06.2013r. o czym orzekł Sąd w sentencji.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 §2 KC od dnia 01 stycznia 2016 r. Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.



O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 i 108 KPC, dokonując ustalenia procentowego wygranej powódki – w 45 % . Powódka żądała w pozwie zasądzenia 152.000 zł a w wyroku sąd zasądził na jej rzecz łącznie 68.000 zł co stanowi 45 % żądanej kwoty. Jednocześnie sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 3 wyroku .

SSO Ewa Teofilak

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

SSO Ewa Teofilak