

Sygn. akt *XVI GC 1223/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<i>SSO Ewa Teofilak</i>
Protokolant –	sekretarz sądowy Wojciech Napierkowski

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa *W. K.*

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki *W. K.* kwotę 48.556,00 zł (czterdzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt sześć złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki *W. K.*, położonej przy ul. (...) (działka nr (...), obręb ew. (...)) w W., dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. oddala powództwo w pozostałej części ;

3. kosztami procesu obciąża w 60 % powódkę, a w 40 % pozwanego pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie refendarzowi sądowemu .

SSO Ewa Teofilak

*Sygn. akt XVI GC 1223/15*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 grudnia 2015 r. (data stempla pocztowego) powódka *W. K.* domagała się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 121 656 zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych) z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) w W., w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) dla (...) im. (...) w W.. Nadto powódka wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 28 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powódka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest KW o nr (...). Swoje roszczenia strona powodowa wywiodła z ograniczeń z korzystania z nieruchomości wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a także z konieczności znoszenia podwyższonego poziomu hałasu, występującego z uwagi na bliskie sąsiedztwo wskazanego wyżej portu lotniczego. Jako podstawę wprowadzenia OOU strona powodowa określiła uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku Nr (...) (dalej: uchwała nr (...)). Nieruchomość powódki położona jest w całości w OOU poza strefami Z1 oraz Z2. Jako podstawę prawną roszczeń określono art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.) w związku z art. 136 p.o.ś. Pismem, które wpłynęło w dniu 26 lipca 2013 roku do pozwanego, powódka wezwała do zapłaty kwoty 145.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

(pozew k. 2-28)

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 marca 2016 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając powyższe stwierdzono, że powódka, zgodnie z art. 6 k.c., powinna wykazać poniesienie szkody mającej istnieć w związku z ograniczeniami wynikającymi z utworzenia OOU – czego w ocenie pozwanego nie zrobiła. Wskazano, że na nieruchomości powódki nie ma przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, ani żadnych innych realnych ograniczeń wynikających z wprowadzenia OOU.

(odpowiedź na pozew k. 46-189)

W dniu 16 maja 2015 roku powódka w replice na odpowiedź na pozew podtrzymała dotychczasowe stanowisko oraz wskazała, że z samego ustanowienia OOU i wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar dochodzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Po wprowadzeniu obszaru – zdaniem powódki - właściciel nie mógł domagać się zaniechania immisji przekraczających standardy ochrony środowiska, a zatem odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości wynika z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

(pismo k. 195-203)

W toku postępowania strony co do zasady podtrzymały swoje stanowiska.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powódka W. K. jest właścicielką zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. , dzielnica (...) , przy ul. (...) : działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...), o powierzchni 148 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym o powierzchni 159,20 m<sup>2</sup>. Współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości powódka stała się w 2003 roku na mocy umowy zniesienia współwłasności oraz przeniesienia własności zabudowanej działki gruntu, a w 2010 roku na mocy umowy zniesienia współwłasności stała się jej jedynym właścicielem.

(dowód: odpis z KW nieruchomości k. 11-15, plan i opis lokalu k. 16-17. Wypis z rejestru gruntów k. 18-19, opinia biegłej k. 234 i n. oraz 430 i n.)

Przedmiotowa nieruchomość znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania w związku z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku. Jako podstawę prawną wydania tego aktu prawa miejscowego wskazano na art. 18 pkt 20, art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1590, z późn. zm.) oraz art. 135 ust. 1, ust. 2, ust. 3a i ust. 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.)

Zgodnie z treścią rzeczony uchwały nr (...) wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

1. w strefie Z1:

- a. zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej;
- b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c. 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 lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. w strefie Z2:

- a. zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domu opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Na mocy powyższej uchwały przedmiotowa nieruchomość znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania ale poza strefami Z1 i Z2.

(okoliczności bezsporne, dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami)

Pismem datowanym na dzień 24 lipca 2013 roku a odebrany w dniu 26 lipca 2013r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 145 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości, wyznaczając trzy dniowy termin na wypłatę odszkodowania.

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: wezwanie k. 20-22)

Powódka w 2013 roku wniosła również o zawezwanie do próby ugodowej w tej sprawie do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, sygn. akt XVI GCo 1291/13.

(dowód: zawiadomienie o posiedzeniu k. 23-24).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody złożone jako załączniki do pozwu, odpowiedzi na pozew oraz załączone w pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego dokument „Wpływ ustanowienia Obszaru Ograniczonego Użytkowania wokół portu lotniczego im. (...) w W. na wartość nieruchomości położonych w dzielnicy (...)”, bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82). A nadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powódki.

Sąd oddalił również wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka jako bezprzedmiotowy z uwagi na fakt, że strona powodowa nie wniosła o odszkodowanie z tytułu koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną, dlatego zbędnym w trakcie wyrokowania było ustalenie czy nieruchomość strony powodowej

znajduje się na terenie, dla którego nie są przewidziane przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku obowiązujące dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Także załączony materiał dowodowy w postaci filmów obrazujących przeloty nad nieruchomością powódki samolotów był bez znaczenia, bowiem jest to okoliczność niesporna i potwierdzona faktem objęcia nieruchomości obszarem OOU ( płyta kr 323) .

Wobec wniosku powódki Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ewentualnej zmiany wartości rynkowej nieruchomości strony powodowej. Sąd w trakcie wyrokowania oparł się na opiniach sporządzonych przez biegłą mgr inż. U. W. z dnia 20 marca 2017 roku (w zakresie potwierdzonym przez aktualizację opinii z dnia 10 maja 2018 roku), opinii uzupełniającej z 25 września 2017 roku, ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2018 roku, opinii aktualizującej z dnia 10 maja 2018 roku oraz ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 19 czerwca 2018 roku.

W tej sytuacji bez znaczenia był przedłożony wraz z pozwem wydruk ze strony internetowej z dnia 05 listopada 2015r. dotyczący „kwot odszkodowań określone przez biegłych” Nadto wskazane w nim informacje były zbyt lakoniczne by mogły stanowić podstawę jakichkolwiek ustaleń istotnych dla sprawy.

(opinie k. 234-300, 357-368, 430-455; protokół k. 409-411, 459-461, wydruk ze strony (...) kr 250 )

Biegłą opinią z dnia 20 marca 2017 roku sporządziła operat szacunkowy, a zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. a stosownie do unormowania zawartego w art. 156 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Z uwagi na fakt, że biegłą złożyła wyjaśnienia w zakresie sporządzonej opinii w dniu 04 kwietnia 2018r. zatem w tej dacie wycenienia zawarte w tym operacie nie były już aktualne. Niezbędnym zatem stało się wykonanie aktualizacji opinii, co w dniu 10 maja 2018 roku biegłą uczyniła. W tej sytuacji sąd oparł swoje rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie na aktualnej opinii z maja 2018r. posiłkując się częściowo ustaleniami biegłej z opinii z marca 2017r. ( z uwagi na zawarte tam odniesienia np. kr 435) oraz opinii uzupełniających i wyjaśnieniach złożonych na rozprawie .

W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegłą wskazała, na czym opierała się wydając opinię, z jakich źródeł korzystała i którą metodologią się posłużyła. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegłą posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w tej sprawie. Należy podkreślić, iż biegłą jest rzeczoznawcą majątkowym od 2009 roku, a jako biegłą sądowa pełni II kadencję. Należy uznać, iż biegłą posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy, również biorąc pod uwagę, iż biegłą przygotowywała opinie w innych podobnych sprawach.

Biegłą przyjęła, że jej wycena obejmie określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. I tak biegłą wartości rynkowe nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie transakcji nieruchomościami położonymi w OOU została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Natomiast wartości rynkowe nieruchomości na podstawie transakcji nieruchomości położonych poza OOU zostały określone przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównania parami. W ocenie Sądu przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). Z treści tego rozporządzenia nie wynika, aby któraś z zawartych w nim metod była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

(opinia k. 234-300)

Do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosiły obydwie strony procesu. Powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z drugiej opinii biegłego, a także zarzuciła zły dobór nieruchomości, które w ocenie powódki nie są nieruchomościami podobnymi. Nadto określenie przez biegłą lokalizacji jako „przeciętnej” również budziło zastrzeżenia pozwanej, która uznaje, że jest to lokalizacja bardzo dobra – jedna z najlepszych w W..

Pozwany wniosł o pominięcie opinii biegłej jako nieprzydatnej dla rozstrzygnięcia sprawy i powołanie innego biegłego z tego zakresu. Zdaniem pozwanego opinia nie daje odpowiedzi, co jest wynikiem spadku wartości nieruchomości i czy tylko wejście w życie uchwały nr (...). W ocenie pozwanego tezy przedstawione w opinii są czysto hipotetyczne, a to kryzys i sytuacja gospodarcza spowodowała spadek wartości, a nie wejście w życie uchwały ustanawiającej OOU. Ponadto w ocenie pozwanego wyliczenie przez biegłą spadku wartości nieruchomości na poziomie około 4,40% wartości nieruchomości mieści się w granicach błędu szacowania tego spadku.

(zastrzeżenia strony powodowej do opinii pierwszej oraz uzupełniającej k. 316 i n. oraz , zastrzeżenia pozwanego do opinii pierwszej oraz uzupełniającej k. 325-339)

W tej sytuacji Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłej W. . Biegła wskazała w niej, że określenie wartości położonych nieruchomości w OOU oraz poza na podstawie odnotowanych transakcji jest możliwe dopiero po wprowadzeniu OOU, zatem badanie rynku i cen nieruchomości przed wejściem w życie uchwały nie miało racji bytu z uwagi na niemożność określenia zbioru transakcji. W ocenie biegłej kryzys gospodarczy oraz ewentualne zmiany cen transakcyjnych na rynku miały jednakowy wpływ na odnotowane transakcje nieruchomości położonych w OOU jak i poza nim. Wpływ w czasie różnych uwarunkowań ogólno-gospodarczych na ceny transakcyjne obrazuje trend czasowy i został on omówiony w opinii. A nadto podstawowym czynnikiem wpływającym na różnice wartości przedmiotowej nieruchomości jest fakt jej lokalizacji w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W wyniku analizy porównawczej biegła wskazała, że utworzenie OOU było przyczyną obniżenia wartości nieruchomości. Niezasadny był skrze zarzut strony powodowej że biegła dobrała transakcji nieruchomościami położonymi w innym miejscu jak ulica (...). Należy zauważyć, że biegły nie jest w stanie wygenerować transakcji w miejscach, które leżą w gestii jego zainteresowania, bowiem zdany jest na to co autentycznie dzieje się na rynku i jakie faktycznie transakcje są zawierane. Zatem biegły zdany jest na te transakcje, które zostały faktycznie zawarte.

(opinia uzupełniająca 357-368)

W dalszej kolejności, w wyniku podobnych zastrzeżeń stron, Sąd wezwał biegłą na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Zdaniem Sądu wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2018 roku są zupełne, jasne oraz logiczne, dlatego też należało uznać je za przydatne dla rozstrzygnięcia. W opinii tej, jak wyjaśniła biegła, wzięła pod uwagę hałas jak i ustanowienie OOU, które są ze sobą powiązane (OOU by nie powstało gdyby nie immisje).

(protokół z rozprawy k. 409-411)

W dniu 10 maja 2018 roku biegła sporządziła aktualizację opinii, w której to wyceniła, że różnica wartość z tytułu lokalizacji w OOU przedmiotowej nieruchomości wynosi 48 556 zł. Biegła oparła się na metodzie tak jak wskazanej w pierwszej opinii i również ta aktualizacja nie budziła zastrzeżeń Sądu.

(aktualizacja k. 425-455)

Biegła ponownie, co do aktualizacji opinii, złożyła wyjaśnienia ustne na rozprawie, które również w ocenie Sądu były przydatne dla rozstrzygnięcia. Biegła wskazała, że lokalizacja nieruchomości została przez nią oceniona jako przeciętna, a jej metoda jest zgodna z metodologią i przepisami w tym zakresie, wartość oszacowanej nieruchomości są określone sprzed wejścia obszaru i na poziomie cen z tamtego okresu.

(protokół rozprawy k. 459-461)

Sąd oddalił wniosek strono dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając, że te złożone już w sprawie były wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

W judykaturze uznaje się, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c.). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu w części.

Jak wskazano w stanie faktycznym powódka dochodziła w niniejszym procesie odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości należącej do niej nieruchomości, które to zmniejszenie powstało, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., ustanowionego w drodze uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Powódka, jako podstawą prawną roszczenia wskazała na art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska oraz art. 136 tejsze ustawy.

Powołany powyżej art. 129 stanowi, że 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 (ust. 1). W tej sytuacji, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). 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. (ust. 3) 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 (ust. 4).

Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś podlegają ograniczeniom. Stosownie do ust. 4 wyżej wymienionego artykułu można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powodów tj. budynku mieszkalnego znajdującego się w W. przy ul. (...) w W., który to na podstawie uchwały nr (...) znalazł się w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej OOU) jednak poza strefami Z1 oraz Z2.

We wcześniejszym stanie prawnym nieruchomości ta nie była objęta OOU.

W pierwszej kolejności Sąd rozważył istnienie legitymacji po stronie powódki do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu zawitego wynikającego z art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Powódka nabyła własność przedmiotowej nieruchomości (jako współwłaściciel) na mocy umowy zniesienia współwłasności i przeniesienia własności zabudowanej działki gruntu zawartej przed notariuszem J. M. w dniu 23 września 2003 roku, a następnie w dniu 20 lipca 2010 roku stała się jedyną właścicielką rzeczony nieruchomości na podstawie umowy zniesienia współwłasności zawartej przed notariuszem A. K.. Bezsprzecznie zatem, należy stwierdzić, że powódka w dniu wejścia w życie uchwały nr (...) tj. w dniu 04 sierpnia 2011r, która objęła jej nieruchomość obszarem ograniczonego użytkowania, była właścicielem nieruchomości. Mając to na uwadze, należy stwierdzić, iż została wypełniona przesłanka z art. 129 ust. 2 p.o.ś. i strona powodowa posiadała legitymację procesową do wystąpienia z roszczeniem w tym procesie. Bieg terminu zawitego z art. 129 ust. 4 p.o.ś rozpoczął się dla powódki w dniu wejścia w życie uchwały nr (...) tj. w dniu 4 sierpnia 2011 roku, natomiast zgłoszenie przedmiotowego roszczenia pozwanemu nastąpiło w dniu 26 lipca 2013 roku.

Sąd stwierdził, że termin zawity został przez powódkę zachowany, z uwagi na fakt, iż zgłaszanie roszczeń, w związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem organicznego użytkowania, musiało nastąpić zgodnie ze wskazanym w art. 129 § 4 p.o.ś terminem. Zgodnie z jego brzmieniem wystąpienia z roszczeniem należało dokonać w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Obszar ograniczonego użytkowania dla (...)w W., w którym znalazła się przedmiotowa nieruchomość, został utworzony przez uchwałę nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2011 roku w dniu 20 lipca 2011 roku, a zgodnie z § 13 tejże uchwały określono jej vacatio legis na okres 14 dni od dnia publikacji. A zatem weszła ona w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku.

Mając to na uwadze należy stwierdzić, że bieg terminu do zgłoszenia ewentualnych roszczeń wynikających z uchwały nr (...) dla przedmiotowej nieruchomości upłynął po 2 latach od dnia wejścia w życie tj. w dniu 4 sierpnia 2013 roku. Powódka jak wskazano wyżej, zgłosiła swoje roszczenie pozwanemu w dniu 26 lipca 2013 roku, a więc przed upływem przewidzianego prawem terminu na jego zgłoszenie.

Wobec ustalenia, iż powódce przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powódki należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem

zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08).

W tej sytuacji, celem ustalenia czy na skutek objęcia obszarem ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powódki zmieniła się koniecznym było uwzględnienie wniosku dowodowego powódki i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości .

Biegła sporządzając opinię ustaliła, że nieruchomość powódki położona jest w W., w dzielnicy (...), przy ul. (...), nr działki (...), obręb ewidencyjny (...), obszar 184 m<sup>2</sup>, nieruchomość jest zabudowana, w całości w OOU. Nieruchomość znajduje się na terenie zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych, budynek ma trzy kondygnacje oraz jest podpiwniczony, a jego powierzchnia wynosi 159,20 m<sup>2</sup>. W budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy, teren działki ogrodzony z zadbaną roślinnością , działka wyposażona w media: instalację gazową, elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Ogólny stan techniczny i funkcjonalny budynku oceniony został jako dobry. W ocenie biegłej stan nieruchomości w dacie 3 sierpnia 2011 roku był podobny.

Biegła w trakcie sporządzania opinii ustaliła trend czasowy do 2018 roku. Dla potrzeb określenia wartości rynkowej biegła przyjęła: rodzaj rynku – lokalny, nieruchomości gruntowe zbudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, obszar rynku – dzielnica (...) oraz okres badania cen 2016-2018. Wartość nieruchomości oszacowała według stanu i poziomu cen na 3 sierpnia 2011 roku oraz według stanu aktualnego i cen aktualnych tj. na dzień oględzin i datę sporządzenia opinii. Biegła odrzuciła transakcje nieruchomościami rodzące wątpliwości co do ich wiarygodności pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa, a analizę oparła o najbardziej wiarygodne transakcje rynkowe.

Jak wskazano wcześniej biegła zastosowała metodę podejścia porównawczego. Wartości rynkowe nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie transakcji nieruchomościami położonymi w OOU zostały określone przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Natomiast wartości rynkowe nieruchomości na podstawie transakcji nieruchomości położonych poza OOU zostały określone przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównania parami.

Dla szacowanej nieruchomości biegła przyjęła następujące charakterystyki: lokalizacja – przeciętna, wielkość budynku – bardzo dobra, wielkość i kształt działki – przeciętna, stan techniczny i standard budynku – dobry oraz otoczenia i sąsiedztwo – dobry. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania tych wskazanych charakterystyk, które biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowody odpowiadają rzeczywistemu stanowi nieruchomości.

Biegła określając wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie transakcji poza OOU na dzień 10 maja 2018 roku wybrała trzy podobne nieruchomości. Z obliczeń wskazanych przez biegłą wynikało, iż średnia cena transakcyjna za metr 2 wyniosła w przybliżeniu 6 535 zł, co dało szacunkową wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej na poziomie 1 040 372 zł. W celu określenia wartości nieruchomości na podstawie transakcji w OOU na dzień 10 maja 2018 roku, biegła wykazała 15 odnotowanych transakcji.

W wyniku obliczeń ustaliła, że wartość rynkowa m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wyniosła 6 230 zł, co po przeliczeniu określiło wartość rynkową nieruchomości zabudowanej działki powódki na kwotę 991 816 zł

Wobec porównania obydwu wartości nieruchomości biegła wyliczyła, że spadek wartości nieruchomości powódki na skutek objęcia jej wprowadzonej OOU wyniósł 48 556 zł. W zasadzie wyliczenie biegłej z aktualnej opinii pokrywa się z wynikiem uzyskanym w marcu 2017r. ( pierwsza opinia ). W ocenie sądu potwierdza to prawidłowość przeprowadzonych wyliczeń .

Pozwany zarzucił, że zmiana obliczona przez biegłą jest wynikiem kryzysu gospodarczego, a nie wprowadzenia OOU w 2011 roku. Nie można podzielić tego zarzutu. Metodologia zastosowana przez biegłą w zakresie określenia wartości nieruchomości na datę wyceny wg. położenia w OOU i poza OOU jest często stosowana przez biegłych. Wszystkie czynniki, które występują, takie jak m.in. kryzys gospodarczy, oddziałują na poszczególne części rynku nieruchomości



w jednakowy sposób. Nadto ustalony przez biegłą spadek jest wynikiem konkretnych wyliczeń zatem nie ma podstaw by przyjąć, że stwierdzona różnica mieści się w granicach błędu rachunkowego.

Biegła po przeanalizowaniu rynku nieruchomości i wyliczeniu trendu czasowego, wyodrębniła spadek wartości nieruchomości spowodowany tylko ustanowieniem OOU.

Należy podkreślić, że w czasie kryzysu było znacznie mniej transakcji na rynku nieruchomości, mniej inwestycji jako takich, trwały prace związane infrastrukturą i przebudową lotniska im. (...) w celu zwiększenia jego przepustowości. Wycena nieruchomości na jedną datę pozwoliła zniwelować czynniki poza oddziaływaniem uchwały nr (...) i otrzymać najdokładniejszy możliwy wynik wskazujący utratę wartości na skutek ograniczenia praw własności powódek.

Sąd nie podzielił także stanowiska pozwanego, jakoby spadek wartości nieruchomości musiał – z racji jej położenia – nastąpić wiele lat przed ustanowieniem OOU 201,1 a nawet OOU 2007. Przede wszystkim ilość wykonywanych operacji na lotnisku Chopina zmienia się w czasie, wykazując jednak ogólnie tendencję wzrostową. Z danych podanych do wiadomości publicznej przez Lotnisko wynika, że w 2016 r. port obsłużył 12,8 mln pasażerów – o 14,4 proc. więcej niż w 2015 r. zaś po pięciu miesiącach 2017 r. nastąpił ok. 20% wzrost ruchu zarówno pasażerskiego jak i cargo. Podano także informacje o planowanym przeniesieniu części ruchu do M.. W perspektywie są także plany budowy Centralnego (...) w B.. Są to decyzje podejmowane na bieżąco przez władze lotniska, ze względu na przepustowość i popyt na usługi lotnicze i jak zgodnie twierdzą wszyscy biegli wykonujący opinie w sprawach tzw. odszkodowań portowych, powołując się też na badania międzynarodowe, mają one bezpośredni wpływ na decyzje nabywców nieruchomości objętych OOU. W żaden sposób nie można twierdzić, że są to okoliczności, które można było przewidzieć w dacie budowy budynku czy zakupu nieruchomości, kiedy powódka nabyła własność nieruchomości. Ponadto odszkodowanie przysługuje za konkretne zawężenia prawa własności, które nastąpiło po wprowadzeniu OOU w 2011 roku, zaś wcześniejsze wahania cen ze względu na inne czynniki nie mają znaczenia na gruncie przedmiotowej sprawy.

W tej kwestii wypowiedział się także Sąd Najwyższy, gdzie na skutek podnoszonego zarzutu, że nieruchomość była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały Sejmiku wprowadzającej OOU, stwierdził, że „jeszcze bardziej istotnym czynnikiem (niż ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości) jest samo utworzenie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie, ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 129 ust. 2 p.o.ś postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 100/16).

Sąd uznał wyjaśnienia opinii biegłej w przedmiocie metodologii liczenia spadku wartości nieruchomości złożone na rozprawie jako klarowne, rzetelne i w pełni wiarygodne. Poziom hałasu, który został wprowadzony OOU z 2011 roku został ujawniony na mapach akustycznych załączonych do uchwały (...) – zatem niezasadne jest twierdzenie pozwanego, że hałas na nieruchomości, o poziomie dopuszczonym tym aktem prawnym nie ma żadnego związku z wprowadzonymi ograniczeniami. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., niepubl., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47).

Ponadto Sąd zauważa, iż zastosowana przez biegłą metodologia oraz przeprowadzone czynności znajdują uzasadnienie nie tylko w przepisach ustawy prawo o gospodarowaniu nieruchomościami, ale także w zeszycie metodycznym wydanym przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) dotyczącą określania szkód w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego. Fakt porównania cen nieruchomości z obydwu obszarów - tj strefy OOU i poza OOU pozwala wyodrębnić jedną różnicę w przyjętych do porównania transakcjach jaką jest właśnie położenie w obszarze i poza nim .

Tym samym należało uznać, iż powódka poniosła szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), dla której prowadzona jest KW o nr (...), w kwocie 48 556 zł.

Powódka w wyniku załączenia dokumentów do akt sprawy, a także przez opinię biegłej wykazała 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 (...) im. (...) w W.. Także biegła wyliczony spadek uzasadniła wpływem ustanowienia obszaru OOU i objęcia nam nieruchomości powódki.

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 we wskazanym przepisie 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 i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem 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). Jak wynika z opinii biegłej wartość nieruchomości strony powodowej obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU w 2011 roku.

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. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 p.o.ś.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r. (sygn. akt III CSK 170/16) potwierdził swoje wcześniejsze stanowisko zawarte w wyroku z 4 grudnia 2013 r., (sygn. akt II CSK 161/13), w którym wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). Mając to na uwadze, Sąd naliczył odsetki od daty upływu daty wskazanej jako data zapłaty w piśmie wzywającym pozwanego do uiszczenia odszkodowania. Powódka wyznaczyła pozwanemu 3 dniowy termin od dnia odbioru wezwania na spełnienie swojego roszczenia. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 26 lipca 2013 roku, a zatem termin na zapłatę minął w dniu 29 lipca 2013 roku, zatem należało uznać że od daty 30 lipca 2013 roku pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą odszkodowania i od tego dnia zasądzić odsetki.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 30 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz 108 k.p.c., dokonując ustalenia procentowego wygranej powódki – w 40%. Powódka żądała w pozwie zasądzenia 121 656 zł, a w wyroku Sąd zasądził na jej rzecz 48 556 zł co stanowi w przybliżeniu 40% żądanej kwoty. Z tych względów kosztami procesu w 60% obciążono powódkę, a w 40% pozwanego. Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Ewa Teofilak

## ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Ewa Teofilak