

Sygn. akt *XVI GC 1755/13*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 15 marca 2018 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. G. (1) i Z. G. (2)**

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

### **o odszkodowanie**

I. Umarza postępowanie w części dotyczącej roszczeń z tytułu rewitalizacji akustycznej.

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

w W. na rzecz powodów Z. i Z. G. (2) jako małżonków kwotę 98.859 zł (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości powodów, stanowiącej lokal numer (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W. wraz z 1/3 części udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek w którym znajduje się lokal powodów, w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi dnia 03 kwietnia 2012 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 obciąża w 21% powodów małżonków Z.

i Z. G. (2) oraz w 79% pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt *XVI GC 1755/13*

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. G. (1) i Z. G. (2) wnieśli 12 lipca 2013 r. pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia solidarnie kwoty 76 000 zł z odsetkami ustawowymi od 24 lutego 2012 do dnia zapłaty oraz

zasądzenie kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Na powyższą kwotę 76 000 zł składały się żądania:

- kwota 26 000 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej nieruchomości,
- kwota (...) 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są właścicielami na zasadzie majątkowej wspólności małżeńskiej lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul (...) w W.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w W. w strefie Z1. Zdaniem powodów wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po ich stronie szkody, poprzez obniżenie wartości ich nieruchomości. Obniżenie owej wartości nastąpiło w ocenie powodów w skutek konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu, którego źródłem jest działalność pozwanego oraz wskutek pozostałych ograniczeń wynikających z aktu prawa miejscowego, w tym zakazu dalszej zabudowy działki, której są współwłaścicielami. Ponadto powstała konieczność dokonania nakładów na nieruchomość, w celu zabezpieczenia jej przed ponadnormatywnym hałasem (pozew, k. 2-13).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał na bezpodstawność roszczeń odszkodowawczych m.in. z powodu upływu terminu zawitego na dochodzenie roszczeń. Pozwany wskazał, iż nieruchomość powodów nie znalazła się w strefie OOU po raz pierwszy. Była ona objęta ograniczeniami wynikającymi z Rozporządzenia nr (...) – wówczas leżała w całości w strefie M. Wejście w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. nie spowodowało żadnych nowych ograniczeń na nieruchomości powodów mogących skutkować zasadnością roszczeń odszkodowawczych. Ponadto pozwany wskazał, że powództwo zostało wniesione również przy braku zachowania 2 letniego terminu zawitego, liczonego od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego ograniczenia, tj. od daty wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...). W odniesieniu do roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej pozwany wskazał, że strona powodowa nie wykazała braku klimatu akustycznego w budynku (odpowiedź na pozew, k. 65-79).

Pismem z 5 grudnia 2017 r. pełnomocnik powodów złożył pismo procesowe zawierające rozszerzenie powództwa w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości i wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 95 859 zł wraz z odsetkami od 24 lutego 2012 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pismo z 5.12.2017 r., k. 645-646).

Na rozprawie w dniu 15 marca 2018 r. pełnomocnik powodów cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w części dotyczącej rewitalizacji akustycznej (protokół z 15.03.2018 r., k. 663-664)

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

Z. G. (1) i Z. G. (2) są współwłaścicielami, na zasadach ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej, lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości budowlanej położonej przy ul. (...) w W. (dla którego to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)) oraz 1/3 części udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest tenże budynek, tj. działki o nr ewid. (...) o powierzchni 620 m<sup>2</sup>, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie nabyli nieruchomość w drodze umowy sprzedaży w dniu 25 czerwca 1998 r.

/okoliczności bezsporne,ponadto: wypis z rejestru gruntów, k. 48;wypis z kartoteki budynków, k. 49; KW nr (...), k 31-35; KW nr (...), k. 40-47/

Nieruchomość należąca do powodów w całości znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie M utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 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 Z1.

/okoliczności bezsporne a nadto dowód: Rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) wraz z wyciągiem z załącznika numer 6, k. 88-90; mapy akustyczne, k. 95-103/

W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) oraz działki o nr. ew. (...) w dzielnicy W. (...) W. uległa obniżeniu łączną o kwotę 98 859 zł, tj. 42 679 zł w wyniku utworzenia OOU oraz 56 180 zł w wyniku wejścia w życie uchwały nr (...).

/dowód: opinia biegłego sądowego P. T. wraz z załącznikami, k. 267-324; opinia uzupełniająca k. 368-374; opinia uzupełniająca, k. 435-490; opinia uzupełniająca, k. 558-601; wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 30 listopada 2017 r., k. 631-632, protokół elektroniczny, k. 633/

Pismem z 14 marca 2008 r. Z. G. (1) i Z. G. (2) wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do wykupienia wydzielonej części nieruchomości przy ul. (...) stanowiącej ich własność.

/okoliczności bezsporne, ponadto: pismo z 14.03.2008 r., k. 199-200/

W dniu 2 kwietnia 2012 r. doręczono Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) zawiadanie do próby ugodowej odnośnie przedmiotowej nieruchomości. Do zawarcia ugody nie doszło.

/okoliczności bezsporne, ponadto: akta Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy II Co 537/12, k. 2-6, 11, 13 i 17/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – P. T. i wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 30 listopada 2017 r.

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.

W przedmiotowej sprawie została sporządzona opinia przez biegłego sądowego P. T.. Złożoną do akt sprawy opinię oraz opinię uzupełniającą 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 powodów 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 strony do sporządzonych opinii. W ocenie Sądu, opinia główna, jak i uzupełniająca, sporządzone 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 stron. W szczególności biegły wskazał, że rynek nieruchomości zareagował na fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania poprzez spadek cen transakcyjnych nieruchomości, stąd też wartość nieruchomości powodów uległa obniżeniu o kwotę wyliczona przez biegłego. Biegły odniósł się także do zarzutów pozwanego, który wskazywał m.in. na niewłaściwe przeprowadzenie procedury wyceny nieruchomości.

Biegły wskazał, że ustalił wartość nieruchomości od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) oraz od 24 lipca 2007 r. oraz obliczył różnicę procentową spadku wartości nieruchomości z procentowym spadkiem wartości nieruchomości

porównywalnych. Następnie obliczył jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartości nieruchomości sprzed wejścia w życie rozporządzenia. Przedstawiony sposób obliczenia spadku wartości nieruchomości daje odpowiedź na kluczowe pytanie czy zmiana wartości nieruchomości nastąpiła w związku z wejściem w życie przepisów wprowadzających OOU.

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

Wskazać należy, że 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 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, że 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 szacowania nieruchomości. Sąd bowiem doszedł do przekonania, że opinia biegłego z zakresu szacowania 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 stron wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). W szczególności należy zauważyć, że strona pozwana wnosząc o powołanie kolejnego biegłego na uzasadnienie swojego wniosku wdała się w kolejną polemikę z ustaleniami biegłego zawartymi w sporządzonej opinii, do których to zarzutów biegły odnosił się w opinii uzupełniającej.

Sąd oddalił również wnioski dowodowe strony powodowej i pozwanej w zakresie powołania biegłego ds. wyceny nieruchomości w taki zakres w jakim zostały uwzględnione one w treści postanowienia Sądu dopuszczającego dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości. Wnioski te zmierzały do przedłużenia postępowania w sprawie,

a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.).

Należy mieć na uwadze, że w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, że pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego, dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłoby takiego zdania, jak strona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12, LEX nr 1294835). Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii.

Sąd oddalił wszystkie pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowej zgłoszone przez strony postępowania uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wstępie rozważań prawnych należy zaznaczyć, że powodowie na rozprawie w dniu 15 marca 2018 r. cofnęli pozew w przedmiotowej sprawie ze zrzeczeniem się roszczenia, w części dotyczącej roszczeń z tytułu rewitalizacji akustycznej. Jak wynika z art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Sąd nie uznał za niedopuszczalne cofnięcia albowiem okoliczności sprawy nie wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Z uwagi na cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia, zgoda strony pozwanej nie była wymagana. Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało orzec jak w punkcie 1 sentencji wyroku, uznając powodów za stronę przegraną co do cofniętej kwoty tj. 26 000 zł.

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

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że wykazano legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powodów odpisu z księgi wieczystej wynika, że są właścicielami lokalu i gruntu położonego przy ul. (...) i byli nimi w chwili objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym dla (...) im. (...) w W..

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 prawa ochrony środowiska, według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. § 1 ust. 1 Rozporządzenia Wojewody

(...) Nr (...) z 7 sierpnia 2007 roku wskazuje, że tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., zwany dalej „obszarem ograniczonego użytkowania”. Z kolei z § 1 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazano na art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.), zgodnie z którym 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. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...)w W. został utworzony w drodze Rozporządzenia z 7 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania wskazanego aktu stanowił art. 135 ust. 2 p.o.ś. w wówczas obowiązującym brzmieniu. W oparciu o powyższy przepis kompetencja do utworzenia OOU została powierzona wojewodzie.

W uchwale z 22 listopada 2016 r. w sprawie III CZP 62/16 (Legalis nr. 1532498) Sąd Najwyższy wskazał, iż 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 nr (...). Wobec tego rozporządzenie określające obszar ograniczonego użytkowania miało moc obowiązującą do dnia wydania Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...). Sąd Najwyższy opowiedział się zatem za koncepcją ciągłości. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 9 lutego 2017 r., wskazując na zasadę zachowania ciągłości legislacyjnej w zakresie aktów prawa miejscowego i podkreślając, że podjęcie przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr (...), oznaczało założenie honorowania wcześniejszego stanu prawnego w odniesieniu do obszaru ograniczonego użytkowania ukształtowanego Rozporządzeniem nr (...). Sąd Najwyższy wyjaśnił, że konsekwencją obowiązywania Rozporządzenia nr (...) 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.

W przedmiotowej sprawie jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomości powodów znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. – była położona w OOU, w strefie „M”. Na podstawie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie Z1.

W toku postępowania pozwany konsekwentnie podnosił, iż roszczenia zgłoszone przez powodów wygasły wskutek niezachowania terminu zawitego, określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Zdaniem pozwanego powodowie nie zgłosili skutecznie roszczenia pozwanemu w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...), zaś Uchwała Sejmiku Województwa (...) nie wprowadziła na nieruchomości powodów dalszych ograniczeń.

Z argumentacją pozwanego, nie można się zgodzić. Przede wszystkim pozwany pomija, fakt, iż powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przewidziane w art. 129 p.o.ś. dwukrotnie. Wskazany przepis przewiduje w ust. 1 możliwość zgłoszenia roszczenia w zakresie wykupu nieruchomości, zaś w ust. 2 możliwość zgłoszenia roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.

Powodowie pismem z dnia 18 marca 2008 r. wezwali pozwanego do wykupu przedmiotowej nieruchomości (k. 199-200). Wprawdzie powodowie nie dysponowali kopią złożonego pozwanemu pisma, jednak przedstawiony przez powodów dowód w postaci odpowiedzi pozwanego na to pismo z dnia 09 kwietnia 2008 roku (k. 201) nie pozostawia

wątpliwości, iż wezwanie takowe zostało skierowane do pozwanego i nastąpiło to przed upływem 2 lat, od dnia wejście w życie Rozporządzenia Nr (...) (24 sierpnia 2007 roku).

Ponownie powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przewidziane w art. 129 p.o.ś. w zawiązaniu do próby ugodowej z 24 lutego 2012 roku. Wówczas powodowie już wnosili o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej (k. 2-6 z akt II Co 537/12). Roszczenia te były zgłoszone w związku z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...). Zawezwanie powyższe zostało doręczone pozwanemu w dniu 2 kwietnia 2012 roku (k. 13), a więc także przed upływem 2-letniego terminu od dnia wejścia w życie z kolei wskazanej Uchwały (4 sierpnia 2011 roku). Należy zwrócić uwagę, iż powodowie po wejściu w życie Rozporządzenia Wojewody (...) Nr (...) zgłosili inne rodzajowo roszczenie (wykup nieruchomości), niż dochodzone w niniejszym procesie (odszkodowanie za spadek wartości). Mogłoby to przesądzić, przynajmniej częściowo, o zasadności twierdzeń strony pozwanej, iż roszczenia powodów wygasły w skutek upływu terminu zawitego. Jednakże, badając przedmiotową sprawę Sąd miał również na uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 7 marca 2018 r., sygn. akt K 2/17 w którym stwierdzono, że art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Zdaniem Trybunału 2-letni termin zawity jest zbyt krótki, w sytuacji pominięcia przez ustawodawcę konieczności wprowadzenia obowiązku informacyjnego co do ograniczeń własności lub innych praw majątkowych, długości i sposobu liczenia terminu zawitego oraz wynikających z jego upływu skutków prawnych. Zatem zdaniem Trybunału, ustawodawca winien na nowo określić termin na zgłaszanie roszczeń, przy czym długość tego terminu powinna być wyznaczona z uwzględnieniem zasługującego na ochronę interesu publicznego oraz prywatnego osób uprawnionych. W ocenie Trybunału jest bowiem wyraźna dysproporcja między uszczerbkiem w wartościach konstytucyjnych, wynikającym z odjęcia uprawnionym roszczeń odszkodowawczych albo o wykup po upływie tak krótkiego terminu zawitego, a ewentualnym uszczerbkiem w wartości przewidywalności budżetowej, wynikającym z wydłużenia terminu prekluzji.

Trybunał Konstytucyjny wskazał zarazem, że zakwestionowany przepis traci moc obowiązującą z upływem dwunastu miesięcy od daty ogłoszenia wyroku.

Uznanie przepisu za niekonstytucyjny i odroczenie utraty jego mocy obowiązującej nie prowadzi do automatycznego zakazu lub nakazu jego stosowania w okresie odroczenia, lecz każdorazowo wymaga to indywidualnego rozstrzygnięcia (postanowienie Sądu Najwyższego z 27 sierpnia 2015 r., sygn. akt III KO 32/15).

W ocenie tut. Sądu powyższe stanowisko zasługuje na aprobatę, mając na uwadze celowość przedstawionego orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, które miałyby zapewnić ustawodawcy czas konieczny na dostosowanie regulacji prawnych, zmierzając do zapewnienia pewności prawa.

Zarazem jednak Sąd, mając na uwadze ważne interesy stron, prawo do sądu (w tym również do racjonalnego czasu prowadzonego postępowania) uznał, że niewłaściwym byłoby orzekanie w oparciu o przepis, którego utratę mocy stwierdził Trybunał. Zdaniem Sądu stanowisko przedstawicieli doktryny i judykatury wskazujące na konieczność każdorazowego badania zasadności stosowania uchylonych przez Trybunał Konstytucyjny przepisów zapewnia równowagę stron, mając zarazem na względzie celowość tak sformułowanych przez Trybunał orzeczeń i nie stoi w sprzeczności z wykładnią zarówno systemową jak i celowościową prawa, stanowiąc podstawę do merytorycznego orzekania w konkretnych sprawach (podobnie również Sąd Apelacyjny w Łodzi w orzeczeniu z 17 września 2013 r., sygn. akt II AUa 1645/12)

Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu nawet przyjąć, iż powodowie skutecznie zgłosili pozwanemu roszczenia wynikające z art. 129 p.o.ś. Przede wszystkim powodowie roszczenia wynikające z wskazanego przepisu zgłaszali dwukrotnie, każdorazowi po wejściu w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia na ich nieruchomości, ponadto drugie zgłoszenie (zawarte w zawiązaniu do próby ugodowej) dotyczy roszczeń, które były bezpośrednio dochodzone w niniejszym procesie. Biorąc pod uwagę okoliczności wskazane przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyrok z dnia 7 marca 2018 roku, należy uznać, iż roszczenie powodów nie może zostać oddalone z uwagi na upływ terminu zawitego wskazanego w art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Należy także wskazać, iż roszczenie powodów nie podlegałoby w całości oddaleniu, z powodu upływu terminu zawitego, bowiem objęcie nieruchomości powodów strefą Z1, na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...), wbrew twierdzeniom pozwanego, spowodowało dodatkowe dalsze ograniczenia na ich nieruchomości. W przypadku strefy „M” wprawdzie tak samo jak w przypadku obecnie istniejącej strefy „Z1”, przewidziano zakaz zabudowy, przebudowy czy rozbudowy budynków na cele mieszkaniowe, to jednak Rozporządzenie Nr (...) w tym zakresie przewidywało pewne wyjątki (§4 ust 2 Rozporządzenia), zaś Uchwała Nr (...) już tych wyjątków nie przewiduje. Zatem sytuacja powodów w tym zakresie uległa pogorszeniu, bowiem ich nieruchomość znajdująca się w strefie „Z1” nie może zostać ani rozbudowana, ani przebudowana na cele mieszkaniowe, co wcześniej pod pewnymi warunkami było możliwe.

W tej sytuacji, pomijając kwestię „niezachowania” terminu zawitego w związku z wejściem w życie Rozporządzenia Nr (...), powodowie mogli skutecznie domagać się odszkodowania z tytułu spadku wartości ich nieruchomości w związku z wejściem w życie Uchwały Nr (...).

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy 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 powodowie wykazali w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezsprzeczne pomiędzy stronami było, że rozporządzenie nr (...) Wojewody (...), z 7 sierpnia 2007 r. a następnie uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszły w życie i objęły ich nieruchomość gruntową i lokalową.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powodów 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, że 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 ustawy p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie



ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym także hałas (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Sąd miał na uwadze również, że wprowadzenie strefy OOU usankejonowała prawnie jej istnienie i jednocześnie wprowadziło poziom hałasu w tych obszarach powyżej dopuszczalnych norm, co pośrednio wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości.

Z opinii biegłego sądowego wynika, że utrata wartości nieruchomości powodów z tytułu objęcia jej OOU wynosi łącznie 98 859 zł, tj. 42 679 zł w wyniku wejścia w życie Rozporządzenia Nr (...) oraz 56 180 zł w wyniku wejścia w życie Uchwały nr (...) i wynikających w związku z wprowadzeniem powyższych aktów prawa miejscowego ograniczeń na nieruchomości powodów.

Powodowie wykazali również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem 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 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 powodów, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości nieruchomości, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii i który wyliczył spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że strona powodowa udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zakresie szkody obejmującej spadek wartości jej nieruchomości. Tym samym żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 98 859 zł należało uznać w całości za zasadne, o czym Sąd orzekł w punkcie II wyroku, zasądzając ww. kwotę od pozwanego solidarnie na rzecz powodów pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej.

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

Dochodzone przez powodów roszczenie ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie art. 481 § 1 i 2 zd 1 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.). Strona powodowa wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od 24 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, z tym że od 1 stycznia 2016 r. ustawowych odsetek za opóźnienie. Jednakże w ocenie Sądu roszczenie odsetkowe stało się wymagalne od pozwanego w dniu następującym po odebraniu przez niego zawiadania do próby ugodowej, co miało miejsce 2 kwietnia 2012 r., w związku z czym o

odsetkach od 3 kwietnia 2012 r. do 31 grudnia 2015 r. orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z 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, oddalając powództwo w pozostałym zakresie w punkcie III wyroku.

O kosztach sąd orzekł w punkcie IV wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powodowie wygrali sprawę w 79%, a pozwany w 21 %. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

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

SSO Cezary Skwara

**Zarządzenie:** (...)