

Sygnatura akt I C 2828/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Wieczorek

Protokolant: st. sekr.sąd. Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa B. G. (1)

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

o zapłatę

zasądza od pozwanego (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powoda B. G. (1) kwotę 84.020 zł (osiemdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2014 r.

/-/ A. Wieczorek

**Sygn. akt I C 2828/14**

## UZASADNIENIE

Powód B. G. (1) wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2014 r. do dnia zapłaty, w tym 40.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jego nieruchomości oraz 36.000 zł tytułem nakładów akustycznych koniecznych do poniesienia na budynek mieszkalny usytuowany na tej nieruchomości, a także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jego nieruchomość położona przy ulicy (...) w P., w wyniku rozbudowy lotniska (...), narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. Powód podniósł, że wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazał również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, zmusza go do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości budynku. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powód wskazał art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska (pozew k. 1-10).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 października 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niego również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują spadku wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego prawa własności.

Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowanie przez siedzibę działań mających na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Zakwestionował również powstanie szkody i żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powoda rozwiązania techniczne są wystarczające do zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody (odpowiedź na pozew - k. 82-99)

W piśmie z dnia 16 czerwca 2015 r., powód rozszerzył powództwo o kwotę 44.020 złotych i wniósł o zasądzenie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwoty 84.020 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2014 r. do dnia zapłaty. Nadto, na rozprawie dnia 17 czerwca 2015 r. wniósł o wydanie wyroku częściowego odnośnie spadku wartości nieruchomości.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.***

Lotnisko (...) powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port stał się drugim po W.–O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...), której udziałowcy podpisali porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...), która powstała w dniu 11 lipca 1997 r.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., E. M., L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.223 operacji lotniczych. W 2008 r.

natomiast z portu skorzystało jut 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

**Okoliczności bezsporne**, a nadto: decyzje w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k. 100-103, 116-120), informacje dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej (k. 104-106), informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k. 21-26, 111-115), raport z oddziaływania na środowisko (k. 107-109).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o., z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego do startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez straty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

### **Okoliczności bezsporne.**

Powód B. G. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 922 m<sup>2</sup>, zabudowaną jednorodzinny domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

**Dowody** : wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k. 12-17).

Zgodnie z załącznikami nr 2b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...)w P..

**Okoliczność bezsporna** , a nadto załącznik do uchwały (k. 19-20), opinia biegłego R. D. (k. 151-183).

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość była zabudowana jednorodinnym, podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym wykonanym technologii tradycyjnej.

Dla powyższego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obozującym obecnie studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość powodów znajduje się n terenach oznaczonych symbolem M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Dowód:** opinia biegłego R. D. (k. 151-183).

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powoda, według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 84.020 zł.

**Dowód** : opinia biegłego sądowego K. D. (k. 151-183), zeznania biegłego (k. 230-231).

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r., doręczonym 27 lutego 2014 r., powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 300.000 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości i nakładów koniecznych dla zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w terminie 7 dni od otrzymania wezwana.

**Dowód:** pismo z 20.02.2014 r. (k. 27), potwierdzenie nadania i odbioru przesyłki (k. 28).

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów postaci dokumentów i pisemnej opinii biegłego uzupełnionej zeznaniami złożonymi na rozprawie dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd dał wiarę powoływany przez strony dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego R. D. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powoda, uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015 roku. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób

zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sporządzał opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)(które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Zastrzeżenia do powyższej opinii zgłosiła strona pozwana w piśmie z dnia 7 maja 2015 r. (k. 189-195). Odpowiadając na te wątpliwości biegły w pierwszej kolejności wyjaśnił, iż celowo pominął położenie przedmiotowej nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska w K., gdyż nie ma to wpływu na wartość nieruchomości. Wynika to w pierwszej kolejności z faktu, że okoliczność ta nie ma znaczenia dla uczestników rynku, a w szczególności dla osób zawodowo zajmujących się obrotem nieruchomościami. Ponadto, ewentualny spadek wartości z tym związany został skonsumowany przez rynek – spadki występujące na skutek wprowadzenia OOU dla lotniska w K. występowały kilka lat temu i obecnie są całkowicie niezauważalne.

Odnosząc się do dostrzeżonych przez pozwanego różnic w zmianie cen w czasie na poziomie -0,4% oraz -0,6% w okresie od 28 lutego 2012 r. do chwili sporządzenia opinii i zasadności przyjętej metody (a nie np. metody statystycznej) biegły wskazał, że określając wartość nieruchomości oparł się na podejściu porównawczym, a to dzięki znalezieniu na rynku szeregu transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Stosowanie tego podejścia, jak zaznaczył biegły, jest najbardziej pożądane przez ustawodawcę. Dopiero jeśli jest ono niemożliwe należy stosować podejście dochodowe, a gdyby i to zawiodło – podejście statystyczne, które nota bene ustawodawca przewidział dla wycen masowych, np. katastrów. Dostrzeżone przez pozwanego różnice cen wynikają natomiast z faktu, że materiałem wyjściowym dla obu wyliczeń były dwie różne próbki badawcze stąd i odmienne trendy utraty wartości. Spadek na poziomie -0,6% dotyczył bowiem nieruchomości położonych w różnych, czasem odległych od siebie dzielnicach, zaś spadek -0,4% tylko nieruchomości położonych w P. i najbliższej okolicy.

Na marginesie należy zauważyć, że sposób przygotowania 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. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego dokumentach nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Ustosunkowując się do zarzutu niekonsekwencji w przyjętym katalogu cech rynkowych nieruchomości biegły powtórzył, że część analityczna opinii, opisana w punkcie 9, mająca na celu określenie wartości rynkowej, została przeprowadzona w podejściu porównawczym po uprzednim zdefiniowaniu rynku równoległego i dla tak zebranej próbki zostały określone cechy różnicujące wskazane na stronie 23 opinii. Zupełnie innych transakcji użyto natomiast w drugiej części opinii, dotyczącej współczynnika spadku wartości nieruchomości, stąd i przyjęte cechy muszą być inne. Biegły wyjaśnił również, że działanie lotniska wcześniej, przed wprowadzeniem OOU oraz ilość operacji nie miały dla opinii żadnego znaczenia. Wyliczony współczynnik spadku wartości nieruchomości wynika jedynie z samego faktu wprowadzenia strefy i dopiero to, a nie występujący hałas, wywołało reakcję rynku. Na marginesie biegły zauważył, że niewłaściwe jest opieranie się na runku lokalnym, a więc ograniczenie się jedynie do transakcji dotyczących

nieruchomości sąsiednich, gdyż są one obciążone takim samym współczynnikiem utraty wartości, jaki pragnie się wyodrębnić. W związku z tym należy wyodrębnić rynek równoległy poza obszarem ograniczonego użytkowania, ale jednocześnie dotknięty oddziaływaniem lotniska, m.in. hałasem.

Pozwany zarzucił także biegłemu, że opinię oparł na analizie niedostatecznej ilości transakcji podobnych, przez co dokonana wycena jest nieprawidłowa. Biegły wyjaśnił, że nie dokonywał żadnej selekcji, a w celu zbudowania równania regresji wziął do analizy wszystkie transakcje jakie miały miejsce na badanym obszarze, a ich liczba była dostatecznie duża – wynosiła 96. Biegły wyjaśnił przy tym, że taką ilość transakcji uzyskał z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego w P., przy czym z czasem ich liczba może się zwiększać, wobec czego specjaliści, którzy później wydawali swoje opinie, mają szerszy materiał badawczy.

Nadto wątpliwości biegłego dotyczyły tego dlaczego nie policzył on średnich arytmetycznych dla stanu budynku, powierzchni użytkowej oraz powierzchni działki dla każdej kombinacji lokalizacji i położenia w OOU i właśnie tych wartości nie przedstawił do oszacowania modelu. Biegły wyjaśnił, że nie ma potrzeby dodatkowego segmentowania rynku, gdyż nie doprowadziłoby to do innego wyniku - zbiór badanych nieruchomości pozostałby bez zmian, wobec czego i średnia odpowiadałaby przyjętym już wartościom. Proponowany przez pozwanego sposób postępowania znacząco skomplikowałby jedynie wyliczenia i samą opinię.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu. Wszelkie wątpliwości strony pozwanej zostały natomiast szczegółowo i przekonująco wyjaśnione. Mając to na uwadze Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przesłuchanie M. W. i B. G. (2). Okoliczności, na jakie osoby te miałyby być przesłuchane nie miały wpływu na określenie wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). W ocenie sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Sąd zważył, co następuje.

Na podstawie art. 317 k.p.c. sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu. W ramach wytoczonego powództwa powód zgłosił dwa żądania – odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowanie związane z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 84.020 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Uzasadnieniem takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co Sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego, mimo, że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska, 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. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska (...)i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powoda została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym można wystąpić w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonał tego pierwszy raz pismem z dnia 20 lutego 2014 (k. 27), doręczonym dnia 27 lutego 2014 r., a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Jak to już wcześniej wskazano, powód domagał się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 84.020 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 7 marca 2014 r.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powoda strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z niej, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powód również upatrywał źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby

się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w tym obszarze przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywiście w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powoda spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powoda doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla niego ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powoda po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...)spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 84.020 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powoda.

Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powoda związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska (...)i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu), wynikająca z samego faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.



Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powód wykazał, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 84.020 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości przez powoda. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku (...)samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadującym z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powoda spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska na tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawa obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...).

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego zdyskwalifikować należał o zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w piśmie z dnia 20 lutego 2014 r., doręczonym 27 lutego 2014 r. zakreślając w nim siedmiodniowy termin na spełnienie świadczenia którego wysokość określił na 300.000 zł. Termin powyższy upłynął dnia 6 marca 2014 r., wobec czego od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu, które wymusza z jego strony świadczenie odsetkowe.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalonych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od wskazanej powyżej daty nie powoduje zatarcia funkcji tychże odsetek, które mają również charakter odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty, ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodowi. Podkreślić należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenie z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska(...).

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd nie orzekł w nim o kosztach postępowania.

SSO Agnieszka Wieczorek