

Sygn. akt *XVI GC 982/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

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

po rozpoznaniu 19 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. M.**

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

o odszkodowanie

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

w W. na rzecz powódki K. M. kwotę 58 287 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Kosztami postępowania w sprawie w 73% obciąża pozwanego oraz w 27% powódkę, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: XVI GC 982/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 sierpnia 2016 r.

Powódka K. M. wniosła w dniu 29 lipca 2014 r. pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia:

- kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej w budynku strony powodowej,

- kwoty 70 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej

oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka posiada ograniczone prawo rzeczowe - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego przy ul. (...) w W.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)w W., poza strefą Z1 i Z2. Zdaniem powódki wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po jej stronie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraża się w konieczności znoszenia oddziaływania działalności pozwanego na korzystanie z nieruchomości. W szczególności doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej, ponadto powstała konieczność dokonania nakładów w celu zabezpieczenia zdrowia i życia ludzkiego przed niebezpieczeństwami wynikającymi z hałasu (pозew k. 2-475).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany w szczególności zarzucił upływ terminu zawitego, w którym powódka mogła wystąpić z roszczeniami, których dochodzi pozwem. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem powódka nawet nie uprawdopodobniła okoliczności poniesienia szkody. W ocenie pozwanego, nie doszło do żadnego spadku wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki, brak jest bowiem w stosunku do przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń skutkujących spadkiem wartości lokalu, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie lokalu w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości. Odnosząc się do żądania odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej lokalu pozwany wskazał na brak wykazania, że w lokalu jest niewystarczający klimat akustyczny a także, że wprowadzenie OOU spowodowało, że na nieruchomości występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu powodujące konieczność przeprowadzenia w lokalu tzw. rewitalizacji akustycznej. Pozwany zgłosił także zarzut przyczynienia się powódki do ewentualnej szkody gdyby budynek (w tym lokal) nie posiadał właściwego tj. zgodnego z przepisami prawa budowlanego klimatu akustycznego w chwili jego zakupu przez powódkę. Pozwany zaznaczył, że podstawą jego odpowiedzialności nie może być również art. 435 k.c., z ostrożności procesowej natomiast zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem. Pozwany zakwestionował ponadto termin żądania odsetkowego (odpowiedź na pozew k. 485-512).

Na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2016 r. pełnomocnik powoda zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie (protokół rozprawy k. 738).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. M. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla W. – Mokotowa w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (działka nr (...), obręb 1-10-74).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wypis z kartoteki budynków (k. 54), odpis z księgi wieczystej (k. 45-49)/.

Wraz z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. (dalej także OOU), nieruchomość na której znajduje się przedmiotowy lokal K. M. znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (k. 51-52), załącznik nr 6 do uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Sejmiku Województwa (...) (k. 52v)/.

W związku z objęciem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu K. M. uległa obniżeniu o kwotę 58 287 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami (k. 608-634), opinia uzupełniająca biegłego (k. 698-701), wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2016 r. (k. 736-738, 741 - protokół elektroniczny)/.

K. M. pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r., które pozwany otrzymał w dniu 2 sierpnia 2013 r. wezwała Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z lokalu powódki i zmniejszeniem jego wartości w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wezwanie do zapłaty (k. 53)/

K. M. w dniu 2 sierpnia 2013 r. (data nadania) skierowała do Sądu Rejonowego dla (...) w W. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W.. Jako przedmiot ugody powódka wskazała kwotę 500 000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz kwotę 50 000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości przy ul. (...) w W. w związku z ograniczeniami przewidzianymi dla obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w W..

/dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (k. 55-56), dowód nadania (k. 57)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o 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 biegłego 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 ograniczonego prawa rzeczowego na 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, jak i 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.

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 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 opinii pisemnej, a następnie w ustnych wyjaśnieniach opinii sporządzonej na piśmie, dodatkowo, odpowiadając na pytania pozwanego wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

Sąd dopuścił dowód z dokumentów złożonych do akt sprawy przez strony postępowania, natomiast oddalił wszystkie pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowe zgłoszone przez strony postępowania uznając je za nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy (k. 738).

W tym miejscu w szczególności wskazać należy, iż Sąd w powyższym postanowieniu oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości zgłoszony przez pozwanego (pismo pozwanego k. 647-658, k. 712-716), 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. Należy mieć na uwadze, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego, dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12, LEX nr 1294835). Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. Pozwany żądał przeprowadzenia kolejnej opinii tylko dlatego, że dotychczasowa opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości była dla niego niekorzystna.

Podzielając w całości poglądy wyrażone w powołanych judykatach, Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych. W konsekwencji powyższego oddaleniu podlegał wniosek dowodowy pozwanego w przedmiocie dopuszczenia dowodu z innego biegłego sądowego z tej samej dziedziny. Oddaleniu podlegał także wniosek pozwanego o dopuszczenie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie został uwzględniony w postanowieniu z dnia 12 czerwca 2015 r. (k. 598-59), a więc z zakresie określenia tezy dla powołanego biegłego. Zdaniem Sądu wskazane w postanowieniu z dnia 12 czerwca 2015 r. pytania do biegłego były wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia sprawy, a określanie biegłemu tezy o treści wskazanej przez pozwanego w piśmie z dnia 15 lutego 2016 r. (k. 647-658) stanowiłoby nadmierną ingerencję Sądu w stosowaną przez biegłego metodę wyliczenia spadku wartości nieruchomości powódki.

Oddaleniu podlegały również wnioski dowodowe zgłoszone celem wykazania zasadności odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na poprawę warunków akustycznych w budynku strony powodowej tj. wniosek

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa akustyki. W szczególności przeprowadzenie zawnioskowanych dowodów byłoby niecelowe z uwagi na uznanie, iż roszczenie dotyczące tzw. rewitalizacji akustycznej zgłoszone w pozwie nie może zostać uwzględnione z uwagi na upływ terminu zawitego do zgłoszenia tego roszczenia.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka w niniejszej sprawie domagała się zasądzenia łącznie kwoty 80 000 zł wraz z odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty wskazując, że dochodzi dwóch roszczeń – roszczenia z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (70 000 zł) oraz zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej w budynku strony powodowej (10 000 zł).

W pierwszej kolejności Sąd ocenił roszczenie powódki w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu roszczenie powódki w tym zakresie jako zasadne, podlega uwzględnieniu w przeważającej części.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powódka wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powódkę odpisu z księgi wieczystej wynika, że powódce przysługuje ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego przy ul. (...) w W..

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

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

Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio 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 powódka zgłosiła roszczenie dotyczące spadku wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stronie pozwanej przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W., a więc przed upływem 2 lat od dnia 4 sierpnia 2011 r.

Mając na uwadze przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powódka zgłosiła roszczenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozwanemu pismem datowanym na dzień 2 sierpnia 2013 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 2 sierpnia 2013 r. (k. 53), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)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 (...). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości bądź osobę posiadającą ograniczone prawo rzeczowe na 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. Bezsprzecznie pomiędzy stronami było, że uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość, na której powódka posiadała ograniczone prawo rzeczowe.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Sąd miał na uwadze również, że brzmienie art. 129 ust 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust 2 w zw. z art. 135 i 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. jak wskazano powyżej. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15). Hałas jest zatem ograniczeniem wynikającym z objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania i jest elementem wpływającym na spadek wartości nieruchomości choć – jak zarzucał pozwany - treść aktu prawa miejscowego nie zawiera zapisu, że hałas jest ograniczeniem ani enumeratywnego wyliczenia wszelkich ograniczeń. Zważyć również należy, że roszczenia odszkodowawcze nie przysługują właścicielowi nieruchomości w przypadku braku istnienia OOU nawet w sytuacji kiedy ograniczenia istniały przed utworzeniem OOU. To bowiem utworzenie OOU stanowi podstawę powstania i

możliwość dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych przez stronę powodową. Szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Nie można mówić o takiej szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

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 (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania emisji 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).

Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane skoro skutek obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Sama świadomość ponadnormatywnych emisji hałasu wynikająca z samego wprowadzenia OOU niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15 Legalis nr 1450766).

Sąd miał na uwadze również stanowisko biegłego sądowego, który stwierdził, że położenie nieruchomości w OOU znacznie ogranicza grono potencjalnych nabywców, a tym samym poziom osiągniętych cen transakcyjnych jest relatywnie niższy niż w przypadku podobnych nieruchomości położonych poza OOU. Wyrazem powyższego jest ustalony przez biegłego spadek wartości nieruchomości będący przedmiotem opinii.

Powódka wykazała również w niniejszej sprawie istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)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 ograniczonego prawa rzeczowego powódki a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości ograniczonego prawa rzeczowego powódki, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii i który wyliczył spadek wartości przedmiotowego prawa w związku z objęciem nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania. Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Pozwany zarzucał, że nie można wykluczyć, że ewentualnie stwierdzona różnica wartości pomiędzy nieruchomościami istniała już przed ustanowieniem OOU, a za taką różnicę pozwany odpowiedzialności ponosić nie może. W ocenie pozwanego sporządzona opinia nie daje odpowiedzi pytanie czy w ogóle rzekoma zmiana wartości nieruchomości mogła nastąpić na skutek wejścia w życie uchwały (k. 648.). W ocenie pozwanego wejście w życie uchwały ustanawiającej OOU w ogóle nie miało wpływu na wartość nieruchomości, gdyż nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do przedmiotowej nieruchomości (nieruchomość położona jest poza strefą Z1 i Z2) zaś hałas lotniczy istnieje na tym terenie od dziesięcioleci.

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

Osią sporu w niniejszej sprawie była kwestia zastosowanej przez biegłego sądowego metody przy ustalaniu wielkości spadku wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki.

Pozwany zarzucał, że właściwe ustalenie wysokości szkody możliwe jest tylko poprzez porównanie stanu majątkowego poszkodowanego istniejącego przed zdarzeniem wyrządzającym rzekomą szkodę oraz tego stanu majątkowego, który powstał na skutek określonego zdarzenia. Pozwany zaproponował metodę badania, która polegać miała na ustaleniu w pierwszej kolejności wartości rynkowej nieruchomości powódki na dzień 3 sierpnia 2011 r. następnie ustalenie jak kształtuje się wartość nieruchomości w okresie po ustanowieniu OOU (w dacie sporządzenia opinii a następnie ustalenie jak kształtowała się wartość innych nieruchomości porównywalnych do nieruchomości powódki jednakże nie objętych obszarem ograniczonego użytkowania we wskazanych wyżej okresach). W ocenie Sądu metoda ustalania wartości nieruchomości zaproponowana przez pozwanego nie mogła zostać zastosowana w niniejszej sprawie, bowiem jest to w istocie metoda autorska pozwanego, która nigdzie nie jest stosowana przez żadnych rzeczoznawców w Polsce i jak się wydaje również w innych krajach. Sąd podziela stanowisko strony powodowej, że nie są znane ani opracowania naukowe ani jakiegokolwiek wypowiedzi orzecznictwa które twierdziłyby, że zaproponowana metoda prowadzić by mogła do ustalenia okoliczności, które mają jakiegokolwiek znaczenie przy roszczeniach dochodzonych w niniejszej sprawie.

Sąd w całości podziela tutaj stanowisko strony powodowej wyrażone w piśmie z dnia 1 kwietnia 2016 r. (pismo powoda k. 660-687). Zaproponowana przez pozwanego metoda prowadzi do badania trendu czasowego, co nie jest szkodą w rozumieniu art. 129 p.o.ś. Ponadto takie wyliczenia pozostają w sprzeczności z przyjętą w orzecznictwie jednorazowością odszkodowania o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. – skoro bowiem pozwany chce liczyć różnicę w wartości nieruchomości w określonych przedziałach czasu, w zależności od tego kiedy wydawana będzie opinia i rozpoznawana sprawa, wyniki mogą być całkowicie odmienne.

Powyższe prowadzi do wniosku, że propozycja zastosowania innej metody badawczej w niniejszej sprawie to tylko linia obrony pozwanego, który twierdzi, że nie wiadomo dlaczego ustanowiono strefę ograniczonego użytkowania, gdyż poza strefami Z1 i Z2 nie ma przekroczeń hałasu. Strona pozwana musi mieć jednak świadomość, że

przyczyną ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania jest właśnie hałas, a granice strefy zostały wyznaczone po przeprowadzeniu szeregu pomiarów wielkości hałasu i nie są one przypadkowe.

Biegły sądowy w swojej opinii wskazywał, że aby dokonać obiektywnego oszacowania i określenia w sposób jednoznaczny należało przyjąć w procesie wyceny jeden okres badania cen aby w ten sposób wyeliminować niepożądane zmiany koniunkturalne, które mogły być inne w różnym czasie i w ten sposób wypaczyć wynik końcowy pokazany w opinii. Dlatego też poziom cen biegły przyjął na dzień wizji lokalnej dla określenia ewentualnego spadku wartości nieruchomości tj. na dzień 13.10.2015 r. (stanowisko biegłego k. 619). Biegły wskazał, że są dwie metody badań rekomendowane przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) – metoda opierająca się na badaniach rynkowych (szacunkowa) preferowana na rynku (...) i druga metoda którą stosuje biegły tj. metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej która pozwala na obiektywne podejście (k. 736)

Biegły wskazywał, że w przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomości wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Jednocześnie biegły wskazał, że w przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotem wyceny było ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wcześniej – prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej biegły skupił się na analizie na rynku tego typu praw, obszar badań poszerzono o rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej z uwagi na brak na terenie W. wystarczającej liczby transakcji pozwalających na obiektywną ocenę. Jak wskazał biegły analiza wykazała, że podobnie jak w przypadku obrotu prawem własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu dotyczącym mieszkań nie ma znaczenia status prawny. Poziom cen nie jest zatem zróżnicowany z tego względu.

Stanowisko biegłego sądowego jest zgodne wyrażanym w piśmiennictwie (zob. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania lotniczego, Zeszyt Metodyczny, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2013) w którym wskazano, że rzeczoznawca majątkowy analizując ceny transakcyjne nieruchomości dokonuje porównania wartości rynkowej nieruchomości położonej w obszarze oddziaływania lotniska z wartością rynkową nieruchomości podobnej położonej na tym samym obszarze bądź na rynku równoległym, ale poza obszarem oddziaływania lotniska. Bierze się przy tym pod uwagę stan nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i ceny z daty sporządzenia operatu szacunkowego.

Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłego sądowego metoda porównania 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, 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.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zakresie szkody obejmującej spadek wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Tym samym żądanie powódki w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 58 287 zł należało uznać za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie to było niezasadne i podlegało oddaleniu (pkt II sentencji wyroku).

W ostatniej kolejności należało odnieść się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Wskazać przy tym należy, że pozwany w podkreślił, że zgłasza go z „ostrożności procesowej.” Mając na uwadze okoliczności sprawy, należy uznać, że roszczenie odszkodowawcze powódki nie uległo przedawnieniu. Jak jednoznacznie wskazuje się w orzecznictwie roszczenie odszkodowawcze oparte na art. 129 p.o.ś. przedawnia się w terminie ogólnym wynikającym z art. 118 k.c., przy czym termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (tak wyrok SN z dn. 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, LEX nr 1433722, OSNC-ZD 2015/2/16). Wobec powyższego początkiem biegu terminu przedawnienia jest data wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania tj. 4 sierpnia 2011 r. Mając na względzie, że przedmiotowe roszczenie odszkodowawcze przedawnia się zgodnie art. 118 k.c. dopiero po upływie 10 lat (w tym poprzez wniesienie przedmiotowego powództwa termin przedawnienia został przerwany - art. 123 k.c.), zarzut przedawnienia nie mógł zostać uwzględniony.

Wskazać jeszcze należy, że wskazywany przez pozwanego 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 KC w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczenie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsięwzięciem 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 ominięcia 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.

Co do roszczenia rewitalizacyjnego wskazać należało, że roszczenie to było niezasadne z tego powodu, że stronie powodowej upłynął termin zawity do zgłoszenia wskazanego roszczenia roszczeń. Jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia rozważając kwestię dotrzymania terminu zawitego do zgłoszenia roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości, zgłoszenie roszczenia pozwanemu nastąpiło pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. które pozwany otrzymał w tym samym dniu. W piśmie tym jednak strona pozwana nie wyjaśniła, że chodzi również o roszczenia rewitalizacji akustycznej budynku. Natomiast z ogólnego sformułowania zawartego w wezwaniu do

zapłaty odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z lokalu powódki i zmniejszeniem jego wartości nie można domniemywać, że chodzi o roszczenia rewitalizacyjne.

Wskazać należało, że powódka złożyła w Sądzie Rejonowym dla (...) w W. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej już rozszerzony, w którym znajduje się to samo sformułowanie a także sformułowanie „tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej kwotę 50 000 zł w związku z narażeniem budynku na podwyższony poziom hałasu”. Powyższe sformułowanie nie znalazło się jednak w zgłoszeniu, które dotarło do pozwanego w dniu 2 sierpnia 2013 r.

Należy wskazać, że aby termin został dochowany roszczenie rewitalizacyjne należało zgłosić bezpośrednio do pozwanego. Roszczenie mogło zostać również zgłoszone w piśmie stanowiącym zawiązanie do próby ugodowej, jednakże nie zmienia to wymogu doręczenia zgłoszenia roszczenia pozwanemu. W niniejszej sprawie pismo zawierające wniosek o zawiązanie do próby ugodowej złożono do Sądu Rejonowego w dniu 2 sierpnia 2013 r., natomiast nawet z zasad logiki wnioskować można, że pismo to do dnia 4 sierpnia 2013 r. nie zostało doręczone pozwanemu. Nie ma również żadnego dowodu na takie doręczenie.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że powódka nie zgłosiła roszczenia z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej pozwanemu do dnia 4 sierpnia 2013 r., a zatem roszczenia z tytułu rewitalizacji zgłoszone we wniosku o zawiązanie do próby ugodowej należało uznać za spóźnione, bowiem zostały one zgłoszone po upływie dwuletniego terminu zawitego liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W.. W związku z tym roszczenie to podlegało oddaleniu.

W odniesieniu do roszczenia odsetkowego Sąd podzielił argumentację przedstawioną przez stronę powodową mając na uwadze również stanowisko biegłego sądowego, który wskazywał, że od sierpnia 2013 r. nie zachodziły jakieś drastyczne zmiany na rynku nieruchomości, które by powodowały w tym momencie zmiany cenowe, które by powodowały konieczność zastosowania innej reguły niż reguła wynikająca z art. 455 k.c. w zakresie ustalania kwestii pozostawania w opóźnieniu przez stronę pozwaną w zakresie uiszczenia należności wynikających ze spadku wartości nieruchomości.

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

Dochodzone przez powódkę roszczenie ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie art. 481 par 1 i 2 zd 1 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.). W realiach sprawy istotne jest zatem, czy w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia zobowiązania był on zobowiązany do świadczenia z tytułu odszkodowania co najmniej wartości ustalonej w toku postępowania, tj. czy w jego majątku już wówczas istniał uszczerbek w tej wysokości. Rozmiar szkody, a tym samym wysokość zgłoszonego żądania podlega weryfikacji w toku procesu, nie zmienia to jednak faktu, że chodzi o weryfikację roszczenia wymagalnego już w dacie zgłoszenia, a nie dopiero w dacie sprecyzowania kwoty i przedstawienia dowodów. Jeżeli po weryfikacji okaże się, że ustalona kwota odszkodowania nie przekracza wysokości kwoty żądanej już wcześniej, nie ma przeszkód do zasądzenia odsetek od tej wcześniejszej daty. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 czerwca 2016 r. sygn. akt I ACa 50/15 nie publ.). Roszczenie powódki powstało jeszcze przed wyrokiem zasądającym odszkodowanie, gdyż pozwany był skutecznie wezwany do zapłaty. Zatem wydany wyrok zasądający odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016 r. sygn. akt III CSK 170/16 Legalis nr 1488741).

Strona powodowa wносиła o zasądzenie odsetek od dnia 2 sierpnia 2013 r. Analizując akta sprawy i wezwanie do zapłaty, które powódka skierowała do pozwanego należało uznać, że strona powodowa w wezwaniu do zapłaty nieco

inaczej sformułowała termin od którego należało liczyć odsetki, ponieważ w zgłoszeniu z dnia 2 sierpnia 2013 r. wyraźnie strona powodowa wskazuje, że wnosi o zapłatę w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Biorąc pod uwagę, że pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 2 sierpnia 2013 r. termin do zapłaty upłynął mu z dniem 9 sierpnia 2013 r. a co za tym idzie pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą od dnia następnego po dniu płatności tj. od dnia 10 sierpnia 2013 r. Natomiast roszczenie odsetkowe od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia 10 sierpnia 2013 r. podlegało oddaleniu co znalazło swoje odzwierciedlenie w pkt II sentencji wyroku).

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

Sąd w punkcie III wyroku obciążył pozwanego w 73% kosztami sądowymi oraz w 27% powódkę pozostawiając szczegółowe wyliczenie w tym przedmiocie referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 k.p.c .w zw. z art. 100 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Cezary Skwara

Z/ (...).