

Sygn. akt I C 672/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu 17 lipca 2020 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ś. i D. G.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o zapłatę

I. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz J. Ś. kwotę 9 575,50 zł (dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 7 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz D. G. kwotę 9 575,50 zł (dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 7 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. koszty procesu stosunkowo rozdziela pomiędzy stronami, przy ustaleniu, że pomiędzy stronami zachodzi współuczestnictwo formalne oraz że powodowie przegrali proces w 62% (sześćdziesięciu dwóch procentach), zaś pozwany w 38% (trzydziestu ośmiu procentach), pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 672/17

UZASADNIENIE

Powodowie J. Ś. i D. G. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty po 25.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą KW (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 136,6 m² objętej KW nr (...), które znajdują się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powodowie podnieśli, że uchwała wprowadziła na tym obszarze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, ograniczając fizycznie możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Obszar ograniczonego użytkowania w niniejszej sprawie został utworzony ze względu na niemożność

dotrzymania norm emisji hałasu, a także jej przekroczenia w najbliższej perspektywie w związku z poszerzeniem działalności portu. Świadomość ograniczenia władztwa właścicieli nieruchomości objętych obszarem ograniczonego użytkowania, a także braku komfortu akustycznego na oznaczonym obszarze w sposób oczywisty wpływa negatywnie na postrzeganie atrakcyjności danej lokalizacji, co skutkuje obniżeniem wartości położonych tam nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest spadek wartości ich nieruchomości o 50.000 zł.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew kwestionując roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że powodowie nie doznali jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zdaniem pozwanego wartość nieruchomości powodów wzrosła o 8 % w stosunku do okresu sprzed wejścia w życie uchwały. Podniósł, iż pozwani nie wykazali zarówno: w jaki sposób korzystają obecnie z nieruchomości gruntowej, jak i nie wykazali realnych ograniczeń w zakresie dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami po 1/2 udziału nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą KW (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 136,6 m² objętej KW nr (...). Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 136,60 m² stanowi segment budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego.

/bezsporne, nadto dowód: odpis z księgi wieczystej– k. 15-18; opinia biegłego sądowego M. B.– k. 144-192, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. B.– k. 250-275, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. B.– k. 241-243/

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) przyjął uchwałę nr 203/XVIII/16 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., która weszła w życie w dniu 16 marca 2016 r.

Ze względu na rodzaj chronionego terenu w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy – A (strefa wewnętrzna) i B (strefa zewnętrzna). (...) została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej) (§ 4 uchwały).

Zgodnie z § 5 uchwały w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego:

- a) zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jako szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska;
- b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domu dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d) brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
- e) dopuszczono lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

/bezsporne/

Nieruchomość powodów położona w B., przy ul. (...) znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania.

/bezsporne/

Pismem z dnia 24 listopada 2016 r., powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w trybie art. 129 ust 4 ustawy Prawo ochrony środowiska wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 50.000 zł.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 55-57, potwierdzenie nadania –k. 27, potwierdzenie odbioru –k. 28/

Na dzień 31 marca 2019 r. wartość nieruchomości lokalowej nr 1 powodów przy ul. (...) w B. wynosiła 518.666 zł

Gdyby nieruchomość przy ul. (...) B. nie była położona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jej wartość na dzień 31 marca 2019 r. wynosiłaby 537.817 zł.

Wartość szkody z tytułu zmniejszenia spadku wartości nieruchomości lokalowej nr 1 powodów przy ul. (...) w B. w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. wynosi 19.151 zł.

Zmniejszenie wartości nieruchomości lokalowej nr 1 powodów przy ul. (...) w B. związane jest z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, wynikającymi z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. W oparciu o przeprowadzoną analizę rynku nieruchomości i dokonaną wycenę nieruchomości, ustalono, że wartość nieruchomości jest niższa z uwagi na wystąpienie ograniczeń w korzystaniu w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego w stosunku do wartości jaką miałyby nieruchomość, gdyby tych ograniczeń nie było.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także z uwagi na fakt, że na skutek jej wejścia w życie doszło od zawężenia granic i tym samym ograniczenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania w postaci żądania zaniechania immisji hałasu. Wyznaczone granice strefy wpływają również na decyzje podejmowane przez nabywców nieruchomości na tym obszarze, którzy dotychczas nie byli świadomi rzeczywistego zasięgu oddziaływania portu lotniczego. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania może być wykorzystywane jako argument przetargowy przy negocjacji ceny sprzedaży nieruchomości, zmuszający stronę sprzedającą do dodatkowego obniżenia ceny.

/opinia biegłego sądowego M. B.– k. 144-192, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. B.– k. 250-275, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. B.– k. 241-243/

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powodowie są współwłaścicielami po 1/2 udziału nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powyższe okoliczności znalazły też potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Sąd pod uwagę wziął również pozostałe dowody w postaci dokumentów: odpisu z księgi wieczystej i wezwania do zapłaty skierowanego przez powodów do pozwanego.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miała opinia biegłego sądowego z zakresu (...)M. B. sporządzona na okoliczność ustalenia, czy w związku z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z 29 lutego 2016r. doszło do zmiany wartości nieruchomości powodów, a w szczególności jaka była wartość nieruchomości na dzień bezpośrednio przed wejściem w życie uchwały i jaka jest ona obecnie i czy pomiędzy

ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a tę zmianą wartości zachodzi związek przyczynowy, a ponadto czy na tę zmianę mają wpływ ewentualne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu opinie biegłej M. B. zostały sporządzone w sposób prawidłowy i zgodny z tezą dowodową, przez osobę bezstronną oraz posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Ponadto, biegła w opinii pisemnej oraz w ustnej i pisemnej opinii uzupełniającej ustosunkowała się do zarzutów stron, które nie doprowadziły do podważenia zawartych w niej wniosków. Biegła wyjaśniła, że w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania, pogorszeniu uległa lokalizacja nieruchomości z uwagi na to, że obiekty użyteczności publicznej (w tym przedszkola, szkoły, szpitale) nie pojawią się w najbliższej okolicy. Wskazała, że dokonując doboru nieruchomości w strefie i poza strefą dobierała tak nieruchomości, by były one położone jak najbliżej nieruchomości ocenianej. Tym samym czynnikiem, który różnicuje te dwa rynki (referencyjny i porównawczy) dotyczy wyłącznie ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości, wynikającego z położenia w obszarze ograniczonego użytkowania. Z uwagi na to, że na rynku odnotowano zaledwie kilka transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących segment budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego, do wyceny przyjęto nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi. Powierzchnia gruntu pomimo znacznej rozpiętości wśród nieruchomości przyjętych do porównania również nie miała dużego wpływu na poziom cen nieruchomości. (...) o największych powierzchniach gruntu nie uzyskały dużo wyższych cen transakcyjnych niż nieruchomości o mniejszych powierzchniach. Do porównania przyjęto domy stosunkowo nowe, kilku lub kilkunastoletnie. Trend zmian ceny transakcji wyliczony został na bazie nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej w okresach 2013-2016 i 2016 -2018, jak i na przestrzeni lat 2013-2018. Źródłem informacji o powierzchni użytkowej nieruchomości przyjętych do porównań, były akty notarialne umów sprzedaży nieruchomości, stanowiące domy, łącznie z powierzchnią garażu bez podpiwniczenia. W przypadku braku informacji, czy podana powierzchnia obejmuje garaż, dokonano sprawdzenia wielkości powierzchni użytkowej, poprzez wykonanie własnych wyliczeń w oparciu o powierzchnię zabudowy budynku. Odnośnie wpływu trendu zmian na wartość nieruchomości biegła wyjaśniała, iż zmiany poziomu cen transakcyjnych w czasie zachodzące na rynku nieruchomości mają wpływ na wartość nieruchomości, która odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, w dacie umowy sprzedaży. W związku z tym w celu określenia aktualnej wartości nieruchomości, niezbędne jest uwzględnienie zmiany cen w okresie od daty jej zawarcia do dnia sporządzenia wyceny.

Sąd w sporządzonych przez biegłą opiniach nie dopatrywał się w nich błędów logicznego rozumowania lub jakichkolwiek nieścisłości, które nakazywałyby je podważyć. W ocenie Sądu przygotowana opinia odpowiada prawu, w szczególności operat jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r, nr 207, poz. 2109). W § 4 Rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z metod była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie częściowo.

Powodowie domagali się odszkodowania w kwocie po 25.000 zł z na rzecz każdego z nich z tytułu zmniejszenia wartości ich nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) z powodu objęcia jej strefą B obszaru ograniczonego użytkowania, ustanowionego wokół (...) w G., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Podstawą prawną tego roszczenia był art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Art. 136 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska stanowi natomiast, że obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W świetle powyższych uwag na początku należy wskazać, iż nieruchomości powodów stanowi nieruchomość gruntową, zabudowaną budynkiem jednorodzinny, dwulokalowy, położony na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe.

Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego z art. 361 k.c. przejawiają się w postaci: zdarzenia polegającego na uchwaleniu aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania obejmującego nieruchomość poszkodowanego, szkody polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08, Biuletyn SN 2009, Nr 7, poz. 11; wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 100/16, niepublikowany).

W wyroku z dnia 6 czerwca 2019 r. sygn. akt II CSK 222/18 Sąd Najwyższy wskazał, że w takim przypadku przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej za działania zgodne z prawem (tzw. szkody legalne) są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Podniósł co prawda, że nie można jednak zapominać, że wysokość poniesionej szkody musi wynikać w tym przypadku z zaniżenia wartości nieruchomości, wynikającej z wejścia w życie aktu prawa miejscowego, a zatem nie może uwzględniać innych okoliczności, nie mieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego, w szczególności tych, które nie wynikały z wejścia w życie takiego aktu. Zdaniem Sądu Najwyższego dotyczy to bez wątpienia innych przyczyn zmian wartości nieruchomości niż objęte treścią art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska. Jeżeli zatem strona dochodzi roszczeń odszkodowawczych w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, to zdaniem Sądu Najwyższego rozmiar szkody, a w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być ustalone w taki sposób, aby uwzględniały wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu ustanawiającego taki obszar (uchwały Sejmiku Województwa i jego skutki, a nie jakiegokolwiek czynniki wpływające na spadek wartości nieruchomości). Sąd Najwyższy stał na stanowisku, że wykluczone było ograniczenie się przez sąd do wnioskowania opartego na ocenach wywodzonych z ogólnej zasady doświadczenia życiowego, czy też "stygmatyzacji" nieruchomości na rynku.

W dalszym orzecznictwie Sąd Najwyższy odstąpił od takiego wąskiego rozumienia związku przyczynowego między strefą ograniczanego obszaru, a utratą wartości nieruchomości na rzecz szerokiego rozumienia rzeczowego związku przyczynowego. W wyroku z dnia 22 listopada 2019 r. sygn. akt I CSK 464/18 oraz w wyroku z dnia 29 listopada 2019 r. sygn. akt CSK 374/18, jak również w wyrokach z dnia 11 marca 2020 r. o sygn. akt I CSK 568/18 i sygn. akt 668/18 Sąd Najwyższy wskazał, iż z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska wynika, że odszkodowanie należy się "w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości". Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy podnosi, że w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 (nie publ.), uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej "O.O.U."). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. 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 według Sądu Najwyższego można uznać z utrwalone w judykaturze (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, nie publ., z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47, czy z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16 nie publ.). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia (...), stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale, co wymaga

podkreślenia, szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie (...). Niepodobna podzielić stanowiska, że w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu (...), otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, nie wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o "skażeniu" objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

W niniejszej sprawie z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości wynika wprost, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także z uwagi na fakt, że na skutek jej wejścia w życie doszło od zawężenia granic i tym samym ograniczenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości, położonej w obszarze ograniczonego użytkowania w postaci żądania zaniechania immisji hałasu. Wyznaczone granice strefy wpływają również na decyzje podejmowane przez nabywców nieruchomości na tym obszarze, którzy dotychczas nie byli świadomi rzeczywistego zasięgu oddziaływania portu lotniczego. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania może być również wykorzystywane jako argument przetargowy przy negocjacji ceny sprzedaży nieruchomości, zmuszający stronę sprzedającą do dodatkowego obniżenia ceny.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu w związku z wejściem w życie uchwały nr 203/VIII/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016r, powstała w majątku powodów szkoda polegająca na obniżeniu wartości ich nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) w wysokości 19.151 zł.

Sąd przy tym nie znalazł podstaw do zastosowania art. 322 k.p.c. Wskazany przepis daje możliwość zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe (...).

W ocenie Sądu, przesłanki określone w powyższym przepisie nie zachodzą. Sąd dokonując analizy dowodu biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, miał na uwadze aktualne stanowisko Sądu Najwyższego, przedstawione powyżej w aspekcie art. 129 § 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska. Biegła sądowa dokonując analizy rynku nieruchomości zgodnie z postanowieniem Sądu zarówno przed, jak i po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, badając nieruchomości, położone na tym obszarze, jak i poza jego granicami, mając na uwadze tolerancję błędów w granicach kilku procent, w tym +/- 5% w zakresie cechy prawo władania nieruchomości, bowiem nie miało ono decydującego wpływu na poziom cen transakcyjnych, zgodnie z treścią pisemnej uzupełniającej opinii (k. 273), była w stanie określić kwotowo wartość szkody. Należy przy tym zauważyć, że wskazana przez biegłą granica dotyczy zarówno błędu na korzyść poszkodowanych (+), ale również i na ich niekorzyść (-). Podkreślić należy, że przepis art. 322 k.p.c. wprowadza ściśle określone przypadki zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, m.in. w sytuacji, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niecelowe lub nader utrudnione. Wysokość szkody została jednakże określona przez biegłą kwotą w wysokości 19.151 zł. Szacowanie nieruchomości to zaś czynności związane z określeniem wartości nieruchomości. Czynności te zostały w niniejszej sprawie wykonane przez osobę posiadającą w tym celu niezbędne kwalifikacje.

Z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę 9.575,50 zł z wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono w pkt I i II wyroku, oddalając powództwo w pozostałej części.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Art. 455 k.c. stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zgodnie natomiast 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.

W niniejszej sprawie powodowie pisemnie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 50.000 zł wyznaczając 7- dniowy termin liczony od dnia doręczenia wezwania w dniu 29 listopada 2016r. Pozwany popadł zatem w opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia od dnia 7 grudnia 2016 r. r., dlatego już od tego dnia powodowie mogli domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono w pkt III wyroku zgodnie z art. 98 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c., przy ustaleniu, że pomiędzy stronami zachodzi współuczestnictwo formalne, zgodnie z art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c. oraz biorąc pod uwagę, że powodowie żądali zasądzenia kwoty 50.000 zł tytułem odszkodowania, zaś Sąd zasądził na ich rzecz kwotę po 9.575,50 zł, należało uznać, że powodowie wygrali proces w 62 %, ulegli zaś w 32 %. Jednocześnie, na podstawie art. 108 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 672/17

ZARZĄDZENIE

Dnia 6 sierpnia 2020 r.

1. (...);

2. (...);

3. (...)

SSR Marek Jasiński