

Sygn. akt **IC 1125/13**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Wagner
Protokolant:	stażysta Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **H. F.**

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

o zapłatę

I. oddala powództwo o zapłatę odszkodowania w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz H. F. kwotę 138.565 (sto trzydzieści osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie oddala powództwo o odszkodowanie w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r.;

IV. ustala, że powód ponosi koszty procesu w 34%, a pozwany w 66% pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. akt **IC 1125/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. powód H. F. wniósł o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W.:

a) kwoty 178.400 zł – stanowiącej równowartość spadku wartości nieruchomości powoda wywołanego utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wraz z odsetkami w wysokości ustawowej naliczanymi od dnia wniesienia powództwa do dnia faktycznej zapłaty;

b) kwoty 31.600 zł – stanowiącej równowartość kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego wraz z odsetkami w wysokości ustawowej naliczanymi od dnia wydania orzeczenia w sprawie do dnia faktycznej zapłaty,

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym także kosztów zastępstwa procesowego.

(pozew – k. 2-10)

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 listopada 2013 r. pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew – k. 62-72)

Pismem procesowym z dnia 11 lipca 2015 r. powód zgłosił roszczenie alternatywne i wniósł o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W.:

a) kwoty 178.400 zł – stanowiącej równowartość spadku wartości nieruchomości powoda wywołanego rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wraz z odsetkami w wysokości ustawowej, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia faktycznej zapłaty;

b) kwoty 31.600 zł – stanowiącej równowartość kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości powoda wraz z odsetkami w wysokości ustawowej naliczanymi od dnia wydania orzeczenia do dnia faktycznej zapłaty.

(pismo strony powodowej – k. 368-372)

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód H. F. jest właścicielem działki gruntu o nr ew. (...) z obrębem (...), o powierzchni 651 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, o powierzchni użytkowej 267,5 m⁽²⁾, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powód nabył wraz żoną E. F. udział (...) w części przedmiotowej nieruchomości (na której posadowiony jest przedmiotowy budynek) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 1992 r. Nieruchomość ta została zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny - rok zakończenia budowy 1995. Ostatecznie współwłasność nieruchomości zniesiona została postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z 13 marca 2009 r. w sprawie II Ns 1035/06. Stanowiło to podstawę do założenia oddzielnej księgi wieczystej dla nieruchomości powoda.

(dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 16-23 i 657v; akt notarialny – umowa sprzedaży – k. 254-258; zawiadomienie – k. 259-260; zaświadczenie – k. 261-262; umowa w sprawie określenia zasad realizacji i przekazania domu jednorodzinnego w osiedlu w U. przy ul. (...) – k. 658-660; akt notarialny – umowa o podział majątku - k. 662-664; akt notarialny – umowa sprzedaży – k. 665-669)

Rozporządzeniem Nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r.

w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 r. (§ 7 rozporządzenia), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (§ 1 ust. 1 rozporządzenia), w którym to obszarze wyróżniono strefę ograniczeń zabudowy mieszkaniowej – „strefa M” (§ 1 ust. 2 rozporządzenia). Mocą przedmiotowego rozporządzenia nieruchomość powoda znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania. W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono: przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową; zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2; budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 (§ 4 ust. 1 rozporządzenia). W strefie M dopuszczono jednakże zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących

innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo, w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków, a polegające na tym, że w nowoprojektowanych budynkach należało zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych (§ 5 pkt 1 rozporządzenia), a w istniejących budynkach należało zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach (§ 5 pkt 2 rozporządzenia).

(dowód: rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. – k. 78-78v.)

Z kolei uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. (§ 13 uchwały), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. (§ 1 uchwały). Mocą przedmiotowej uchwały nieruchomości powoda znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania (załącznik), w którym wyróżniono dwie strefy: strefę Z1 oraz strefę Z2 (§ 4 uchwały). W strefie Z1 zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej; zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży; zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży (§ 5 pkt 1 uchwały). Z kolei w strefie Z2 zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej (§ 5 pkt 2 uchwały). Dodatkowo określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania w ten sposób, że w nowoprojektowanych budynkach należało zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (§ 6 pkt 1 uchwały), a w istniejących budynkach należało zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (§ 6 pkt 2 uchwały).

(dowód: uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. – k. 33-35)

Wnioskiem datowanym na dzień 28 lipca 2009 r. strona powodowa domagała się zawiązania do próby ugodowej Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na kwotę łączną 260.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Na posiedzeniu w dniu 1 grudnia 2009 r. nie doszło do zawarcia ugody.

(dowód: zawiązanie do próby ugodowej oraz protokół rozprawy - k. 1-3 oraz k. 15 akt sprawy II Co 1127/09)

Oszacowany ubytek wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny, wskutek umieszczenia jej w strefie Z2 obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. szacuje się na kwotę 138.565 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego – k. 156-185)

Elementem pozwalającym na zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym jest właściwie dobrana izolacyjność akustyczna fasady budynku. Izolacyjność akustyczna zewnętrznej fasady budynku

położonego przy ul. (...) spełnia wymagania określone w Polskiej Normie PN-B-02151-3:1999 w przypadku okien zamkniętych, natomiast nie spełnia ich w przypadku okien uchylonych.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu akustyki – k. 456-467v.; opinia uzupełniająca biegłego z zakresu akustyki – k. 601-611)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgodnych bądź niezaprzeczonych twierdzeń stron oraz wskazanych wyżej znajdujących się w aktach dokumentów i ich kserokopii - których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Dowód z opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości J. S. Sąd przeprowadził w celu ustalenia, czy, a jeśli tak, to o ile wartość rynkowa nieruchomości należącej do powoda zmalała w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Oceniając przedmiotową opinię Sąd miał na uwadze to, że biegły podał zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne sporządzonej ekspertyzy. Biegły dokonał szczegółowych ustaleń co do stanu nieruchomości na podstawie oględzin nieruchomości, udokumentowanych załączonym do opinii protokołem oględzin wraz z dokumentacją zdjęciową. Zdaniem Sądu opinia biegłego została wykonana w sposób rzeczowy i rzetelny, w oparciu o fachową wiedzę biegłego - specjalisty, posiadającego odpowiednie wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Wnioski będące wynikiem tej analizy nie budzą w ocenie Sądu wątpliwości, a wywód do nich prowadzący jest spójny i logiczny. Na podstawie rzeczowej opinii Sąd mógł ustalić również wysokość, o jaką uległa obniżeniu wartość nieruchomości wskutek umieszczenia jej w obszarze ograniczonego użytkowania na mocy rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r., albowiem ograniczenia rzutujące na wartość przedmiotowej nieruchomości, a zawarte w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r., pozostały niezmienione. Tym samym, opinia biegłego sądowego sporządzona w oparciu o tak określoną tezę dowodową zachowywała swoją przydatność dla ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Jeżeli chodzi o powierzchnię użytkową budynku ustaloną przez ww. biegłego, to w ocenie Sądu biegły dokonał właściwych ustaleń. Co prawda, w trakcie postępowania pełnomocnik powoda przedstawiał liczne dokumenty z których wynikać miałyby, iż powierzchnia użytkowa budynku jest większa aniżeli ta, ustalona przez biegłego w ramach sporządzania przedmiotowej opinii. Tym niemniej, obliczenia biegłego, dokonane na podstawie bogatej dokumentacji, zdjęć, rzutów, a także porównań między różnymi nieruchomościami, winny w ocenie Sądu stanowić ostatecznie podstawę do ostatecznego określenia wysokości, o jaką uległa obniżeniu wartość ww. nieruchomości wskutek umieszczenia jej w obszarze ograniczonego użytkowania.

Jednocześnie Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu akustyki na okoliczność ustalenia wartości robót prowadzących do pełnej, wymaganej standardami prawa budowlanego akustycznej rewitalizacji nieruchomości powoda z uwzględnieniem wymogów przewidzianych w treści uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. Biegły wskazał na czym opierał się wydając rzeczony opinie, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Jednakże, wobec upływu terminu zawitego do wystąpienia z roszczeniem dotyczącym zasądzenia odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powoda, powyższa opinia okazała się nieprzydatna i nie mająca znaczenia dla wydania orzeczenia w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz uzupełniającej opinii z zakresu akustyki, ponieważ z uwagi na upływ terminu zawitego do zgłoszenia roszczenia związanego z kosztami rewitalizacji akustycznej, opinie te prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego wydłużenia niniejszego postępowania, generując dodatkowo dalsze koszty postępowania. Z tych samych przyczyn Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego niż biegły J. S.. W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy był wystarczający do wydania orzeczenia w niniejszej sprawie, a zatem nie zachodziła konieczność skorzystania przez Sąd ze specjalistycznej wiedzy kolejnego biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

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

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 129 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 672 ze zm.; dalej jako: p.o.ś.), 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 (art. 129 ust. 2 p.o.ś.). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości (art. 129 ust. 3 p.o.ś.). Jednakże z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 4 p.o.ś.).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż rozporządzeniem Nr 50 Wojewody (...) z 7 sierpnia 2007 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Na skutek wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia nieruchomość powoda znalazła się w części w obszarze ograniczonego użytkowania, natomiast mocą uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. nieruchomość strony powodowej w dalszym ciągu znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania. Do ograniczeń obowiązujących na należącej do H. F. nieruchomości, a przywoływanych przez stronę powodową w pozwie, doszło zatem na podstawie rozporządzenia Nr 50, zaś mocą uchwały Nr 76/11 nie doszło do zwiększenia istniejących już ograniczeń obowiązujących na należącej do powodów nieruchomości.

Podkreślić bowiem należy, iż odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 ustawy, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie przysługuje bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (jak poprzednio obowiązujący) [zob. wyrok Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12, LEX nr 1228596]. Z powyższego zatem w jednoznaczny sposób wynika, że szkoda może powstać jedynie, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe, zwiększa lub przedłuża dotychczasowe ograniczenia, a szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, tj. na poziomie poprzednio obowiązującego aktu prawnego lub gdy zmniejsza te ograniczenia.

Z uwagi zatem na okoliczność, że dla należącej do powoda nieruchomości wejście w życie uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie skutkowało żadnymi nowymi ograniczeniami w stosunku do poprzednio obowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) Nr 50 z 7 sierpnia 2007 r., zgłoszone przez stronę powodową w niniejszej sprawie roszczenie odszkodowawcze w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. jawiło się jako bezpodstawne i podlegało oddaleniu.

Fakt nieistnienia nowych ograniczeń w stosunku do nieruchomości powoda w powołanej uchwale oznaczał jednocześnie brak istnienia przesłanki dochodzenia przedmiotowego roszczenia (por. treść art. 129 p.o.ś.) oraz jego

bezpodstawność. Zgodnie bowiem z treścią art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 p.o.ś. podstawą roszczeń odszkodowawczych z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania mogą być wyłącznie szkody pozostające w związku z wprowadzonymi ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości. Mając zatem na uwadze, iż w dniu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. na nieruchomości powoda obowiązywały już ograniczenia wynikające z rozporządzenia Wojewody (...) Nr 50 z 7 sierpnia 2007 r., roszczenie odszkodowawcze z tego tytułu nie zasługiwało na uwzględnienie (pkt I wyroku).

W dalszej kolejności Sąd przeszedł do oceny zasadności roszczenia alternatywnego zgłoszonego przez powoda pismem procesowym z dnia 11 lipca 2015 r. (k. 368-372). Powód wnosił o zasądzenie kwoty 178.400 zł stanowiącej równowartość spadku wartości nieruchomości wywołanego utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na mocy rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r.

Podstawę rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powoda H. F. stanowił w tym względzie przepis art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 1 cyt. przepisu i art. 136 p.o.ś. Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 136 ust. 2 p.o.ś. roszczenie o wykup bądź o odszkodowanie kieruje się w stosunku do tego podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustawodawca ograniczył czasowo dochodzenie roszczeń, o których mowa w powyższym przepisie, albowiem zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Charakter tego terminu był przedmiotem analizy w orzecznictwie. W wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r. (sygn. akt II CSK 216/08, LEX nr 577165), wyjaśniono i szeroko umotywowano stanowisko, akceptowane także przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, że: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia”.

Jak ustalono, nieruchomość należąca do powoda znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od daty wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., tj. od dnia 24 sierpnia 2007 r. i przed tą datą znajdowała się poza tą strefą. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust. 4 p.o.ś. upływał zatem w dniu 24 sierpnia 2009 r. Przed upływem tego terminu, tj. w dniu 28 lipca 2009 r. powód złożył w Sądzie Rejonowym pismo, w którym to zaważał pozwanego do próby ugodowej na kwotę łączną 260.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Powyższe okoliczności świadczą o zachowaniu przez powoda dwuletniego terminu zawitego dla zgłoszenia roszczenia, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Dla skuteczności jego zgłoszenia i zachowania tego terminu wystarczające jest bowiem, zdaniem Sądu, dojdzie żądania do świadomości adresata – lub wniesienie pozwu.

Przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. samodzielnie reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie są:

- wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego czy innych podmiotów mających prawa do nieruchomości,
- oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą.

Co istotne, odpowiedzialność pozwanego z tytułu utraty wartości nieruchomości nie może mieć źródła w art. 435 k.c., albowiem art. 129 p.o.ś. przewiduje reżim odpowiedzialności odrębny od regulowanego tym przepisem k.c. Jak

słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Sąd orzekający podziela stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 9 kwietnia 2010 roku (III CZP 17/10, LEX nr 584036) podkreślił, że: „przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne” (tak samo: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, oraz w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Wskazać też trzeba, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanego prowadziłyby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłyby 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.

Stosownie do art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek ochrony środowiska ma charakter powszechny, co między innymi oznacza nakaz respektowania standardów jego jakości. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Istnieją dwa instrumenty prawne, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Jednym z nich jest od 1 stycznia 1998 r. obszar ograniczonego użytkowania. Tworzy się go na podstawie art. 135 p.o.ś, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.) albo z analizy porealizacyjnej wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Utworzenie dla (...) im. (...) w W. obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska im. F. C. w W., nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku. Oddziaływanie akustyczne lotniska na środowisko nadal bowiem znacznie wykraczało poza teren, do którego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) posiadało tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu lotniczego dla lotniska został obliczony w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie lotniska, punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

W związku z powyższym, wejście w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., dotyczącego ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości należącej do powoda, świadczy o tym, iż pozwane przedsiębiorstwo przewidziało przekroczenie na tym terenie dopuszczalnych norm immisji hałasu, co miało związek z funkcjonowaniem pozwanego przedsiębiorstwa. Immisje te, jako czynniki ingerujące we własność nieruchomości położonych w specjalnie utworzonej strefie, stanowią niewątpliwie przesłankę, którą kierowano się, ustanawiając obszar ograniczonego użytkowania terenu.

Według Sądu związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko tak, jak to przedstawił przekonująco Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138). Ustalony spadek wartości rynkowej należącej do powoda nieruchomości - stanowi szkodę powoda powstałą w związku z objęciem jego nieruchomości strefą OOU. Obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar, ale wynika również z faktu, iż na skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, a właściciel, który przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standardy ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania takiej możliwości pozbawiony.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania – jak wskazano powyżej - było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku (III CZP 128/09, LEX nr 578138) wskazał, że 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 ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Za właściwą zatem podstawę prawną uzyskania przez powoda ochrony w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska pozwanego, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli obszar ten obowiązuje, uznać należy art. 129 ust. 2 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że powód – właściciel - będzie musiał znosić dopuszczalne wskutek wprowadzenia OOU na tym obszarze immisje (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11, LEX nr 1271642).

Naprawienia tej właśnie szkody domagał się – zasadnie – powód w niniejszej sprawie.

Szkoda ta skutkuje niewątpliwie zmniejszeniem aktywów powoda jako właściciela nieruchomości lokalowej i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. (tak też: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 30 września 2009 r. I ACa 484/09, LEX nr 756606). Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi 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 (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, Nr 5, poz. 57). Co oczywiste, obniżenie wartości rynkowej nieruchomości „konsumuje”, zawiera w sobie, obniżenie jej wartości użytkowej.

Dla oceny zasadności roszczenia powoda istotna jest data, w jakiej nabył on przedmiotową nieruchomość. Jak wynika z przedłożonych do akt sprawy dokumentów, powód nabył przedmiotową nieruchomość jeszcze przed wejściem w życie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z 7 sierpnia 2007 r. Mając na uwadze powyższe, nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dacie nabycia nieruchomości przez powoda nie znajdowała się ona jeszcze na terenie objętym strefą ograniczonego użytkowania. Zdaniem Sądu przeciwko uwzględnieniu powództwa nie przemawia fakt, iż w dacie wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nieruchomość pozostawała we współwłasności, która została ostatecznie zniesiona na podstawie orzeczenia Sądu z 13 marca 2009 r. Powód już wcześniej przez wiele lat korzystał z wydzielonej części nieruchomości, na której był posadowiony dom, który ostatecznie przypadł mu na wyłączną własność w 2009 r.

W dalszej kolejności kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie, czy wejście w życie rozporządzenia wojewody spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do H. F.. Jak ustalono na podstawie dowodu z opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości J. S., wartość nieruchomości powoda po ustanowieniu OOU spadła o 138.565 zł (opinia – k. 156-185).

Kategorycznie należy podkreślić, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma żadnego znaczenia to, jakie aktualnie natężenie hałasu na przedmiotowej nieruchomości powoduje ruch lotniczy, w szczególności – czy aktualnie na terenie strefy ograniczonego użytkowania faktycznie zwykle normy hałasu są w ogóle przekraczane. Taki wniosek wynika z następującego rozumowania.

Po pierwsze, stosownie do art. 135 ust. 3a p.o.ś. akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania powinien określać jego granice, wprowadzony w jego obrębienie reżim ochronny (ograniczenia w zakresie wykorzystywania nieruchomości, wymagania techniczne dotyczące budynków) oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Wedle tych przepisów, wyznaczając przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania organ stanowiący kieruje się tym, gdzie są, a gdzie nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, rzecz jasna, o ile daje się to precyzyjnie ustalić (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 20 marca 2008 r., II SA/GI 348/07, LEX nr 487250: „obszar ograniczonego użytkowania w zasadzie jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm”). Dlatego już samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powoda - przesądza w ocenie Sądu o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska. Nie ma zatem nawet potrzeby potwierdzania tego w postępowaniu o odszkodowanie.

Przede wszystkim jednak, odszkodowanie, o którym mowa w art. 129 p.o.ś., ma wyrównać szkodę powstałą wskutek objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Znaczy to tyle, że odszkodowanie to ma wyrównać uszczerbek wyrządzony w majątku uprawnionego przez samo objęcie jego nieruchomości OOU, a nie przez faktycznie dokonywane immisje. Źródłem roszczenia odszkodowawczego wedle tego przepisu nie jest - w przeciwieństwie do regulowanych kodeksem cywilnym roszczeń z art. 445 czy innych roszczeń z tytułu immisji - faktyczne wystąpienie immisji, ale ustanowienie obszaru, na którym w razie zajścia immisji właściciel będzie musiał ją znosić - do wskazanego w Rozporządzeniu poziomowi. Źródłem roszczenia jest tu zatem wejście w życie prawa miejscowego, które ogranicza prawa właścicielskie w obrębie OOU. I tak, jak prawo własności ma swoją wartość rynkową, tak też jego ograniczenia znajdują odzwierciedlenie w spadku tej rynkowej wartości. I ten właśnie spadek ma zostać wyrównany odszkodowaniem przewidzianym we wskazanym art. 129 p.o.ś.

Prawidłowość tego rozumowania można zweryfikować na skrajnym przykładzie. Otóż, w OOU mogą być przewidziane wyższe niż zwykle pułapy dopuszczalnego hałasu. OOU tworzony jest jednorazowo, na dłuższy czas, a pułapy dopuszczalnego hałasu mogą być - i z reguły są - nie tylko odzwierciedleniem poziomu hałasu aktualnego w dacie tworzenia obszaru, ale uwzględniają także rosnący ruch lotniczy czy nawet planowane nowe inwestycje portu lotniczego (np. budowę nowych pasów). Gdyby wysokość odszkodowania zależała od tego, jaki jest aktualny faktyczny hałas na posesji, to - pomijając trudności dowodowe w ustaleniu tego hałasu w miarodajnym okresie czasu, z łatwością można sobie wyobrazić, że port lotniczy mógłby wstrzymać na okres dwóch lat uruchomienie nowego pasa, albo nawet przejściowo ograniczyć ruch samolotów na danym obszarze do poziomu nie przekraczającego zwykłych norm. Właściciele posesji nie otrzymaliby wtedy żadnego odszkodowania - bo hałas na ich posesjach nie byłby nadmierny. A po dwóch latach od wprowadzenia OOU, gdy port uruchomiłby już nowe pasy albo zwiększył ruch generujący większy hałas - właściciele nie mieliby już prawa do odszkodowania, bo upłynąłby termin zawity do zgłoszenia ich roszczeń. Termin ten biegnie wszak, zgodnie z przepisem, nie od daty przekroczenia norm hałasu, ale od daty objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (co także przemawia za słuszością przyjętej koncepcji). Taka wykładnia jest oczywiście niedopuszczalna, umożliwiałaby bowiem bezpodstawne pozbawienie uprawnionych ich słuszych roszczeń.

Podobnie żadnego znaczenia nie ma, czy OOU przewiduje dla danej nieruchomości jakiegokolwiek podwyższenia - w stosunku do zwykłych norm - dopuszczalnego poziomu hałasu, czy też - jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości - tego nie przewiduje. Jak ustalono, dla nieruchomości powódki OOU nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu - określono jedynie opisane w stanie faktycznym wymagania techniczne dotyczące budynków. A mimo to już samo objęcie tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania zmniejszyło - jak ustalono - jej wartość rynkową. Dzieje się tak dlatego, że nieruchomości położone w granicach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, niepubl.). Jest naturalne, że ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie potencjalnym zakupem nieruchomości w

tym rejonie, zwłaszcza na cele mieszkalne. Dla nabywców nie ma przy tym znaczenia ewentualny zakres przekroczeń dopuszczalnych norm, gdyż kluczowe znaczenie ma usytuowanie danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie „normatywnie” przewidziany został obowiązek znoszenia uciążliwości większych, niż poza strefą (por. „Dochodzenie roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego”, Robert Dobrzyński, *Nieruchomości*/2013/10; podobnie E. Stawicka, Czy art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów?, *Palestra* 2012, z. 11 – 12, s. 203 i n.). Jak pokazała opinia biegłego J. S., ma to dla potencjalnych nabywców znaczenie nawet wtedy, gdy owe uciążliwości sprowadzają się jedynie do konieczności mocniejszego wygłuszenia budynków. I już sama ta konieczność powoduje spadek wartości rynkowej nieruchomości objętej OOU.

Ustalona w stanie faktycznym kwota 138.565 zł stanowi zatem uszczerbek w postaci niższej wartości nieruchomości należącej do powoda wynikający już nawet z tego, że nieruchomość ta została objęta obszarem ograniczonego użytkowania, gdyż, jak wyjaśnił biegły – nie sposób ustalić, czy ten spadek wynika z przekroczenia norm hałasu, czy z samego objęcia nieruchomości OOU.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a odniesioną przez powoda szkodą. Spadek wartości nieruchomości powoda o 138.565 zł jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. Wejście w życie rzeczonoż aktu prawa miejscowego stanowiło potwierdzenie istniejących na tej nieruchomości uciążliwości, co znacząco wpłynęło na sposób postrzegania tej nieruchomości na rynku przez potencjalnych nabywców. Sąd uznał zatem, że powód doznał szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości na kwotę 138.565 zł. Szkodę tę pozwany powinien powodowi wyrównać – o czym orzeczono w pkt II wyroku.

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 powodowałyby w tym momencie zmiany cenowe, które z kolei pociągnęłyby za sobą 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 powoda 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 powoda powstało jeszcze przed wyrokiem zasądającym odszkodowanie, gdyż pozwany był skutecznie wezwany do próby ugodowej. Zatem wydany wyrok zasądający odszkodowanie z tytułu obniżenia

wartości nieruchomości powoda ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016 r. sygn. akt III CSK 170/16 Legalis nr 1488741). W związku z powyższym, żądanie strony powodowej zasądzenia na jej rzecz odsetek ustawowych od dnia 2 sierpnia 2013 r. zasługiwało na uwzględnienie. Zasadzając 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.

W ostatniej kolejności należało odnieść się do zgłoszonego przez powoda tzw. roszczenia rewitalizacyjnego. W ocenie Sądu wskazać należało, że roszczenie to było niezasadne z tego powodu, że stronie powodowej upłynął termin zawity do zgłoszenia wskazanego powyżej roszczenia. 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 28 lipca 2009 r. W piśmie tym jednak strona powodowa nie wyjaśniła, że chodzi również o roszczenia rewitalizacji akustycznej budynku. Natomiast z ogólnego sformułowania zawartego w zawezwaniu do próby ugodowej mającej na celu zawarcie ugody polegającej na zapłacie na rzecz wzywającego kwoty 260.000 zł za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości powoda i zmniejszeniem jego wartości nie można domniemywać, że chodzi o roszczenia rewitalizacyjne.

Należy wskazać, że aby termin został dochowany roszczenie rewitalizacyjne należało zgłosić bezpośrednio do pozwanego. Roszczenie mogło zostać również zgłoszone w piśmie stanowiącym zawezwanie do próby ugodowej, jednakże nie zmienia to wymogu doręczenia zgłoszenia roszczenia pozwanemu. W niniejszej sprawie pismo zawierające wniosek o zawezwanie do próby ugodowej złożono do Sądu Rejonowego w dniu 28 lipca 2009 r., jednakże obejmowało ono jedynie roszczenie z tytułu spadku wartości przedmiotowej nieruchomości. Zgłoszenie roszczenia rewitalizacyjnego nastąpiło dopiero w pozwie, czyli po upływie 2-letniego terminu zawitego przewidzianego przepisem art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że powód nie zgłosił roszczenia z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej pozwanemu do dnia 24 sierpnia 2009 r., a zatem roszczenie z tytułu rewitalizacji zgłoszone w pozwie należało uznać za spóźnione, bowiem zostało ono zgłoszone po upływie dwuletniego terminu zawitego liczonego od dnia wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., w związku z czym roszczenie to podlegało oddaleniu (pkt III wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności finansowej za wynik sporu. Powód ostatecznie dochodził bowiem w niniejszej sprawie kwoty łącznej w wysokości 210.000 zł, na którą to kwotę składało się odszkodowanie związane ze spadkiem wartości nieruchomości (178.400 zł) oraz odszkodowanie z tytułu roszczenia rewitalizacyjnego w kwocie 31.600 zł. Suma zasądzonej na rzecz powoda należności tytułem odszkodowania (pkt II wyroku) daje ostatecznie kwotę w wysokości 138.565 zł, co oznacza, że powód wygrał proces w 66 %, więc winien ponieść 34% kosztów procesu, a pozwany 66%. Koszty te zostaną wyliczone szczegółowo przez referendarza sądowego po uprawomocnieniu wyroku na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w sentencji wyroku.