

Sygn. akt XII C 1218/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa B. Z., J. R., S. R.

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki B. Z. kwotę 83.208,00 złotych (osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów J. R. i S. R. kwotę 83.208,00 złotych (osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014r. do dnia zapłaty.

SSO Hanna Flisikowska

Sygn. akt XII C 1218/14

## UZASADNIENIE

Powodowie B. Z., J. R. i S. R. reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 27 lutego 2014 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...).

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia.

W konsekwencji wskazano, że powódka B. Z. domaga się od pozwanego kwoty 50 tys. złotych w tym 25 tys. złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i 25 tys. złotych tytułem konieczności poniesienia nakładów akustycznych na nieruchomość, a powodowie J. i S. R. (solidarnie) domagają się na swoją rzecz 50 tys. złotych, w tym 25 tys. złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i 25 tys. złotych tytułem nakładów akustycznych na nieruchomość. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a także art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 powołanej wyżej ustawy. (k. 1-23)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 marca 2013 r. pozwany (...) Sp. z o. o. w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, 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 powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. 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. Zdaniem pozwanego faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla 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. (k. 124-143)

Pełnomocnik powodów po opinii biegłego R. D. w piśmie z 21 września 2015r. rozszerzył żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i wniósł o zasądzenie na rzecz powódki B. Z. kwoty 83.208,00 złotych oraz na rzecz powodów J. i S. R. solidarnie kwoty 83.208,00 złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. ( k. 494 i następn.)

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

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

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 (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

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

W 2008 r. 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, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 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 P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

( okoliczności bezsporne, a nadto informacyjne przesłuchanie za stronę pozwaną G. B. – k. 246, zeznania świadka M. D. –k. 249-250)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 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. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 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 izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 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 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.

( okoliczności bezsporne, a nadto zeznanie świadka M. D. – k. 249-250 i przesłuchanego za pozwanego G. B. – k. 246- 249)

Powódka B. Z. jest właścicielem 1/2 części, a powodowie J. i S. R. także w 1/2 części udziału ( na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej), właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...) ( działka gruntu (...)) i nr 41 ( działka gruntu (...)).

( informacyjne przesłuchanie powódki B. Z. – k.259-260, wypis z rejestru gruntów – k. 35, zaświadczenie z 11.02.2014r. – k. 27 wraz z mapami ewidencyjnymi – k. 28-29, wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 30-34 )

Nieruchomość powodów jest zabudowana jednorodzinny domem w zabudowie bliźniaczej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym , o powierzchni użytkowej 208,47 m<sup>2</sup>, wraz budynkiem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym o powierzchni 18 m<sup>2</sup> i budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem pawilonu handlowo- usługowego do budynku mieszkalnego nr (...) o powierzchni 39 m<sup>2</sup>. W oparciu o podział quod usum powódka B. Z. zajmuje część nieruchomości

położoną przy ulicy (...), a powodowie J. i S. R. odpowiednio przy ulicy (...). Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1.511 m<sup>2</sup>. Powyższa nieruchomość położona jest na obszarze na którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy czym istnieje możliwość lokalizacji drobnych usług rzemieślniczych o szerokości 8 m od ulicy (...).

( dowód: opinia biegłego R. D. z 13.04.2015r. – k. 268-304, zeznania biegłego R. D. – k. 468 -469, wypis z rejestru gruntów – k. 35, zaświadczenie z 11.02.2014r. – k. 27 wraz z mapami ewidencyjnymi – k. 28-29, wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 30-34 )

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości 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.

( dowód: opinia biegłego R. D. z 13.04.2015r. – k. 268-304, zeznania biegłego R. D. – k. 468 -469)

Wartość rynkowa nieruchomości powodów ( obu działek tj. nr (...) – 669.567,75 zł i nr (...) – 717.234,01 zł ) według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) wynosi 1.386.801,76 złotych ( k. 295). W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen z chwili ustalenia odszkodowania , spadła o 166.416,00 zł.

( dowód: opinia biegłego R. D. z 13.04.2015r. – k. 268-304, zeznania biegłego R. D. – k. 468 -469,)

Pismem z dnia 5 lutego 2014 r., powodowie wezwali pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania z tytułu posiadania należącej do nich, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w tym 300.000 złotych odszkodowania tytułem ubytku wartości nieruchomości i 150 tys. złotych tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów.

(dowód: pismo powodów z dnia 5 lutego 2014 r.- k. 36)

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Jak zaznaczono to w zdaniu poprzedzającym Sąd ustalając stan faktyczny sprawy przy ferowaniu wyroku częściowego oparł się w głównej mierze na dowodzie z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz wymienionych wcześniej dokumentach tak urzędowych jak i prywatnych. W konsekwencji informacyjne przesłuchanie strony powodowej i pozwanej było tylko jednym z elementów weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie.

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka **M. D.** dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł. w P..

Sąd jednak zaznacza, że zeznania tego świadka nie miały istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy albowiem nie odnosiły się bezpośrednio do istoty sporu, a mianowicie ustalenia czy doszło do spadku wartości nieruchomości powodów.

Niemniej jednak trzeba mieć na względzie, że żadne z wymienionych działań przedstawionych przez świadków nie doprowadziło do zniesienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., co wpłynąć musi na ostateczną ocenę ustalonego stanu faktycznego. Trzeba też mieć na uwadze, że część działań opisanych przez świadka ma odnieść pozytywne skutki dla mieszkańców obszaru dopiero w późniejszym czasie, ma charakter „docelowy”. Trudno zaś oczekiwać od osób zamieszkujących na terenie tego obszaru, że w zaufaniu do działań pozwanego mających na celu poprawienie komfortu zamieszkania na terenie tego obszaru zrezygnują ze służących im rozszczeń, na wystąpienie z którymi mieli 2 lata od dnia wejścia w życie uchwały Nr XVIII/302/12.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej 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.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne (m.in. k. 438-462, k. 330-344) albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również nie mogą zastąpić dowodu z tejże opinii. W istocie stanowiły one kompilację wniosków i wycień osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. W konsekwencji Sąd uznał opinię biegłego sądowego R. D. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego.

Z kolei referat wygłoszony przez rzeczoznawcę majątkowego B. H. (k. 345-352 akt) nie dotyczy problematyki ustalania spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., lecz odnosi się wyłącznie do badań dotyczących lotniska wojskowego P. - K. i może być traktowany jedynie jako pogląd autorki co do możliwej metodyki szacowania spadku wartości. Nie sposób przy tym ustalić, na jakiej podstawie artykuł ten miałby świadczyć o wadliwości opinii R. D., skoro B. H. w żadnym zdaniu opinii tej nie analizowała.

W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego R. D. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł..

Sąd również nie znalazł powodów aby odmówić prawidłowości wniosków opinii.

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 R. D. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości uzupełnianych wycieniem tzw. nakładów akustycznych w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (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.

Zaznaczenia wymaga fakt, że biegły dokonał wyliczenia na podstawie doświadczeń z wieloletnich badań w tej materii w Europie i na świecie, doświadczeń z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. oraz wynikach cząstkowych przeprowadzonych już w P. na bazie danych lokalnych w odniesieniu dla obu lotnisk, co znalazło wsparcie w bogatym orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się ww. pismach oraz w trakcie przesłuchania na zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

W ocenie sądu 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. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu 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.

Nie były zasadne twierdzenia, o czym wstępnie zaznaczono we wcześniejszej części uzasadnienia, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posiłkowo posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Wskazać należy, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości. ( k. 283)

Zdaniem Sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowana ceny średniej (k. 288).

Przy wyborze takiej metody do porównań – zgodnie z §4 ust.4 ww. Rozporządzenia- przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych , które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, gdyż przyjął piętnaście podobnych nieruchomości do wycenianej. ( k. 290)

Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania.

Nie sposób również pominąć faktu, że nieruchomości w ramach budownictwa rodzinnego położone w tzw. strefach około lotniskowych nie są przedmiotem szerokiego zainteresowania potencjalnych nabywców co prowadzi do sytuacji, że ilość transakcji na rynku nieruchomości w tym zakresie i na badanym przez biegłego terenie jest mocno ograniczona.

Zastrzeżenia strony pozwanej do opinii biegłego ww. zakresie nie były jednak zasadne.

Tej oceny nie mogła skutecznie zmienić treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. (k. 330- 331).

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 opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D.. 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.

Uzupełniająco należy tylko podkreślić, że ww. dokument nie może mieć waloru uniwersalnego jak zakłada pełnomocnik pozwanego, a który jest składany w wielu podobnych sprawach przeciwko pozwanemu przydzielonych Sędziemu referentowi.

Otóż przeprowadzona analiza statystyczna przez dr S. została przeprowadzona na podstawie przesłanej mu do analizy konkretnej opinii sporządzonej na potrzeby sprawy sądowej. Już choćby z tego powodu wskazany dokument nie może mieć uniwersalnego zastosowania dla każdej podobnej sprawy, gdyż każdy stan faktyczny sprawy jest różny, a wiele różnorodnych czynników wpływa na zastosowanie przez biegłego konkretnej metody wyceny.

Wiec kontratakowane opinii biegłego w tej sprawie analizami naukowca dokonanymi w związku z przesłaną mu opinią wykonaną w innym postępowaniu jest pozbawione uzasadnienia, gdyż odnosi się do zupełnie nie przystającego układu faktycznego jak w tej sprawie. Zobrazować dobitniej można tę okoliczność stwierdzeniem, że sam dr S. wskazuje, że w przesłanej mu opinii biegły zastosował o wiele większą ilość transakcji niż w tej sprawie i przy użyciu trendu czasowego, co zupełnie nie przystało do metodologii zastosowanej przez biegłego (...) przy wycenie nieruchomości powodów.

Tylko z tego zatem powodu pozwany nie może wyciągać przeciwstawnych biegłemu (...) wniosków skoro ich fundament został skonstruowany na danych występujących w zupełnie w innej sprawie, nie mających waloru uniwersalnego, bez wcześniejszego i każdorazowego zbadania czy takie porównanie ze względu podobieństwo parametrów badanych nieruchomości w ogóle zachodzi.

Tożsamy wniosek Sąd wyprowadził co do załącznika pisma pozwanego z 17.08.2015r. ( k. 437 i następne) zatytułowanego „ Opinia dotycząca zasad metodycznych [...]”. Wspomnieć należy tylko, że ze względu na brak podpisów przez osoby sporządzające tę opinię nie można było uznać złożonej opinii nawet za dokument prywatny w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego ( art. 245 k.p.c.). Dodatkowo dla uznania kserokopii za dokument, świadczący o istnieniu oryginału o odwzorowanej w niej treści, niezbędne jest oświadczenie o istnieniu dokumentu o treści i formie odwzorowanej kserokopią. Takim oświadczeniem będzie umieszczone na kserokopii i zaopatrzone podpisem poświadczenie zgodności kserokopii z oryginałem. Dopiero wtedy można uznać kserokopię za dokument świadczący o istnieniu oryginału o treści i formie w niej odwzorowanej. Tego też pełnomocnik pozwanego nie uczynił. Niezależnie od tego odnosząc się do sfery merytorycznej zawartej w tymże załączniku Sąd uznał podobnie jak w przypadku wcześniej omówionej analizy sporządzonej przez dr K. S., iż nie może w żaden sposób podważyć prawidłowej opinii sądowej wykonanej dla potrzeb tego procesu przez biegłego R. D..

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinia biegłego R. D. w zakresie poręczonym postanowieniem dowodowym została sporządzona w sposób prawidłowy.

Dokonując przy pomocy różnych osób czy też instytucji wycinkowych analiz fragmentów opinii biegłego, pozwany próbował zdyskredytować tę opinię jako dowód nie przydatny do dokonania w sprawie istotnych dla jej rozstrzygnięcia ustaleń. Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia podtrzymana w czasie jego przesłuchania na rozprawie oddawała 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.

To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek o pozwanego o przeprowadzenie dowodu ( na te same okoliczności co biegły (...)) z opinii innego biegłego . ( pkt. 1 postanowienia - k. 687)

Nie może przecież budzić niczyich wątpliwości, że wobec stwierdzenia przez Sąd przydatności opinii biegłego (...) dla rozstrzygnięcia istoty sprawy jedynym argumentem przemawiającym za przeprowadzeniem dowodu z wiadomości specjalnych przez innego biegłego nie może być samo niezadowolenie jednej ze stron procesu. Takie wnioskowanie nie mogło rzecz jasna zyskać aprobaty Sądu Okręgowego.

Uprzedzając dalsze wywody Sąd wskazuje, że na wniosek pozwanego na podstawie postanowienia z 29.10.2015r. ( pkt.3 - k. 526) zmienionego późniejszym postanowieniem Sądu z 9.11.2015r. (k. 589) zwrócił się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. ( (...)) o weryfikację opinii biegłego sporządzoną przez biegłego sądowego R. D. w trybie art. 157 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Jak wynika z pisma z 29 stycznia 2015r. nadesłanego przez Przewodniczącego (...) I. B., stwierdzono brak podstaw i kompetencji do oceny opinii biegłego (...), gdyż taka ocena może być przeprowadzona wobec operatów szacunkowych, a w tym wypadku sprawy – jak dalej zaznaczono- ocena dotyczyłaby opinii biegłego sądowego wydana na zlecenie Sądu. Dodatkowo odnośnie tej kwestii powołano się na argumentację prawną Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

A zatem Sąd uznał, że skoro wybrana przez obu pełnomocników federacja zawodowa która gwarantowała najwyższy poziom fachowości i bezstronności odmówiła podjęcia się oceny opinii biegłego powołanego w tej sprawie to nie ma podstaw aby przedłużać postępowanie kierując weryfikację do innego podmiotu i to w sposób zupełnie niezasadniony , w kontekście tak kategorycznej odmowy przez (...) dokonania oceny uwzględniającej znane Sądowi z urzędu stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu i kierować dokumenty do innej federacji zawodowej celem przeprowadzenia takiej weryfikacji. Ewidentnie wniosek pełnomocnika pozwanego zmierzał tylko i wyłącznie do przewlekania postępowania, co musiało spotkać się negatywną formalną decyzją procesową Sądu, o czym mowa w zdaniach poprzedzających.( k. 687)

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontryktoryjności.

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

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 położonej w P. przy ul. (...) ( nr 39 i nr 41) 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 pozwanego na rzecz powódki B. Z. kwoty 83.208,00 złotych oraz tożsamej kwoty na rzecz powodów J. i S. R., w obu przypadkach wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości ww. nieruchomości powodów. Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. 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. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powódka B. Z. jest właścicielem udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 części. Udział powodów J. i S. R. we własności nieruchomości wynosi także 1/2 części ( na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) .

W konsekwencji byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego 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. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa 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.

W pozwie pełnomocnik powodów wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c.

Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład uprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie należy wskazać, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art.

144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. 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 (użytkownikowi wieczystemu) 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. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownika wieczystego) 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 XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że 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).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Dokonali tego pismem z dnia 5 lutego 2014 r. (k. 36). Jako załącznik pozwu złożono kserokopię tego pisma wraz z dowodem nadania tego pisma w placówce pocztowej, co jak wynika z pieczęci nastąpiło w dniu 6.02.2014r.

Sąd zatem nie miał wątpliwości, że owe pismo zostało doręczone pozwanemu przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się ostatecznie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie łącznie kwoty 166.416,00

złotych w tym na rzecz powódki B. Z. kwoty 83.208,00 złotych i na rzecz powodów J. i S. R. (solidarnie) także kwoty 83.208,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. (k. 494)

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienie związku 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 co do której przysługuje powodom prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali 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 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) 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 powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego R. D. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) 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. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości

ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego (...) jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić.

Godnym podkreślenia jest fakt, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych ale jest on zasadniczo bez znaczenia albowiem działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P..

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrekompenzowanie użytkownikom nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powódka winna ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń nie podważa w żaden sposób uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 i art. 136 Prawa ochrony (...) wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. 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, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (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).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów 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).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez R. D..

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 166.416,00 zł. W konsekwencji uwzględnivszy wcześniej opisany udział powodów w prawie własności badanej nieruchomości Sąd zasądził w pkt. 1 wyroku na rzecz powódki B. Z. kwotę 83.208,00 złotych oraz w pkt.2 wyroku na rzecz J. i S. R. także 83.208,00 złotych.

Biegły 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 P. - Ł. 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..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego R. D. 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) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie 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 generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, 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 P. - Ł. w P..

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska (co - jak wynika z księgi wieczystej - nastąpiło w połowie lat osiemdziesiątych ubiegłego stulecia) 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 nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości 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 uwzględnieniu 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 powodowie w niniejszym procesie domagali 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 w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało 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 w pkt.1 i 2 wyroku 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.

W tym zakresie Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i datę początkową odsetek ustawowych ustalił na dzień następny po wniesieniu pozwu, tj. od 1 marca 2014r. Zatem już w tej dacie pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie żadanego przez powodów odszkodowania .

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 przedmiotowej sprawie pomiędzy wniesieniem pozwu – koniec lutego 2014r., a oszacowaniem wysokości szkody przez biegłego – 13 kwietnia 2015r. , powołanego w sprawie minął tylko nieco ponad rok. Jak wynika z treści opinii w tym okresie nie odnotowywano istotnych zmian cen na rynku nieruchomości bowiem średniomiesięczny spadek cen w okresie ostatnich dwóch lat kształtował się na poziomie minus 0,4 miesięcznie, co potwierdzała zaprezentowana przez biegłego (...) w opinii analiza rynku. ( k. 289)

Wypływa z tego wniosek, że wysokość szkody w dniu wniesienia pozwu była zbliżona czy też niewiele wyższa niż ustalona na podstawie opinii biegłego, co uzasadnia przyjęcie daty początkowej odsetek ustawowych jak przyjęta w pkt.1 i 2 wyroku. Dodać należy, że zasądzenie odsetek od dnia następnego po wniesieniu pozwu było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28.02.2012r. , a więc dacie jeszcze wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. 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 następny po wniesieniu pozwu naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Już zatem najpóźniej w tym dniu pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważyć, że powodowie wzywali pozwanego do zapłaty jeszcze przed procesem i żądanie to nie zostało zaspokojone.

W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

Podkreślić również należy, że daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określone jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

Dodać trzeba, że zasądzona w pkt. 2 wyroku kwota odszkodowania wejdzie w skład majątku wspólnego powodów J. i S. R. bowiem w tym ustroju majątkowym pozostawali w chwili orzekania. Dlatego Sąd nie zasądził odszkodowania na rzecz wymienionych powodów solidarnie, o co wnosili reprezentujący ich profesjonalny pełnomocnik albowiem solidarność ta nie wynika z czynności prawnej, ani z ustawy (art. 369 k.c.).

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 Hanna Flisikowska