

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 03 grudnia 2015 r.**

Powodowie A. K. i J. K. wnieśli pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia kwoty łącznie 165.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, na którą składają się:

- kwota 43.300 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku powodów
- kwota 122.100 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są właścicielami nieruchomości lokalowej nr 18 położonej przy ul. (...) w W.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska im. (...) w W., poza strefą Z2 i Z1. Zdaniem powodów wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po ich stronie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraża się w konieczności znoszenia oddziaływania działalności pozwanego na korzystanie z nieruchomości. W szczególności doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej, ponadto powstała konieczność dokonania nakładów w celu zabezpieczenia zdrowia i życia ludzkiego przed niebezpieczeństwami wynikającymi z hałasu.

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

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powodowie A. K. i J. K. są współwłaścicielami, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości lokalowej, położonej w W., przy ul. (...) lok.(...), stanowiącej lokal mieszkalny, składający się z pokoju, wc, antresoli, o powierzchni 99,7 m<sup>2</sup>, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/okoliczności bezsporne, ponadto: odpis z księgi wieczystej (k. 20-22v)/.

Wraz z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej także OOU), nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2.

/okoliczności bezsporne/.

W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 98.437 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami – k. 278-328, opinia uzupełniająca – k. 454-468, wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 09 kwietnia 2015 roku i 03 grudnia 2015 roku)/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego, opinię uzupełniającą oraz ustna 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.

Z kolei złożoną do akt sprawy opinię oraz opinię uzupełniającą biegłego sądowego Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegły w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosował biegły sądowy celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny. Pierwsza ze sporządzonych opinii wymagała jednocześnie uzupełnienia, na co wskazywał sam biegły, składając ustne wyjaśnienia na rozprawie w dniu 09 kwietnia 2015 roku. W konsekwencji postanowieniem z dnia 09 kwietnia 2015 roku został dopuszczony dowód z uzupełniającej opinii biegłego, w której biegły w sposób kompleksowy i szczegółowy miał odnieść się do kwestii związanych ze zmianą wartości nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem OOU. W ocenie Sądu, opinia główna, jak i uzupełniająca, sporządzona przez biegłego sądowego, udziela jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte też dowodową postanowienia Sądu, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Co więcej, w opinii uzupełniającej biegły sądowy wyczerpująco odniósł się do zarzutów strony pozwanej wskazując, że spadek wartości nieruchomości nie jest związany jedynie z utworzeniem OOU, ale również z ogólną sytuacją panującą na rynku nieruchomości. Biegły wskazał, iż spadek wartości nieruchomości w czasie otrzymuje się w ten sposób, że dokonuje się oszacowania wartości nieruchomości na dzień przed wystąpieniem szkody i następnie po jej wystąpieniu. Aby wydzielić z ogólnej wartości stanowiącej spadek wartość nieruchomości, wartość odpowiadającą tendencji spadkowej na rynku nieruchomości oraz ustalić wartość spadku powiązaną z ustanowieniem OOU, biegły dokonał oszacowania wartości nieruchomości położonych poza OOU, ale znajdujących się najbliżej nieruchomości powodów. W oparciu o otrzymaną różnicę wartości nieruchomości biegły był w stanie stwierdzić czy nastąpił spadek wartości nieruchomości związany z wprowadzeniem OOU. Ponadto dokonując interpretacji oszacowanych wartości nieruchomości na tle uchwały ustanawiającej OOU, biegły stwierdził, iż różnica w wartości nieruchomości ma związek również z ustanowieniem OOU. Biegły trafnie zauważył, iż przyczyną utworzenia OOU jest brak możliwości zachowania na danym terenie standardów ochrony środowiska, albowiem gdyby te standardy nie byłyby przekraczane nie pojawiłaby się konieczność ustanowienia OOU. Odnosząc się do kwestii metodologii badawczej biegły wskazał, iż w zgodzie ze sztuką dokonywania wyceny jest branie pod uwagę nieruchomości podobnych położonych jak najbliżej siebie. Wedle biegłego trzy wybrane do porównania transakcje sprzedaży nieruchomości były miarodajne do ustalenia trendu w zakresie spadku cen sprzedaży nieruchomości na terenie OOU. Uzasadniając dokonany wybór metody wyceny biegły wskazał, iż metoda porównania parami stanowi najbardziej miarodajną metodę do określenia spadku wartości nieruchomości w niniejszej sprawie. Metoda porównywania parami stanowi podstawę do określenia wartości nieruchomości i jest metodą najbardziej miarodajną, w przypadku gdy ocenie podlega niewielka liczba nieruchomości. Biegły wyjaśnił również, iż metoda porównawcza pozwala wyeliminować w oparciu o kryterium podobieństwa z przeprowadzonego badania transakcje, które są nietypowe i które mogą wypaczyć dokonaną wycenę.

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, a w jakiej części z innych przyczyn. 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 wszak zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić między innymi poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny w rozpoznawanej sprawie przyjął biegły. Ponadto stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności

cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych do porównań. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. W tej sytuacji, kiedy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego, zastrzeżenia co do wyceny i wkraczanie w wiadomości specjalne przez osobę, która nie dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami w tej materii nie może zasługiwać na uwzględnienie. Warto przy tym wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ten sam przepis stanowi, iż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

Wskazać należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sąd dokonując oceny przedmiotowych opinii nie dostrzegł w nich uchybień wyżej wymienionych i uznał wnioski z nich wypływające za prawidłowe. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, iż Sąd może oceniać opinie biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. W takim stanie sprawy Sąd przyjął za podstawę ustaleń wnioski jakie wynikają z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd bowiem doszedł do przekonania, iż opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć ją walorem wiarygodności, na co wskazał Sąd już powyżej i może stanowić dla Sądu podstawę do orzekania. W pisemnej, a następnie w ustnych wyjaśnieniach opinii sporządzonej na piśmie, dodatkowo, odpowiadając na pytania pozwanego wyczerpująco oraz w sposób spójny wyjaśnił podstawy oraz tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). Wbrew twierdzeniom pozwanego, biegły w opinii wskazał przyczyny spadku wartości nieruchomości stwierdzając iż wartość rynkowa nieruchomości zmniejszyła się na skutek trendów ogólnych panujących na rynku nieruchomości oraz na skutek utworzenie Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla (...), co przekłada się na spadek cen nieruchomości na rynku lokalnym w strefie Obszaru Ograniczonego Użytkowania. Tym samym z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że przyczyną spadku wartości nieruchomości było nie tylko utworzenie OOU, ale też ogólne tendencje spadkowe wartości nieruchomości na rynku lokalny również nieruchomości położonych poza OOU. Ponadto biegły w swojej opinii stwierdził, iż wymierny wpływ może mieć jedynie ograniczenie związane z koniecznością znoszenia hałasu wytwarzanego przez samoloty korzystające z lotniska im. (...) i konieczność poniesienia większych nakładów na budowę budynków mieszkalnych związanych z izolacją akustyczną i zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego. Z opinii wynika też, że wyższy spadek wartości nieruchomości jest następstwem utworzenia OOU, albowiem fakt położenia nieruchomości w OOU osłabia pozycję negocjacyjną sprzedającego i prowadzi do konieczności obniżenia ceny.

Należy również 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 tudzież z opinii innego biegłego, lecz 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 81/73, 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 nich niekorzystna.

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

Brak było podstaw, aby odmówić wiarygodności opinii biegłego ze względu na metodę badań wybraną przez biegłego lub wybór nieruchomości porównawczych, a tym samym ustalenia co do wartości spadku ceny nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem OOU Sąd uznał w całości za wiarygodne.

Nieprzydatny dla ustalenia stanu faktycznego okazał się dowód w postaci złożonego przez pozwanego dokumentu: „Analizy rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Obszarze Ograniczonego Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...)”. Pobocznie dodać należy, że sporządzona poza procesem analiza nie ma waloru opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

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

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

Zgodnie z art. 317 k.p.c. sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu, to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie zasadnym jest wydanie wyroku częściowego i orzeczenie nim tylko o jednym ze zgłoszonych roszczeń tj. roszczeniu o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości powodów. Należy zauważyć bowiem, że wartość nieruchomości będąca podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania ma charakter dynamiczny i zmienny. W szczególności biegły wyliczający o jaką kwotę zmieniła się wartość nieruchomości wskutek objęcia jej OOU, a która to opinia jest dowodem mającym kluczowe znaczenie w niniejszym postępowaniu, sporządza opinię ustalającą wysokość spadku wartości nieruchomości na konkretną datę. Oczywiście jest przy tym, że wartość rynkowa nieruchomości ulega nieustającym zmianom w zależności od aktualnych trendów na rynku nieruchomości. W związku z powyższym opinia ustalająca konkretny spadek wartości nieruchomości na określoną datę będzie za jakiś czas nieaktualna. Tymczasem w niniejszym postępowaniu istnieje konieczność zbadania przez Sąd zasadności dwóch roszczeń powodów, w szczególności zaś po wyliczeniu przez biegłego o jaką kwotę spadła wartość nieruchomości powodów wskutek objęcia jej OOU,

Sąd winien prowadzić dalsze postępowanie celem zbadania zasadności roszczenia powodów o zwrot tzw. kosztów rewitalizacji akustycznej, co m.in. wiąże się koniecznością przeprowadzenia dalszych dowodów. Wobec powyższego w przypadku wydania wyroku obejmującego obydwie zgłoszone roszczenia, wysokość odszkodowania przyznanego powodom z tytułu spadku wartości nieruchomości byłaby już nieaktualna, gdyż jak już było wspomniane wartość rynkowa nieruchomości ma charakter dynamiczny, a zatem zmienna jest także wysokość odszkodowania z tytułu utraty wartości tej nieruchomości. Z uwagi na powyższe koniecznym byłoby przeprowadzanie kolejnego dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, który ustaliłby o jaką kwotę spadła wartość nieruchomości na datę wyrokowania, gdyż poprzednio ustalona kwota byłaby już nieaktualna. Wobec powyższego zasadnym jest wydanie wyroku częściowego, w którym Sąd orzekł o wysokości należnego powodom odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, gdyż wysokość tego odszkodowania jest zasadna w dacie wydania wyroku częściowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że powodowie wykazali przysługującą im legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie. Z przedłożonego do akt sprawy wydruku księgi wieczystej nr (...) wynika, bowiem że powodowie w dacie wejścia w życie uchwały nr 76/11 byli właścicielami lokalu numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w W..

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 prawa ochrony środowiska, według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Roszczenie sformułowane na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska podlega poważnym ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio obowiązanemu do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

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

W niniejszej sprawie powodowie dokonali zgłoszenia roszczenia pozwanemu w dniu 31 lipca 2013 roku (k. 125), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Rozważenia zatem wymaga, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

W ocenie Sądu powodowie wykazali w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezspornym pomiędzy stronami było, że uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomości powodów.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powodów i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) "w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości", przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr 76/11 oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Z opinii biegłego sądowego wynika, że na dzień 3 sierpnia 2011 r. wartość nieruchomości powodów wynosiła 877.711 zł, natomiast na dzień sporządzenia opinii głównej wartość ta wynosiła 730.042,28 zł. Na obniżenie wartości nieruchomości wpływ miały ogólne tendencje w zakresie kształtowania cen nieruchomości na lokalnym rynku oraz utworzenie Obszaru Ograniczonego Użytkowania uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., z tym, że na skutek utworzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość nieruchomości powodów obniżyła się o kwotę 98.437 zł, co stanowi 11,22% ogólnej kwoty spadku wartości nieruchomości od dnia 3 sierpnia 2011 r. Biegły wskazał, iż wyniku trendów ogólnych panujących na rynku nieruchomości oraz na skutek wprowadzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania, doszło do spadku wartości nieruchomości położonych w tej strefie o 16,82 % w stosunku do wartości oszacowanej na dzień 3 sierpnia 2011 roku, natomiast spadek wartości szacowanej nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych poza Obszarem Ograniczonego Użytkowania w stosunku do wartości oszacowanej na dzień 3 sierpnia 2011 roku nastąpił o 11,22 %. W związku z powyższymi ustaleniami biegły stwierdził, iż trend spadkowy na poziomie

16,82 % obrazuje tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości na rynku lokalnym, natomiast spadek wartości na poziomie 11,22 % jest związany z utworzeniem Ograniczonego Obszaru Użytkowania. Tym samym należało uznać, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 98.437 zł.

Powodowie wykazali również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W myśl art. 361 § 1 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).

Wskazać trzeba, że szkoda powstała w majątku powodów częściowo pozostaje w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Jak bowiem wynika z opinii biegłego sądowego, wartość nieruchomości powodów od dnia 3 sierpnia 2011 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 147.669 zł, w tym na skutek wprowadzenia OOU o kwotę 98.437 zł. Pozostały spadek wartości lokalu wynikał natomiast z innych przyczyn, niezwiązanych z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że powodowie udowodnili wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zakresie szkody obejmującej spadek wartości ich nieruchomości. Tym samym żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 98.437 zł należało uznać w całości 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).

Także częściowo niezasadne było roszczenie w zakresie należnych powodom odsetek.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. W omawianym zakresie wskazać należy, że zobowiązanie do zapłaty odszkodowania jest zobowiązaniem bezterminowym, które przekształca się w zobowiązanie terminowe po wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.). Wedle ogólnych reguł zatem dłużnik pozostawałby w opóźnieniu po wezwaniu do zapłaty i od tego okresu zasadnym byłoby naliczanie odsetek za opóźnienie. Obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w tak rozumianym opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wysokość jest znana w dacie wezwania i to ponadto tylko wówczas, gdy wysokość odszkodowania jest uzasadniona na datę wezwania do zapłaty. Tym samym dłużnik pozostaje w opóźnieniu co do świadczenia po wezwaniu go do zapłaty, tylko jeżeli w chwili wezwania do zapłaty ponad wszelką wątpliwość uzasadniona była wysokość tego świadczenia. W niniejszej sprawie wskazać należy jednak, że odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości ma charakter dynamiczny, zmienny, co oznacza że wysokość tego odszkodowania jest inna w chwili ustalenia tej wysokości przez biegłego, inna natomiast w chwili wezwania do zapłaty z 30 lipca 2013 r. Zasady doświadczenia życiowego wskazują przecież, że tendencje na rynku nieruchomości ulegają ciągłym zmianom i wartość odszkodowania ustalona w niniejszym postępowaniu z pewnością odbiegałaby od wartości tego odszkodowania ustalonej na datę wezwania do zapłaty. W niniejszej sprawie wysokość należnego odszkodowania została ustalona dopiero w opinii biegłego, przy czym wartość tego odszkodowania ustalona została na datę wydania opinii. Niezasadnym zatem byłoby zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wynikającego z wezwania do zapłaty, gdyż dłużnik nie pozostawał w opóźnieniu co do

zapłaty tej pierwotnie żądanej kwoty od dnia 02 sierpnia 2013 roku, jako że w chwili wezwania do zapłaty kwota odszkodowania nie pokrywała się w wysokości odszkodowania ustaloną w opinii biegłego wskutek zmian na rynku nieruchomości. Zasądzenie odsetek od zasądzonej kwoty, od daty wskazanej w wezwaniu do zapłaty, wymagałoby uprzedniego ustalenia, że w chwili wezwania do zapłaty wysokość odszkodowania wynosiła 98.437 zł. W toku postępowania dowodowego powyższa okoliczność nie była ustalona, jako że biegły ustalił wysokość odszkodowania na datę sporządzenia opinii tj. 17 kwietnia 2014 r.

Wobec powyższego należy uznać, że pozwany mógł pozostawać w opóźnieniu co do zasądzonej kwoty (98.437 zł) dopiero po dniu doręczenia mu odpisu opinii biegłego. Po doręczeniu odpisu opinii bowiem pozwany miał bowiem pełną świadomość wysokości należnego powodowi odszkodowania, która to precyzyjnie została ustalona w przedmiotowej opinii, przy czym wysokość tego odszkodowania była zasadna na dzień sporządzenia opinii. Pozwany miał wówczas pełną wiedzę jakiej wysokości odszkodowanie należne jest stronie powodowej. Jak wskazuje się w orzecznictwie warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest to, aby dłużnik znał treść obowiązku, jaki ma spełnić (wysokość świadczenia pieniężnego) względnie czynniki, które pozwalają ustalić wysokość tego świadczenia (tak: wyrok SN z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt: III CSK308/09, Lex 852671, por. też wyrok SN z dnia 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt: I CSK 524/08, OSNC Zb. Dod. 2009, z. D, poz. 106, ). Tym samym zasadnym jest zasądzenie odsetek od kwoty 98.437 zł. od następnego dnia, po doręczeniu pozwanemu odpisu opinii (k. 335), w której ustalono wysokość odszkodowania tj. od dnia 14 maja 2014 r. do dnia zapłaty. (por. także: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dn. 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dn. 6 lutego 2013 r., I ACa 103/13, LEX nr 1292712).

Nie zachodziły jednocześnie przesłanki do zasądzenia na rzecz powodów wskazanej kwoty odszkodowania solidarnie. Sąd zasądził odszkodowanie łącznie na rzecz powodów, działających jako małżonków, z uwagi na treść leżącego u podstaw żądania pozwu charakteru więzi prawnej łączącej powodów. Zgodnie bowiem z treścią art. 196 § 1 k.c. w zw. z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (dalej: k.r.o.) współwłasność łączna obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania małżeństwa, a charakter współwłasności jako współwłasności bezudziałowej reguluje treść art. 35 k.r.o. (punkt I sentencji wyroku).

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