

Sygn. akt XVI GC 618/14

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Cezary Skwara

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. P. i G. P.**

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

o zapłatę

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

w W. na rzecz powodów D. P. i G. P. jako małżonków kwotę 156000 zł (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w W. ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami:

- od kwoty 30.000 zł od dnia 02 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

z odsetkami ustawowymi oraz od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

- od kwoty 126.000 zł od dnia 22 lutego 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie co do roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt. XVI GC 618/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 lutego 2016 roku

W dniu 3 sierpnia 2013 r. powodowie D. P. i G. P. wnieśli pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. o zasądzenie solidarnie od pozwanego odszkodowania w wysokości 729 153,07 zł, na które składają się następujące kwoty :

- 273 400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie się wartości rynkowej nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) / K., obręb 1-09-63, działka

ewidencyjna (...) o powierzchni 3527 m² w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania;

- 151 917,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem rekompensaty wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu na w/w nieruchomości powodów, w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania;

- 303 835,38 zł tytułem zaopatrzenia w okna dźwiękochłonne oraz klimatyzację budynków mających powstać w przyszłości na w/w nieruchomości powodów.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż są małżeństwem i obowiązuje ich ustawowy ustrój majątkowy. W skład ich majątku wspólnego wchodzi nieruchomość o powierzchni 3527 m², położona w W. przy ul. (...) / K., obręb 1-09-63 działka ewidencyjna (...). Wymieniona nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska im. F. w W. utworzonego uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

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 zaś doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej.

Pismem procesowym z dnia 27 lutego 2014 r. powodowie zmodyfikowali powództwo w ten sposób, że wniesli o zasądzenie od pozwanego solidarnie kwoty 76 000 zł, na którą składały się:

- kwota 30 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) / K., obręb 1-09-63, działka ewidencyjna (...) o powierzchni 3527 m² w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania;

- kwota 20 000 zł tytułem rekompensaty wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu na w/w nieruchomości powodów, w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania;

- kwota 26 000 zł tytułem zaopatrzenia w okna dźwiękochłonne oraz klimatyzację budynków mających powstać w przyszłości na w/w nieruchomości powodów.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem powodowie nawet nie uprawdopodobnili okoliczności poniesienia szkody. W ocenie pozwanego, nie doszło do żadnego spadku wartości nieruchomości powodów, brak jest bowiem w stosunku do nieruchomości powodów jakichkolwiek ograniczeń w zabudowie, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie lokalu w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości.

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów złożył pismo procesowe, w którym rozszerzył powództwo w ten sposób, że zamiast dochodzonej dotychczas kwoty 30 000 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów wniósł o zasądzenie z tego tytułu od pozwanego solidarnie na rzecz powodów łącznej kwoty 156 000 zł ustawowymi odsetkami od kwot;

- 30 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;

- 126 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie D. P. i G. P. są – na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 3527

m⁽²⁾, obręb (...) dla której Sąd Rejonowy (...) w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie przedmiotową nieruchomości nabyli przed dniem 3 sierpnia 2011 roku.

/dowód: odpis KW (k. 15-18), wypis z rejestru gruntów (k. 19), wyrys z mapy ewidencji gruntów (k.20), wypis z kartoteki budynków (k.2)/

Wraz z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej także OOU), nieruchomości powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą (...)

/okoliczności bezsporna/

W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 156 000 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami (k. 354-459), opinia uzupełniająca (k. 497-506), wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 22 lutego 2016 roku)/.

Pismem z dnia 25 lipca 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty łącznie kwoty 729 153,07 zł tytułem: odszkodowania za szkodę w wysokości 141 080 zł, polegającą na zmniejszeniu się wartości nieruchomości o powierzchni 3527 m², położonej w W. przy ul. (...), obręb (...) działka ewidencyjna (...) oraz odszkodowania za szkodę w wysokości 151 917,69 zł, polegającą na konieczności poniesienia nakładów w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego na w/w nieruchomości oraz tytułem zaopatrzenia w okna dźwiękochłonne i klimatyzację budynków mających powstać w przyszłości na nieruchomości powodów – kwoty 303 835,38 zł, w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

/dowód: wezwanie do zapłaty (k. 55-59)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego, opinię uzupełniającą oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonych na piśmie. 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 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 pozwanego do pierwszej ze sporządzonych opinii. W ocenie Sądu, opinia główna, jak i uzupełniająca, sporządzona przez biegłego sądowego, udziela jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte też dowodową postanowienia Sądu, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W szczególności Sąd nie kwestionował zastosowanej przez biegłego przy ustalaniu spadku wartości nieruchomości metody analizy statystycznej, która w ocenie Sądu jest 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. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), wybór 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 przy tym, 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 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 - w zakresie niezakwestionowanym przez Sąd. 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 stron, biegły wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

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

niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. Pozwany żądał przeprowadzenia kolejnej opinii tylko dlatego, że dotychczasowa opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości była dla niego niekorzystna.

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

Sąd zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu roszczenie powodów, zmodyfikowane ostatecznie w piśmie złożonym na rozprawie w dniu 22 lutego 2016 roku (00:50:22), w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, wskutek objęcia nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania jako zasadne podlega uwzględnieniu w przeważającej części.

Na wstępie należy odnieść się do kwestii zasadności wydania w niniejszej sprawie wyroku częściowego, w którym to Sąd orzekł tylko co do jednego z roszczeń zgłoszonych przez stronę powodową tj. roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości powodów w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z art. 317 kpc sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu, to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie zasadnym jest wydanie wyroku częściowego i orzeczenie nim tylko o jednym ze zgłoszonych roszczeń tj. roszczeniu o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości powodów. Należy zauważyć bowiem, że wartość nieruchomości będąca podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania ma charakter dynamiczny i zmienny. W szczególności biegły wyliczający o jaką kwotę zmieniła się wartość nieruchomości wskutek objęcia jej OOU, a która to opinia jest dowodem mającym kluczowe znaczenie w niniejszym postępowaniu, sporządza opinię ustalającą wysokość spadku wartości nieruchomości na konkretną datę. Oczywiście jest przy tym, że wartość rynkowa nieruchomości ulega nieustającym zmianom w zależności od aktualnych trendów na rynku nieruchomości. W związku z powyższym opinia ustalająca konkretny spadek wartości nieruchomości na określoną datę będzie za jakiś czas nieaktualna. Tymczasem w niniejszym postępowaniu istnieje konieczność zbadania przez Sąd zasadności dwóch roszczeń powodów, w szczególności zaś po wyliczeniu przez biegłego o jaką kwotę spadła wartość nieruchomości powodów wskutek objęcia jej OOU, Sąd winien prowadzić dalsze postępowanie celem zbadania zasadności roszczenia powodów o zwrot tzw. kosztów rewitalizacji akustycznej, co m.in. wiąże się koniecznością przeprowadzenia dalszych dowodów. Wobec powyższego w przypadku wydania wyroku obejmującego obydwie zgłoszone roszczenia, wysokość odszkodowania przyznanego powodom z tytułu spadku wartości nieruchomości byłaby już nieaktualna, gdyż jak już było wspomniane wartość rynkowa nieruchomości ma charakter dynamiczny, a zatem zmienna jest także wysokość odszkodowania z tytułu utraty wartości tej nieruchomości. Z uwagi na powyższe koniecznym byłoby przeprowadzanie kolejnego dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, który ustaliłby o jaką kwotę spadła wartość nieruchomości na datę wyrokowania, gdyż poprzednio ustalona kwota byłaby już nieaktualna. Wobec powyższego zasadnym jest wydanie wyroku częściowego, w którym Sąd orzekł o wysokości należnego powodom odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, gdyż wysokość tego odszkodowania jest zasadna w dacie wydania wyroku częściowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powodowie wykazali przysługującą im legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powodów wypisu z rejestru gruntów (k. 19) wynika, że powodowie są właścicielami nieruchomości o powierzchni 3527 m², położonej w W. przy ul. (...), obręb(...) działka ewidencyjna (...).

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. Z § 1 uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Roszczenie formułowane na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 obowiązanyemu do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy powodowie zgłosili roszczenie stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a więc przed upływem 2 lat od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Mając na uwadze przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powodowie zgłosili roszczenie pozwanemu pismem z dnia 25 lipca 2013 r. (k. 55-59), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11. 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. Bezspornym pomiędzy stronami było, że uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość powodów.

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 Prawo ochrony środowiska wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc, przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 kc w zw. z art. 144 kc), 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 Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść 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 prawa ochrony środowiska podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr 76/11 oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Jak wynika z opinii biegłego sądowego, utrata wartości lokalu powodów z tytułu wprowadzenia na nieruchomości OOU wynosi 156 000 zł. Kwota ta, została wyliczona przy pomocy metody analizy statystycznej rynku. Biegły wskazał, iż metody statystyczne zalicza się do masowych metod wyceny, gdyż przyjmuje się, że metody te dają właściwe wyniki, gdy bazują na dużej ilości danych wyjściowych. Metoda ta jest właściwa przy wycenie odszkodowań w strefie OOU. Należy uznać, iż kwota o jaką spadła wartość nieruchomości to 156 000 zł, a zatem powodowie ponieśli szkodę w podanej wysokości. Jak przy tym zaznaczono w przedmiotowej opinii przyczyną spadku wartości nieruchomości powodów jest wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania.

Powodowie wykazali również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 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 w art. 361 § 1 kc 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. (...)).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powodów, a wejściem życie aktu prawnego ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości nieruchomości powodów, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii i który wyliczył spadek wartości nieruchomości powodów w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania. Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania.

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

nieruchomości. Tym samym żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 156 000 zł należało uznać w całości za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku.

Jednocześnie wskazać należy, że powodowie najpierw ograniczyli powództwo do kwoty 30 000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości a następnie na rozprawie w dniu 22 lutego 2016 r. ostatecznie rozszerzyli powództwo o kwotę 126 000 zł żądając odsetek od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

Nie było możliwe jednocześnie uwzględnienie żądania powodów w zakresie odsetek od kwoty 30 000 zł, w sposób określony w obu pismach modyfikujących powództwo tj. od dnia 2 sierpnia 2013 r.

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. W omawianym zakresie wskazać należy, że zobowiązanie do zapłaty odszkodowania jest zobowiązaniem bezterminowym, które przekształca się w zobowiązanie terminowe po wezwaniu do zapłaty (art. 455 kc). Wedle ogólnych reguł zatem dłużnik pozostawałby w opóźnieniu po wezwaniu do zapłaty i od tego okresu zasadnym byłoby naliczanie odsetek za opóźnienie. Obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w tak rozumianym opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wysokość jest znana w dacie wezwania i to ponadto tylko wówczas, gdy wysokość odszkodowania jest uzasadniona na datę wezwania do zapłaty. Tym samym dłużnik pozostaje w opóźnieniu co do świadczenia po wezwaniu go do zapłaty, tylko jeżeli w chwili wezwania do zapłaty ponad wszelką wątpliwość uzasadniona była wysokość tego świadczenia.

W niniejszej sprawie wskazać należy jednak, że odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości ma charakter dynamiczny, zmienny, co oznacza że wysokość tego odszkodowania jest inna w chwili ustalenia tej wysokości przez biegłego, inna natomiast w chwili wezwania do zapłaty z lipca 2013 r. Zasady doświadczenia życiowego wskazują przecież, że tendencje na rynku nieruchomości ulegają ciągłym zmianom i wartość odszkodowania ustalona w niniejszym postępowaniu z pewnością odbiegałaby od wartości tego odszkodowania ustalonej na datę wezwania do zapłaty. W niniejszej sprawie wysokość należnego odszkodowania została ustalona dopiero w opinii biegłego, przy czym wartość tego odszkodowania ustalona została na datę wydania opinii. Biegły ustalił kwotowo utratę wartości nieruchomości spowodowaną OOU na datę sporządzenia opinii tj. 11 września 2015 r.

Wobec powyższego należy uznać, że pozwany mógł pozostawać w opóźnieniu co do zasądzonej kwoty dopiero po dniu doręczenia mu odpisu opinii biegłego. Po doręczeniu odpisu opinii bowiem pozwany miał bowiem pełną świadomość wysokości należnego powodowi odszkodowania, która to precyzyjnie została ustalona w przedmiotowej opinii, przy czym wysokość tego odszkodowania była zasadna na dzień sporządzenia opinii. Pozwany miał wówczas pełną wiedzę jakiej wysokości odszkodowanie należne jest stronie powodowej. Jak wskazuje się w orzecznictwie warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest to, aby dłużnik znał treść obowiązku, jaki ma spełnić (wysokość świadczenia pieniężnego) względnie czynniki, które pozwalają ustalić wysokość tego świadczenia (tak: wyrok SN z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt: III CSK308/09, Lex 852671, por. też wyrok SN z dnia 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt: I CSK 524/08, OSNC Z. D.. 2009, z. D, poz. 106). Tym samym zasadnym jest zasądzenie odsetek od kwoty 30 000 zł od następnego dnia po doręczeniu pozwanemu odpisu opinii, w której ustalono wysokość odszkodowania (por. także: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dn. 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dn. 6 lutego 2013 r., I ACa 103/13, LEX nr 1292712).

Sąd zasądził odszkodowanie łącznie na rzecz powodów, działających jako małżonkowie, z uwagi na treść leżącego u podstaw żądania pozwu charakteru więzi prawnej łączącej powodów. Zgodnie bowiem z treścią art. 196 § 1 kc w zw. z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (dalej: k.r.o.) współwłasność łączna obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania małżeństwa, a charakter współwłasności jako współwłasności bezudziałowej, reguluje treść art. 35 k.r.o.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt I i II wyroku na podstawie powołanych przepisów.

Mając na uwadze że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 §1 kpc, Sąd nie orzekł o kosztach postępowania.