

Sygn. akt *XVI GC 258/17*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 11 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. S.**

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

o odszkodowanie

I. Umarza postępowanie w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres od 21 czerwca 2013 roku do dnia 04 lipca 2013 roku.

II. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki E. S. kwotę 67.260 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 04 sierpnia 2009 roku do dnia 20 czerwca 2013 roku oraz od dnia 05 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

III. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

IV. Kosztami postępowania w sprawie w obciąża w 35% powódkę E. S. oraz w 65% pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: XVI GC 258/17

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 11 stycznia 2018 r.

Powodowie R. S. i E. S. wnieśli pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia kwoty 101 000 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, w tym:

- kwoty 31 000 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku strony powodowej
- kwoty 70 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) w W..

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W., w strefie Z2. Zdaniem powodów wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po ich 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. Jako alternatywną podstawę odpowiedzialności powodowie podali art. 435 k.c. (pozew k. 3-75).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że nieruchomość powodów przed wejściem w życie OOU z 2011 roku była położona w strefie M obszaru OOU z 2007 roku. W ocenie pozwanego mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że brak jest na nieruchomości nowych ograniczeń, które mogłyby uzasadniać roszczenie odszkodowawcze. Pozwany zakwestionował podstawę odpowiedzialności wskazaną przez powodów – art. 435 k.c. Nadto pozwany wskazał na upływ terminu zawitego dla roszczeń dochodzonych przez powodów. Pozwany wskazywał na bezpodstawność roszczeń odszkodowawczych strony powodowej. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała braku klimatu akustycznego w budynkach, zaś roszczenia strony powodowej w zakresie obniżenia wartości nieruchomości są nieudowodnione co do zasady, a strona powodowa nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem OOU a szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. W ocenie pozwanego nieuzasadnionym jest również żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wskazanego w pozwie (odpowieź na pozew k. 455-477).

W kolejnym piśmie procesowym powodowie wskazali, że zgłosili roszczenia także na gruncie Rozporządzenia Wojewody (...) z 2007 roku. (pismo powodów k. 506-530).

Pismem z dnia 29 marca 2017 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie roszczenia o spadek wartości o kwotę 3 300 zł i domagają się zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki z tytułu ubytku wartości nieruchomości kwoty 73 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia zapłaty i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. Jednocześnie powodowie cofnęli roszczenie w zakresie odsetek ustawowych za okres od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 4 lipca 2013 r. i w tym zakresie zrzekli się roszczenia (pismo powodów k. 950-951).

Na rozprawie w dniu 30 marca 2017 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że powód R. S. zmarł (protokół rozprawy k. 955, protokół elektroniczny k. 960).

Postanowieniem z dnia 30 marca 2017 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c. i jednocześnie podjął postępowanie z udziałem następcy prawnego zmarłego R. E. S. (postanowienie k. 959)

W piśmie z dnia 10 stycznia 2018 r. powódka wskazała, że rozszerza pozew w zakresie żądania odsetkowego za okres od dnia 4 sierpnia 2009 do dnia zapłaty z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. domagają się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie (pismo powodów k. 1060-1065).

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka E. S. jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. (...) w W., dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/okoliczności bezsporne, ponadto: odpis z księgi wieczystej (k.78-79)/.

Nieruchomość należąca do powódki w całości znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania (w strefie M) utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (dalej: OOU) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. przedmiotowa nieruchomość również w całości znalazła się w OOU, w strefie Z2.

/okoliczności bezsporne a nadto dowód: rozporządzenia Wojewody (...) (...) (k.483-484), Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 156 (k. 485), uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (k. 80-81), załącznik nr 6 do uchwały nr (...) (82-83) /

W związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 67 260 zł.

/dowód: pisemna opinia biegłego (k. 722-766), opinia uzupełniająca biegłego (k. 898-904), uzupełniająca aktualizująca opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami (k. 1002-1015), wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 11 stycznia 2018 roku (k. 449, 451 – protokół elektroniczny)/

Powódka pismem z dnia 26 czerwca 2009 r., zgłosiła pozwanemu roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z objęciem jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionego rozporządzenia Wojewody (...) (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. Wezwanie pozwany otrzymał w dniu 6 lipca 2009 r.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wezwanie (k. 246), odpowiedź pozwanego na wezwanie (k. 247)/

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 biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, opinię uzupełniającą oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonych na piśmie. W niniejszej sprawie został dopuszczony także dowód z uzupełniającej opinii biegłego, celem aktualizacji sporządzonej opinii dotyczącej 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 opinię oraz opinie uzupełniające biegłego sądowego Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegły w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosował biegły sądowy celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny. Ponadto w niniejszej sprawie został dopuszczony także dowód z uzupełniającej opinii biegłego, w której biegły w sposób kompleksowy i szczegółowy odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do pierwszej ze sporządzonych opinii. W ocenie Sądu, opinia główna, uzupełniająca jak i aktualna uzupełniająca, sporządzona przez biegłego sądowego, udziela jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowienia Sądu, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Co więcej, w opinii uzupełniającej biegły sądowy wyczerpująco odniósł się do zarzutów strony pozwanej. W szczególności biegły wskazał, że rynek nieruchomości zareagował na fakt wprowadzenia strefy ograniczonego

użytkowania poprzez spadek cen transakcyjnych nieruchomości, stąd też wartość nieruchomości powódki uległa obniżeniu o kwotę wyliczoną przez biegłego. Biegły wyjaśnił również, że do porównania przyjęto nieruchomości położone w strefie OOU ponieważ w samej strefie Z1 i Z2 występuje bardzo mała liczba transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi podobnymi do wycenianego.

Pozwany wskazywał, że biegły nie przyjął za podstawę wyliczeń wartości jaką nieruchomość miała w dniu poprzedzającym wejście w życie Rozporządzenia (...). Nadto zarzucał, że wyliczony w opinii aktualizującej spadek wartości nieruchomości jest mniejszy, aniżeli spadek wartości ustalony przez biegłą w opinii głównej. W ocenie pozwanego świadczy to o tym, że nieruchomość w tym okresie zyskała na wartości. Odnosząc się do zarzutów pozwanego biegłą wskazała, że różnica wyliczona w opinii aktualizującej jest mniejsza, gdyż, w ocenie biegłego, w każdym momencie na rynku są transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi i z tego może wynikać niewielka różnica nawet przy stabilności cen.

Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłego sądowego podejście porównawcze, metoda porównywania parami 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. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłego 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 przyjął biegły. 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 wkraczanie 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 pisemnej, a następnie w ustnych wyjaśnieniach opinii sporządzonej na piśmie, dodatkowo, odpowiadając na pytania pozwanego i powodów biegły wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych i sprawa dojrzała do rozstrzygnięcia. W konsekwencji powyższego, Sąd oddalił nierozpoznane wnioski dowodowe zgłoszone przez strony (wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka, biegłego z dziedziny budownictwa, wniosek o zobowiązanie stron do przedstawienia szeregu dokumentów dotyczących oddziaływania (...) w W. na środowisko, wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron) uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy (k.1066v).

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej. W toku procesu powód R. S. zmarł a w jego miejsce wstąpił następca prawny - powódka.

Zdaniem Sądu roszczenie powódki w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania jako zasadne, podlegało uwzględnieniu.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powódka wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powódkę odpisu z księgi wieczystej wynika, że była ona (wraz z mężem) właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w chwili objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 prawa ochrony środowiska (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. ((...).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 ustawy p.o.ś. podlega poważnym ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy 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 prawa ochrony środowiska 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).

W przedmiotowej sprawie niespornym było, że nieruchomość należąca do powódki w całości znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania (w strefie M) utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. przedmiotowa nieruchomość również w całości znalazła się w OOU, w strefie Z2.

W przedmiotowej sprawie pozwany zarzucał, że nieruchomość powódki została po raz pierwszy objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym odszkodowawczych na podstawie rozporządzenia (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Pozwany wskazywał przy tym, że z roszczeniami, których obecnie próbuje dochodzić strona powodowa można było wystąpić już od dnia

wejścia w życie Rozporządzenia (...) z 2007 roku, zatem roszczenia dochodzone pozwem jeśli nawet istniały, to należy uznać, że już wygasły.

Należy wskazać, że obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 7 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania wskazanego aktu stanowił art. 135 ust. 2 p.o.ś. w ówczesnym 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 p.o.ś. weszła w życie z dniem 1 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).

Sąd Najwyższy w Uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie III CZP 62/16 (Legalis nr. 1532498) wskazał, że zmiana artykułu 135 ust. 2 ustawy p.o.ś. dokonana 3 października 2008 r. nie powodowała utraty mocy obowiązującej aktu prawa miejscowego w postaci rozporządzenia (...). Wobec tego rozporządzenie określające obszar ograniczonego użytkowania miało moc obowiązującą do dnia wydania uchwały sejmiku (...) (...). Sąd Najwyższy opowiedział się zatem za koncepcją ciągłości. Podobnie wypowiedział się SN w uchwale z dnia 09 lutego 2017 roku, wskazując na zasadę zachowania ciągłości legislacyjnej w zakresie aktów prawa miejscowego i podkreślając, że podjęcie przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr (...) o utworzeniu ograniczonego użytkowania dopiero w dniu 20 czerwca 2011 r., oznaczało założenie honorowania wcześniejszego stanu prawnego w odniesieniu do obszaru ograniczonego użytkowania ukształtowanego rozporządzeniem (...). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że konsekwencją obowiązywania rozporządzenia (...) do dnia wejścia w życie uchwały nr (...) jest ciągłość istnienia utworzonej przed dniem wejścia w życie tej uchwały instytucji obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd najwyższy wskazał, że koncepcja, według której pomiędzy utratą mocy przez dotychczasowe przepisy a wejściem w życie nowych przepisów istniał stan „bez prawa”, nie ma ani logicznego, ani formalnego uzasadnienia. Gdyby miała wystąpić luka czasowa między ustaniem mocy wiążącej dotychczasowych a wejściem w życie nowych przepisów regulujących tę samą materię, musiałoby to wynikać wprost z treści tych przepisów.

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powódka zgłosiła roszczenie stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Nie ulega wątpliwości, iż strona powodowa zgłosiła roszczenia w 2-letnim terminie zawitym od wejścia w życie Rozporządzenia (...) z 2007 roku. Zgłoszenie roszczeń nastąpiło pismem z dnia 26 czerwca 2009 r., w którym strona powodowa wskazała, że zwraca się o podjęcie rozmów w celu wypłacenia odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości w kwocie 360 000 zł. Zatem w tym zakresie roszczenia odszkodowawcze strony powodowej nie wygasły.

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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 rozporządzenie Wojewody (...) (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszło w życie i objęło nieruchomość 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 biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 ustawy 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 obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy). Wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. 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 rozporządzeniu (...). 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).

Z opinii biegłego sądowego wynika, że utrata wartości nieruchomości powódki z tytułu wprowadzenia na nieruchomość OOU wynosi 67 260 zł. Biegły wskazał, że rzeczywista utrata wartości nieruchomości wynika jedynie z objęcia nieruchomości powódki strefą ograniczonego użytkowania. Tym samym należało uznać, iż powódka poniosła szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości w wysokości 67 260 zł.

Powódka wykazała również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy Rozporządzenia (...) Wojewody (...) 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, a objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania. Jak wskazywał biegły otrzymana rzeczywista utrata wartości przedmiotowej nieruchomości wynika jedynie z wprowadzenia aktem prawnym obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zakresie szkody obejmującej spadek wartości ich nieruchomości w związku z objęciem jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Tym samym żądanie powódki w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 67 260 zł należało uznać w całości za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie to było niezasadne i podlegało oddaleniu (pkt. III sentencji wyroku).

Roszczenie odsetkowe było uzasadnione częściowo. Pismem z dnia 29 marca 2017 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że cofnęli żądanie pozwu w zakresie roszczenia odsetkowego za okres od 21 czerwca 2013 r. do 4 lipca 2013 r. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. W zakresie w którym powódka cofnęła powództwo Sąd umorzył postępowanie stosownie do art. 355 § 1 k.p.c., o czym orzekł w punkcie I wyroku.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2018 r. strona powodowa wskazała, że rozszerza pozew w zakresie żądania odsetkowego za okres od dnia 4 sierpnia 2009 do dnia 4 lipca 2013 r. (k. 1060-1065). Wskazać jednak należy, że powódka dokonała już czynności cofnięcia pozwu roszczenia odsetkowego za okres od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 4 lipca 2013 r. ze zrzeczeniem się roszczenia, to nie może następnie dowolnie dokonywać rozszerzenia powództwa w tym samym zakresie. Zrzeczenie się roszczenia powoduje, że powód nie może już skutecznie domagać się tego roszczenia przed sądem, a pozwany jest w istocie zwolniony ze swojego zobowiązania. Wskazywał na także SN w wyroku z 13 lutego 2004 r. (II CK 442/02), podkreślając, że w przepisie art. 203 § 1 k.p.c. chodzi jedynie o zrzeczenie się przez powoda roszczenia w znaczeniu procesowym. Oznacza to niemożność skutecznego dochodzenia w przyszłości mogącego istnieć roszczenia materialnoprawnego. Zrzekając się roszczenia procesowego, powód rezygnuje bowiem ze zbadania jego zasadności w tym samym stanie faktycznym i wobec tego samego pozwanego. W związku z powyższym Sąd zasądził odsetki od terminu wskazanego w żądaniu powódki, uwzględniając jednak, że powódka cofnęła częściowo pozew we wskazanym powyżej zakresie.

O odsetkach za okres od 4 sierpnia 2009 roku do 20 czerwca 2013 roku oraz od dnia 5 lipca 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie 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. z 2015r. nr 1830) na podstawie art. 56 tej ustawy. Podstawę prawną określenia wysokości odsetek po 1 stycznia 2016 r., zgodnie z art. 57 w zw. z art. 55 ust. 1 ww. ustawy, stanowił art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym po tej dacie.

Oddaleniu podlegało również całe roszczenie z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej. Roszczenie to oddalono z uwagi na upływ terminu zawitego.

Należy wskazać, że w zgłoszeniu roszczenia z dnia 26 czerwca 2009 r. skierowanym do pozwanego powódka nie wskazała, że zgłasza roszczenie z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej. W piśmie wskazano jedynie, że strona powodowa żąda odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W treści pisma powódka nie wskazuje, że odszkodowanie ma obejmować rewitalizację akustyczną w związku z tym nie można było uznać, że zgłosiła ona pozwanemu roszczenie z tytułu rewitalizacji. Celem dochowania terminu do zgłoszenia roszczenia niezbędne jest precyzyjne wskazanie, jakie roszczenia są zgłaszane. Wskazać należy, że na podstawie art. 129 p.o.ś. strona miała możliwość zgłoszenia roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej, roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości jak i roszczenia o wykup nieruchomości. W piśmie powódki nie pojawiły się natomiast żadne sformułowania mogące wskazywać na chęć zgłoszenia roszczenia rewitalizacyjnego w postaci np. wymiany czy uszczelnienia okien czy też innych działań mających zapewnić klimat akustyczny na terenie nieruchomości strony powodowej.

Po raz pierwszy roszczenie rewitalizacyjne strona powodowa zgłosiła dopiero w zgłoszeniu roszczenia z dnia 20 czerwca 2013 r. Mając na względzie zatem, iż z roszczeniami związanymi z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy Rozporządzenia (...) należało wystąpić najpóźniej do dnia 24 sierpnia 2009 r. zgłoszenie tego roszczenia dopiero w dniu 20 czerwca 2013 r. należało uznać za złożone już po upływie terminu zawitego co uzasadniało jego oddalenie. Dodać należy, że wystąpienie z roszczeniem stosownie do art. 129 ust. 4 p.o.ś. ma charakter czynności jednorazowej w odniesieniu do danego roszczenia – dokonanie tej czynności w terminie wskazanym w tym przepisie oznacza jego dochowanie i kończy jego bieg. Skutkiem tego jest zachowanie roszczenia przez uprawnionego, choćby w drodze sądowej dochodził on roszczenia w większym rozmiarze niż objęty wystąpieniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. sygn. akt II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4 poz. 47, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. sygn. akt II CSK 720/14 Legalis nr 1350328).

Natomiast w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego określonego w § 6 Uchwały nr (...) wymagania techniczne dotyczące budynków (istniejących lub nowoprojektowanych) objętych obszarem ograniczonego użytkowania były (pomimo różnic redakcyjnych) takie same jak przewidziane w § 5 Rozporządzenia (...) (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1210/14, Legalis nr 1636742). Dlatego też uznać należy, że wskutek wejścia w

życie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. powódce nie została wyrządzona żadna nowa szkoda.

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(...)– 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 Z2 OOU mieści się w tym samym przedziale skali. W §5 pkt 2 rozporządzenia (...) 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 24 sierpnia 2009 r.

Wskazać jeszcze należy, że art. 435 k.c. nie mógł stanowić podstawy jego odpowiedzialności. Sąd orzekający popiera stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 9 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 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. 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. Rozszczępienie 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 k.c. 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 2012r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do omińnięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

O kosztach sąd orzekł w punkcie IV wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powódka wygrała sprawę w 65 %, a pozwany w 35 %. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Cezary Skwara

(...)