

Sygn. akt XII C 1578/13

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant protokolant sądowy A. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 lipca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa K. N. i E. N.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów K. N. i E. N. kwotę 74 475,67 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć złotych 67/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie oddala powództwo K. N. i E. N..

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

Powodowie K. N. i E. N. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w P. na ich rzecz solidarnie kwoty w wysokości 163 570 zł tytułem odszkodowania, w tym kwoty 39 700 zł związanej z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów i kwoty 123 870 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. Nadto powodowie wnieśli o ustalenie, że pozwany ponosi wobec nich odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości, a związane z koniecznością dostosowania budynku położonego na ul. (...) w P. do wymagań technicznych określonych w uchwale nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. na ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy P.– S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), które znalazły się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Uzasadniając roszczenie określone w pkt 2 pozwu powodowie wskazali, iż interes prawny powodów w ustaleniu odpowiedzialności pozwanego za szkody ujawnione w przyszłości związane z koniecznością dostosowania budynku do wymagań technicznych w związku utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wynika z faktu, że skutków tych nie sposób przewidzieć do końca, zaś nakłady na ochronę akustyczną zapewniają ją na najbliższe kilkanaście lat, zaś po upływie okresu amortyzacji nakładów np. okien konieczna będzie ich wymiana. Wobec prekluzyjnego charakteru roszczenia z art. 129 ust. 4 u.p.o.s powodowie zostaliby pozbawieni możliwości domagania się zwrotu tych nakładów po dniu 18 lutego 2014 r.

W ocenie powodów, będąca przedmiotem ich własności nieruchomości, w wyniku rozbudowy lotniska Ł., narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania

wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto w związku ze zwiększonym hałasem wywołanym prowadzeniem lotniska zachodzi w jej ocenie konieczność rewitalizacji akustycznej budynku powodów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania. Pozwana podniosła, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli konkretną szkodę. Pozwana podniosła, że na powodów nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej.

Pismem z dnia 16 marca 2016 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu, w ten sposób, że wniesli o zasądzenie od pozwanej kwoty 74 475,67 zł tytułem spadku wartości nieruchomości powodów wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i wydanie w tym zakresie wyroku częściowego. W pozostałym zakresie powodowie podtrzymali powództwo w całości.

Pozwana konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku 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 naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku 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 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku 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., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W 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 izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 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 starty, 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.

Powodowie E. N. oraz K. N. są współwłaścicielami w na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w P., przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą KW (...). Działka ma powierzchnię $324 \text{ m}^{(2)}$. Przedmiotowa działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Droga dojazdowa jest urządzona – utwardzona kostką brukową z chodnikami. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynek został wzniesiony w latach 80 - tych. Jest to budynek dwukondygnacyjny, o powierzchni użytkowej $210 \text{ m}^{(2)}$ podpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim. Budynek wyposażony jest w następujące sieci miejskie tj. sieć wodną, sieć energetyczną, sieć gazową i kanalizacyjną. Kształt działki jest regularny, ukształtowanie terenu płaskie. Stan techniczny budynku został oceniony na stopień dobry. Nieruchomość posiada urządzony ogród, ogrodzenie i umocniony podjazd. Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr (...) nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P.. Uciążliwością jest także hałas pobliskiej dwupasmowej drogi.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) w P., uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 30 stycznia 2007 r. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem 10M. i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wynosi **684 519 zł**. W związku funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o kwotę **74 475,67 zł**.

Dalej wskazać należy, iż Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. - Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. 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 wykorzystywaniu nieruchomości powodów zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu 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, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Powodowie, pismem z dnia 12 czerwca 2013 r., nadanym w tym samym dniu, wezwali pozwaną do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 163 570 zł w terminie 21 dni od otrzymania pisma. Pozwana w piśmie z dnia 25 czerwca 2013 r. odpowiedziała powodom, iż przewiduje jedynie możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie następujących dokumentów: odpisu księgi wieczystej nieruchomości – k. 15-16, wypisu z rejestru gruntów – k. 39, decyzji z dnia 18 września 1998 r. – k. 40-41, wezwania do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 47-50, odpowiedzi pozwanej – k. 51-52, odpisu KRS pozwanej – k. 17-30, uchwały nr (...), decyzji (...) k. 90-98, procedur (...) k. 100-110, decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 111-116, informacji o lotnisku, wydruków dotyczące ruchu na lotnisku, statystyk - k. 117-126, opinii biegłego J. W. – 168-190, 206-227, opinii uzupełniającej – k. 279-286, a także z września 2015 r. – k. 570-623 oraz ustnych wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawach- k. 358, k. 625-626, 784-785.

Prawdziwość oraz wiarygodność wskazanych powyżej odpisów i kopii dokumentów nie była kwestionowana. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powodów położona jest w strefie ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów.

Powyższe Sąd ustalił w szczególności na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W., opinii uzupełniających i zeznań biegłego J. W.. Ostatecznie strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego w części dotyczącej określania wartości nieruchomości oraz wysokości spadku wartości nieruchomości i nie wносиła o jej uzupełnienie. Zarzuty formułowane były pod adresem opinii wyłącznie przez pozwaną.

W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będących przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metoda badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować

ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3).

W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z innych krajów, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powodów. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. W tym celu biegły przeprowadził analizę transakcji nieruchomości (domów jednorodzinnych) pochodzących z rynku wtórnego, uzyskanych ze zbioru ośrodka rynku badań nieruchomości za okres od 2010 r. do 2013 r., gdzie zostało również uwzględnione niekorzystne położenie nieruchomości przy lotnisku wojskowym P. – K..

W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty co do prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowość określenia parametrów nieruchomości powodów. Biegły w zeznaniach na rozprawach, a także w pismach odpowiadając na te zarzuty w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do zgłaszanych zastrzeżeń.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów jednocześnie wskazać należy, że z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” wynika, że pozwany zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 roku, i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana w ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy.

Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska. Rzeczywiste pomiary poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów byłyby zatem obciążone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. Raportu.

W zakresie zarzucanych nieprawidłowości dotyczących wyliczenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref wskazać należy, że Sąd Okręgowy oceniając metodologię badań przyjętą przez biegłego miał na uwadze trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamkowy (procentowy) uszczerbek w prawie własności powodów mający bezpośrednie przełożenie na spadek wartości nieruchomości. Trudności te zauważał również biegły wskazując wprost, że obecnie jest jeszcze za wcześnie by wyciągać jednoznaczne wnioski co do realnych spadków wartości nieruchomości, podkreślając to także podczas składania zeznań. Nie oznacza to w ocenie Sądu, że nie ma żadnej możliwości, by w sposób realny ten spadek obliczyć i należałoby – jak chciałby pozwany – oczekiwać na widoczne zmiany na rynku nieruchomości. W oczekiwaniu na owe zmiany, roszczenie powodów mogłoby ulec

przedawnieniu lub choćby w dłuższej perspektywie czasowej w nieuzasadniony sposób pozostać niezrealizowane, zatem założenie takie z gruntu pozbawione jest logicznego sensu. Biegły zatem stosując analizę regresją wieloraką, otrzymując funkcję wielu zmiennych doszedł do matematycznie wyliczalnych i racjonalnych wniosków o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie zewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 5,43 %, oraz o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 10,88 %.

Kolejno biegły, na podstawie analizy danych z punktów pomiarowych stworzył model interpolacji, dzięki któremu ustalił poziom hałasu występujący w określonym miejscu położenia nieruchomości. Szczegółowo na zarzuty w ustalaniu tych danych biegły odniósł się podczas przesłuchania na rozprawie i nie ma potrzeby przytaczać wprost jego zeznań, skoro stanowią materiał dostępny stronom, wystarczy wskazać zatem, że biegły w ustalaniu poziomu hałasu wywołanego przez lotnisko kierował się danymi uzyskanymi z urządzeń pomiarowych zainstalowanych na zlecenie pozwanego. Sąd uznaje za słuszne stwierdzenie, że nie było możliwości dokonania własnych długoterminowych badań z uwagi na koszty jakie wiązać by się z tym musiały i które byłyby nieadekwatne do przedmiotu sporu. Wyniki pomiarowe uzyskane z punktów pozwanego są oczywiście obarczone jednostkowymi błędami, ale globalna analiza uzyskanych wyników odzwierciedla hałas wywołany właśnie przez statki lotnicze, nie zaś jednostkowe zwiększenie hałasu wywołanego innymi okolicznościami.

Biegły przy sporządzaniu opinii na poczet niniejszej sprawy zastosował parametryczne podejście metodyczne, z którego wywodził, że im bliżej lotniska znajduje się nieruchomość, tym większe są spadki jej wartości, im dalej od lotniska tym spadki wartości są mniejsze - biegły różnicuje zatem spadek wartości w różnych położeniach nieruchomości. Aby ten model był uniwersalny, biegły do opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości powodów zastosował spadek dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43 %, zaś dla wewnętrznej 10,48 %. Ponadto celem uwiarygodnienia uzyskanych wyników biegły przeanalizował przedstawione wcześniej wyniki dotyczące konkretnych badań dla lotniska K. oraz wyniki uzyskane przez biegłego K. R. dotyczące spraw związanych z odszkodowaniem w związku z utworzeniem (...) na skutek zastosowania innej analizy statystycznej dla lotniska P. – Ł.. Uzyskane wyniki pokrywały się z przyjętą średnią spadku wartości nieruchomości wyliczonej na podstawie analizy regresji wielorakiej przez biegłego dla lotniska P. – Ł. na poziomie strefy zewnętrznej 5,43%, a dla strefy wewnętrznej 10,88%.

W dniu 8 września 2015 r. biegły przedstawił opis przyjętego modelu różnicowania spadku wartości w zależności od położenia w strefie (...) Ł.- alternatywną do lokalizacji ul. (...). Biegły do opracowania własnego modelu różnicowania procentowych spadków wartości nieruchomości przeanalizował odległości punktów charakterystycznych na najdłuższym odcinku biegnącym od końca pasa startowego zarówno w strefie wewnętrznej i zewnętrznej. Biegły szczegółowo wyjaśnił w sporządzonych opiniach, że model będzie wykorzystywany poprzez połączenie końca pasa startowego z punktem na granicy strefy wewnętrznej w taki sposób aby jednocześnie prosta ta przechodziła przez analizowaną nieruchomość, zaś spadek procentowy w obrębie nieruchomości będzie szacowany poprzez proporcjonalne rozliczenie odległości pomiędzy punktami, przyjmując umowy spadek na końcu pasa startowego w wysokości 16%, a na granicy strefy wewnętrznej 7%. Biegły w opinii uzupełniającej dokonał również korekty powierzchni użytkowej nieruchomości co spowodowało wyliczenie wyższej wartości nieruchomości niż w opinii pierwotnej.

Oceniając wydane przez biegłego opinie oraz późniejsze zeznania należy zauważyć, że w sposób rzeczowy i profesjonalny przeprowadził on wywód na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. Wydane opinie uznano za spójne, logiczne i znajdujące odzwierciedlenie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Biegły potrafił w sposób wyczerpujący i rzetelny odpowiedzieć na szereg kierowanych do niego pytań, w sposób należyty wyczerpując tezę dowodową. Odnosił się do zarzutów w sposób merytoryczny wyjaśniając wątpliwości i wskazując konkretne miejsca w opinii, które doprowadziły do postawienia późniejszych tez. W toku sprawy strony, a szczególnie pozwany mając możliwość szczegółowego skonfrontowania rozumowania biegłego z własnymi doświadczeniami lub ocenami, nie wykazały w rozumowaniu biegłego konkretnych wad, które dyskredytowałyby opinie.

Sąd zauważył przy tym, że biegły jako specjalista z danej dziedziny zawodowo trudniący się opiniowaniem ubytków wartości w związku z rozszerzeniem strefy, opierając się na własnej bazie danych, doświadczeniu i wiedzy w sposób wyczerpujący wyjaśnił także podstawę dochodzenia do zawartych w opiniach wniosków. Sąd nie miał wątpliwości, że biegły szczegółowo zapoznał się z całym materiałem dowodowym sprawy i potrafił przeprowadzić należytą i zgodną z zasadami sztuki jego wykładnię, co pozwoliło na poczynienie przez niego stosownych ustaleń.

Nie są słuszne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy. Badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez (...) poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach. Stąd z tego też względu oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w tym przedmiocie. Okoliczność ta – jako że wpływa w głównej mierze na słuszność roszczenia co do zasady – omówiona została szerzej w rozważającej części uzasadnienia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinie biegłego i opinie uzupełniające za przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Opinie zostały sporządzone przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie jak i zeznając dwukrotnie przed Sądem. Sąd ustalił wysokości spadku wartości nieruchomości na podstawie wzoru k. 190 akt przyjmując wartość nieruchomości na kwotę 684 519 zł przemnożoną przez wskaźnik w wysokości 0, (...) i uzyskując w ten sposób kwotę zasadzoną w pkt 1 wyroku.

Sąd uznał, że załączane przez strony opinie, operaty oraz referaty składane przez strony w toku sprawy nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego. W szczególności miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, a nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności nie dyskredytowały zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W., reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości, poziom hałasu oraz konieczność rewitalizacji akustycznych budynku.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodów z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa i spadku szacowania wartości nieruchomości uznając, że dotychczas wydane opinie oraz ich późniejsze uzupełnienie wraz z zeznaniami biegłego w sposób dostateczny rozstrzygają istotne dla sprawy kwestie (art. 217 § 3 kpc), a nadto są spóźnione (art. 207 § 6 kpc). Zauważyć należy, że potrzeba powołania nowego biegłego na tożsamą okoliczność, powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii lub z konieczności dodatkowego asekurowania swoich postulatów. Stąd też o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co powinno skutkować jego pominięciem w świetle art. 217 § 3 kpc (por. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, Nr 22, poz. 807 oraz zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, OSA 2003, Nr 9, poz. 35). W sprawie niniejszej strony w swoim wnioskach oraz przy zgłaszaniu zastrzeżeń do protokołu nie przywołały argumentów dyskredytujących dotychczasowe opinie. Jak wskazano wyżej, nie potrafiły też podczas przesłuchania biegłego naprowadzić takich kierowanych do niego pytań, które podważałyby jego profesjonalizm lub czyniły wnioski błędnymi.

W konsekwencji więc wnioski te winny być oddalone.

Sąd oddalił również wnioski zawarte w pismach procesowych pozwanego z dnia 11 września 2014 r., 9 grudnia 2014 r., 5 października 2015 r. oraz wniosek z dnia 23 października 2015 r. o skierowanie opinii biegłego J. W. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego J. W. składającej się z operatu szacunkowego oraz opinii odnośnie zmniejszenia wartości nieruchomości wydanych

w marcu 2014 r. Pozwany wskazał, iż formułuje wniosek o weryfikację opinii z uwagi wydane w dniu 3 sierpnia 2015 r. opinie metodyczne prof. I. F. oraz dr J. K. (1). Nadto pozwany zarzucił biegłemu, iż opinia dotycząca spadku wartości nieruchomości została sporządzona w sposób nieprawidłowy, wymagający weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W szczególności pozwany w oparciu o przepisy art. 156 ust. 1 ugn podniósł, iż wycena wartości nieruchomości może być dokonana wyłącznie w formie operatu szacunkowego. W ocenie Sadu wniosek ten podlegał oddaleniu jako spóźniony. Pozwany miał obowiązek przy doręczeniu odpisu opinii biegłego wskazać wszystkie wnioski dowodowe na poparcie swoich twierdzeń w terminie 14 dni pod rygorem ich późniejszego oddalenia. Pozwanemu forma sporządzenia opinii była znana od kwietnia 2014 r. Tymczasem wniosek o skierowanie sprawy do Komisji Arbitrażowej pozwany złożył piśmie procesowym z dnia 4 września 2015 r., na kilka dni przed rozprawą. Zdaniem Sądu jest to świadome działanie pozwanego zmierzające do przedłużenia postępowania. Nic nie stało bowiem na przeszkodzie, by pozwany już wcześniej zlecił wydanie opinii prywatnych mających na celu odniesienie się do metodyki przyjętej przez biegłego sądowego, a także złożył ww. dokumenty na poparcie swoich twierdzeń. Niezrozumiałym jest, iż pozwany dysponując opiniami prof. F. i dr K. nie złożyła ich niezwłocznie po ich otrzymaniu, a uczyniła to dopiero we wrześniu 2015 r. Okoliczność to obciążać musi wyłącznie stronę pozwaną. Pozwana zna metodologię oraz formułę sporządzania opinii biegłego J. W. już od 2013 r. dlatego dziwi fakt, iż wniosek o skierowanie sprawy do Komisji Arbitrażowej składa dopiero teraz. Z tego względu Sąd oddalił wniosek dowodowy o skierowanie sprawy do Komisji Arbitrażowej jako spóźniony i zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Ponadto zwrócić należy uwagę na fakt, iż art. 157 ugn dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, iż zgodnie z тезami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego J. W. i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przesądowego i wówczas może być celowym sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Niedopuszczalna jest jednakże weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanej sporządzonych przez dr A. F., prof. I. F. czy dr J. K..

Na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016 r. sąd oddalił również wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pism z dnia 9 grudnia 2014 r., 26 lutego 2015 r., 9 kwietnia 2015 r., 2 października 2015 r. i 23 września 2015 r. 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., dr P. K. oraz A. F.. Zauważyć należy, że pierwsza ze wskazanych osób 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 opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Odnośnie ww. opinii jak i opinii dr A. F. sąd oddalił wniosek o zaliczenie ich w poczet materiału dowodowego także z tej przyczyny, iż opinia biegłego J. W. została wydana w maju 2014 r. nic nie stało zatem na przeszkodzie, by pozwany już wcześniej zlecił wydanie opinii prywatnej mającej na celu odniesienie się do metodyki przyjętej przez biegłego sądowego, a także złożyła ww. dokumenty na poparcie swoich twierdzeń. Okoliczność, że uczynił to dopiero po roku od wydania tejże opinii obciążać musi wyłącznie stronę pozwaną. Z tego też względu Sąd oddalił wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z dokumentów dołączonych do ww. pism jako spóźnione i zmierzające do przedłużenia postępowania. Nie mogły służyć podważeniu opinii biegłego W. opinie innych biegłych to jest K. R. czy B. H..

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości sąd uznał natomiast zeznania świadka T. J. i stron, albowiem okoliczności przez te osoby przedstawione nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należąca do nich nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. W ramach wywiedzionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów 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 pozwanej na rzecz powodów kwoty 74 475,67 zł tytułem spadku wartości nieruchomości powodów wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu to jest od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Uzasadnieniem dla 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.

Sąd zauważa, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości, nie była zresztą przez pozwanego kwestionowana. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Powodowie są współwłaścicielami objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości gruntowej położonej w P. na ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy P. –S. M.w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w zabudowie bliźniaczej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych powodów i ich rodziny. Okoliczność ta wynika z dokumentów przedłożonych przez powodów jak i z opinii biegłego J. W.. W konsekwencji powodowie byli uprawnieni do dochodzenia od pozwanej odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanej wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwana swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionowała.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczeń strony powodowej wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja

instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z nich – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie zobowiązani są znieść przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut co do tego, że powodowie nabywając nieruchomość zdawali sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Wskazać należy, że w tym okresie immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów ruchu lotniczego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy

13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

Nie były zasadne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy, wynikające z postulatu braku zmian wartości nieruchomości w związku z wprowadzoną strefą. W pierwszej kolejności wskazać należy, że badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez (...) poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach.

Zadaniem Sądu było w sposób kompleksowy rozważyć spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi strefami w oparciu o możliwie najbardziej niekorzystne działanie lotniska przewidziane rozporządzeniem. Roszczenia strony powodowej są ściśle związane z wprowadzoną strefą ograniczonego użytkowania, nie było zatem okolicznością determinującą zasadność pozwu to, czy pozwany obecnie wykorzystuje w pełni możliwości przewidziane w rozporządzeniu, lecz jak samo uprawnienie do realizacji działań naruszających dobra powodów wpływa na obniżenie tejże wartości. Nie można tracić z pola widzenia tego, że roszczenie strony powodowej ograniczone jest trzyletnim terminem prekluzyjnym, a zatem właściciele nieruchomości w (...) wystąpić muszą z żądaniem zapłaty przed upływem tego okresu. Przyjęcie argumentacji pozwanego prowadziłoby do konstatacji, że w przypadku gdyby pozwany nie wykorzystywał w tym okresie (oraz późniejszego terminu przedawnienia) możliwości wprowadzonych strefą i nie dochodziłoby do immisji z jego strony, to powodom żadne roszczenie by nie przysługiwało.

Z oczywistych względów Sąd takiej tezy przyjąć nie może. Samo wprowadzenie stref, a zatem zalegalizowanie jurydycznie bezprawnych działań pozwanego – niezależnie od wcześniejszych czy późniejszych faktycznych emisji wpływa na prawa powodów. Udzielone pozwanemu przez prawodawcę zezwolenie na działanie naruszające dobra powodów – niezależnie od jego rzeczywistego wykonywania – już z samej istoty narusza wszak własność powodów.

Oczywistym jest dla Sądu, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie są zatem zasadne argumenty, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie i sytuacja powodów nie uległa zmianie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie zostały im odebrane.

Nie wymaga uzasadnienia to, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 kc). Nadto ochrona własności przewidziana została w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś zgodnie z treścią art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W realiach sprawy niniejszej, prawo własności powodów ograniczone zostało m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 poś i wydane w następstwie tej ustawy rozporządzenie wojewody ustanawiające strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powodów, jak obowiązek znoszenia tego

hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawiane rozporządzenie. Kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powodów jest zatem umniejszenie uprawnień właścicielskich wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według poś oraz rozporządzenia są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

Konkludując powyższe rozważania należy postawić stanowczą tezę, że zarzuty wskazujące na tożsame wykonywanie działań przed i po 28 lutego 2012 r. są całkowicie chybione. Pozwany zdaje się tym samym albo przyznawać podejmowanie bezprawnych działań przed wprowadzeniem (...), sugerując powodowi istnienie po ich stronie dodatkowego roszczenia odszkodowawczego (art. 435 kc), albo też pomija przyznane mu obecnie uprawnienie do przekraczania norm hałasu. Warto przywołać uzasadnienie wyroku SN z dnia 21.08.2013r., w którym dochodząc do wniosków tożsamych z wyrażonym wyżej poglądem wskazano, że argumentacja pozwanego oparta na twierdzeniu, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie powinni to uwzględnić dokonując kupna, nie podważa zatem uprawnienia do odszkodowania z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Bez jego wprowadzenia powodowie mogliby się domagać zaniechania nadmiernych immisji dźwiękowych, natomiast po jego wprowadzeniu muszą je tolerować. Konieczność znoszenia hałasu stanowi więc normalny skutek wprowadzenia obszaru (II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, Biul. SN 2013/12/18).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego oraz badań przeprowadzonych na zlecenie pozwanej, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością nieruchomości wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości należącej do powodów opiewa na kwotę 74 475,67 zł. W ocenie Sądu powołana suma stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...). Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką

może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne. Powodowie nie wykazali, aby poniesiona przez nich szkoda przewyższała kwotę 74 475,67 zł.

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 powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w piśmie z dnia 12 czerwca 2013 r., nadanym w tej samej dacie, zakreślając w nim 21-dniowy termin na spełnienie świadczenia. W aktach sprawy brak jest potwierdzenia doręczenia tego wezwania pozwanemu, tym niemniej w odpowiedzi na nie z dnia 25 czerwca 2013 r. pozwany potwierdził, że pismo to otrzymał. Kierując się wskazaniami doświadczenia życiowego sąd uznał, że pismo to doręczone zostało pozwanemu po upływie trzech dni od jego nadania, a więc w dniu 15 czerwca 2013 r. W konsekwencji sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują im od dnia następnego po upływie terminu zakreślonego w tym wezwaniu, tj. od dnia 7 lipca 2013 r. Skoro jednak powodowie domagali się ich od daty późniejszej, z uwagi na treść art. 321 § 1 k.p.c., sąd żądaniem tym był związany i w konsekwencji zasądził odsetki ustawowe od daty dochodzonej pozwem, tj. od dnia wniesienia pozwu czyli od dnia 1 sierpnia 2013 r.

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 ustalanych 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 spadku (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. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między styczniem 2014 r. a dniem wyrokowania. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty (a więc na datę kiedy roszczenie stało się już wymagalne), ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodom. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości upłynął niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu. Podkreślić jednocześnie 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 (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień

wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłóce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

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 Maria Prusinowska