

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko (...) sp. z o.o.

o zapłatę (ochronę naturalnego środowiska człowieka)

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania co do spadku wartości nieruchomości kwotę 77.124,00 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i dalej od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty jako ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną nieruchomości kwotę 50.788,82 zł (pięćdziesiąt tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych 82/100) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 10.000,00 zł od dnia 13 grudnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i dalej od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty jako ustawowymi odsetkami za opóźnienie i od kwoty 40.788,82 zł od dnia 2 lutego 2017r. do dnia zapłaty jako ustawowymi odsetkami z opóźnienie.
3. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.
4. Obciąża pozwanego kosztami procesu, przy czym szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

/-/H. F.

Sygn. akt XII C 2532/15

UZASADNIENIE

Powódka **A. W.** reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 23 grudnia 2015 r. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100 tys. zł tj. 90 tys. złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 100 tys. złotych tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2013r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem 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.

Podniosła, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na terenie nieruchomości budynku. Przedstawiła również uzasadnienie prawne zgłoszonych żądań. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (zwanej dalej u.p.o.ś) (k. 1- 9)

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 stycznia 2015 r. **pozwany (...) Sp. z o. o. w P.** wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na wstępie pozwany zaznaczył, że stosownie do art. 129 ust.4 u.p.o.ś. roszczenia przewidziane w tym przepisie powinny zostać zgłoszone przed upływem dwuletniego terminu zawitego , liczonego od dnia wejścia aktu prawa miejscowego , powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości tj. przed 28 lutego 2014r. Zdaniem pozwanego dochodzone pozwem roszczenia wygasły.

W dalszej części uzasadnienia 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 powódki, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Pozwany podkreślił też, że na powódkę nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jej praw. 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

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 powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. (k. 59 - 75)

Powódka w piśmie z 8 lutego 2016r. odniosła się do stanowiska pozwanego zawartego we wskazanym powyżej piśmie. (k. 219- 225)

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2016r. pozwany podtrzymał stanowisko, że zawezwanie do próby ugodowej nie wpływa na przedłużenie 2 letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust.4 u.p.o.ś. (k. 227)

Na kolejnej rozprawie w dniu 17 marca 2016r. pozwany przyznał, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej otrzymał w dniu 12 grudnia 2013r. Jednakże w jego ocenie wskazana czynność nie powoduje przerwania biegu terminu zawitego, który może być przerwany tylko przez wezwanie do zapłaty lub wniesienie pozwu doręczonego skutecznie przed 1 marca 2014r., a taka sytuacja nie miała w ocenie pozwanego miejsca w przypadku badanej sprawy. (k. 235)

Powódka w piśmie z 26 stycznia 2017r. skutecznie rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie nakładów akustycznych o kwotę 40.788,82 złotych powiększonych o ustawowe odsetki za opóźnienie. (k. 564)

Tak ukształtowane stanowiska stron nie uległy już zmianie do zakończenia postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

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

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 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..

Niesporne.

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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez 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)

Powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...), zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa . Całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi

605 m² (działka ewidencyjna nr (...)) . Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...).

(dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z 5 września 2016r. – k. 323-351, opinia ustna uzupełniająca biegłego J. W. – k. 536- 537, wypis z rejestru gruntów – k. 352, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 353, odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 13- 14)

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 powódki 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.

Wartość rynkowa nieruchomości powódki według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) i cen z chwili ustalania odszkodowania wynosi 689.726,00złoty, przy czym uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania o kwotę 77.124,00 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z 5 września 2016r. – k. 323-351, opinia ustna uzupełniająca biegłego J. W. – k. 536- 537, wypis z rejestru gruntów – k. 352, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 353, odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 13- 14)

Budynek mieszkalny powódki wymaga nakładów akustycznych. Zakres prac remontowo – budowlanych koniecznych do spełnienia wymogów ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obejmuje zainstalowanie nawiewników ściennych akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną , zainstalowanie okapu z wkładką akustyczną (8 sztuk) oraz wymianę okien . Koszt rewitalizacji akustycznej nieruchomości powódki wynosi 50.788,82 złotych (wraz z 8% podatkiem od towarów i usług (...)) .

(dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z 5 września 2016r. – k. 254-286, opinia ustna uzupełniająca biegłego J. W. – k. 536- 537)

Przed procesem powódka, wnioskiem z 15 listopada 2013r. (nadanym w Urzędzie Pocztowym w tym samym dniu) zawiadzała pozwanego do próby ugodowej. Wniosek powódki Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu doręczył pozwanemu w dniu 12 grudnia 2013r. W tym wniosku powódka wezwała pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w kwocie 120 tys. złotych z tytułu spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych . W odpowiedzi na wniosek powódki pozwany podał, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody na warunkach zaproponowanych we wniosku.

(dowód: wniosek powódki o zawiadanie do próby ugodowej – k. 35- 37, odpowiedz pozwanego na wniosek o zawiadanie do próby ugodowej – k. 20-21)

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

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**, 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 wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne.

W konsekwencji Sąd uznał **opinię biegłego sądowego J. W.** w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości i nakłady akustyczne za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

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.

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 częściowych 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 w opinii uzupełniającej i 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.

Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczególnie 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.

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinia biegłego J. W. w zakresie poręczonym postanowieniem dowodowym została sporządzona w sposób prawidłowy. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Opinia biegłego W. nie była kwestionowana przez pełnomocnika powódki. (k. 537) Pełnomocnik pozwanego natomiast nie przedstawił jakichkolwiek powodów, które mogłyby opinię biegłego W. pozbawić waloru przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy tj. nie przedstawił w ocenie Sądu żadnych przekonujących argumentów dyskwalifikujących opinię biegłego.

W konsekwencji uznania pełnej przydatności i prawidłowości merytorycznej opinii sporządzonej przez biegłego W. w ostatecznym kształcie nadanym ustną opinią uzupełniającą (k. 536-537) Sąd na rozprawie 12 stycznia 2017r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, ku czemu nie było absolutnie jakichkolwiek przesłanek. (k. 537) Nie może bowiem być wyłącznym powodem zlecenia wykonania opinii innemu biegłemu subiektywne i niczym nie uzasadnione przekonanie o nieprawidłowości kwestionowanej opinii czy też niezadowolenie z płynących z niej wniosków.

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

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 W.. 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.

Więc 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 W. przy wycenie nieruchomości powodów.

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

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywoły opinia biegłego J. W. 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 poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

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 kontrydiktoryjności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało uzasadnione.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powódki 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 jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i w konsekwencji była uprawniona 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.

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 skutek 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 (lub użytkownik wieczysty) przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (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 emisje, 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 emisji 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, nie będący 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 powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Uczyniła to wnosząc do Sądu Rejonowego wnioski z dnia 15 listopada 2013r. (nadany w Urzędzie Pocztowym w tym samym dniu) o zawezwanie do próby ugodowej. Wniosek powódki Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu doręczył pozwanemu w dniu 12 grudnia 2013r. i tę okoliczność pozwany zresztą przyznał. (k.235)

W tym wniosku powódka wezwała pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do ugodowej zapłaty odszkodowania w kwocie 120 tys. złotych z tytułu spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych .

Poprzedzając dalsze rozważania należy zauważyć, że termin z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś. muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem.

	<p>Art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. posługując się określeniem "wystąpić z roszczeniem", bliżej go nie określa ani też nie odsyła do któregośkolwiek z innych przepisów ustawy, który mógłby posłużyć wykładni tego pojęcia. Nie da się w sposób uzasadniony twierdzić, że z brzmienia tego przepisu wynika obowiązek uprzedniego zawiadomienia podmiotu odpowiedzialnego za spełnienie świadczenia odszkodowawczego, że poszkodowany tak kwalifikowaną normatywnie pretensję wobec niego zgłasza, a zaniechanie tego "aktu staranności", w terminie dwóch lat od daty wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego ograniczenia, będące źródłem szkody, skutkuje wygaśnięciem roszczenia.</p> <p>Wskazując, że pojęcie to jest szersze zakresowo aniżeli pojęcie "dochodzenia roszczenia przed sądem" należy przyjąć, że poszkodowany dla zachowania terminu o którym mowa w tym przepisie może wybrać jedną z dwóch możliwych form "wystąpienia z roszczeniem". Pierwszą z nich jest skierowanie żądania bezpośrednio do jego adresata, podmiotu zobowiązanego do wyrównania szkody, a drugą wystąpienie z nim na drogę sądową przeciwko niemu (taką wykładnię tego przepisu potwierdziły już wcześniej zarówno Sąd Najwyższy jak i Sądy powszechne, by wskazać jedynie dla przykładu, : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. II CSK 254/12, powołany za zbiorem Lex nr 1294477 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1104/12, powołany za zbiorem Lex nr 1271919).</p> <p>W związku ze skutkiem zawezwania do próby ugodowej jaki rodzi ono w odniesieniu do biegu terminu ww. przepisie , skutek ten wiąże się z datą złożenia samego wniosku, a nie z datą doręczenia jego odpisu podmiotowi zawezwanemu.</p>
--	---

Uchwała Sejmiku Województwa (...) podjęta w dniu 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r. Powódka złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 15 listopada 2013r. , a pozwanemu Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i J. doręczył ten wniosek w dniu 12 grudnia 2013r. , a więc przed upływem 2 – letniego terminu zawitego dla zgłaszania roszczeń.

Nie budziło zatem wątpliwości Sądu , że powódka w ten sposób zachowała ten termin, występując przed jego upływem z zawezwaniem pozwanej spółki do próby ugodowej, mającej za przedmiot obecnie dochodzone roszczenia. Bez wątplenia złożenie takiego wniosku jest formą dochodzenia roszczenia przed Sądem.

Sąd nie podzielił zatem poglądu pozwanego, że tylko albo wezwanie do zapłaty skierowane przed procesem albo pozew wytoczony przed upływem ww. terminu prowadzą do skutecznego wystąpienia z roszczeniem. Na marginesie należy zauważyć, że Sąd nie podzielił zresztą stanowiska pozwanego, który argumentował, że dla skutecznego zachowania terminu zgłoszenia roszczeń konieczne jest przy tym aby pozew został doręczony pozwanemu jeszcze przed jego upływem.

Zdaniem Sądu zaakceptowanie tego poglądu prowadziłoby do uzależnienia możliwości realizacji roszczenia od czynności doręczeniowej Sądu na którą powódka nie miałaby żadnego wpływu.

Dodatkowo należy wskazać, że w związku ze skutkiem zawezwania do próby ugodowej jaki rodzi ono w odniesieniu do terminu zawitego, skutek ten wiąże się z datą złożenia samego wniosku, a nie z datą doręczenia jego odpisu podmiotowi zawezwanemu.

Trudno zresztą przyjąć za racjonalną argumentację pozwanego w ramach której utrzymywał, że przed procesowe wezwanie do zapłaty miałyby być wystarczające do skutecznego zgłoszenia jemu roszczeń w przeciwieństwie do zawezwania do próby ugodowej.

Warto podnieść - w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania - że skoro roszczenia właścicieli "ograniczonych" nieruchomości podlegają szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 ustawy - Prawo ochrony środowiska, tj. z tymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie stosownego źródła prawa (obowiązywania źródła owego ograniczenia wykorzystania, przeznaczenia nieruchomości) i bez wątplenia wystarczy w tym okresie "zgłosić" to roszczenie obowiązanemu - to tym bardziej złożenie przez uprawnionego (powoda) w zawitym terminie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, obejmującej w istocie żądanie kompromisowego zakończenia sporu poprzez realizację roszczeń objętych przepisem art. 129 ust. 1-2 powołanej ustawy pozwala zachować to żądanie jako skuteczne.

Bowiem a maiori ad minus "wystąpienie" z roszczeniem, odpowiednio z ww. wnioskiem w rozumieniu art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy bez wątplenia konsumuje - zawiera w sobie, czynność procesową, przez które obowiązanemu dowiaduje się o żądaniu powoda gdyż jest szczególnym - sformalizowanym przypadkiem "wystąpienia" z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy.

Skoro zatem w terminie wykonano czynność docelową polegającą na terminowym zgłoszeniu pozwanemu roszczenia przewidzianego w cytowanej powyżej ustawie, to czynność ta osiąga skutek, kończąc bieg terminu. Wystąpienie z roszczeniem ma przy tym charakter jednorazowy. W rozpatrywanym wypadku terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego pozwanemu spowodowało, że roszczenie to nie wygasło.

Przechodząc dalej wskazać należy, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódki 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, której powódka jest użytkownikiem wieczystym 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 powódka również upatrywała 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 emisji 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 emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego J. W. jasno wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. 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 powódki – 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 powódki wyliczony przez biegłego J. W. jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki 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 powódka nie może się sprzeciwić.

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrehabilitowanie użytkowników 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 powódki ustalony przez biegłego sądowego J. W. 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 powódki. 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 powódki 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 powódki po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez J. W. .

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki wynosi 77.124,00 złotych i taka kwota odszkodowania w zakresie spadku wartości spowodowanego wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Ł. podlegała zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki w pkt.1 wyroku.

Przechodząc dalej trzeba podkreślić, że biegły J. W. 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.

Nie można nie zgodzić się z poglądem, że ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia.

Oznacza to zatem dodatkowo, 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 J. W. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości, co już zaznaczono wcześniej z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym.

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. Niewątpliwym 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 powódka wykazała, 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..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powódki kwota 77.124,00 złotych.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powódka wybudowała nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska.

Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powódkę.

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 powódka w niniejszym procesie domagała 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.

Oceniając zasadność roszczenia powódki w zakresie nakładów na jej nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż tylko w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Nieruchomość powódki wymaga przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej koniecznej do spełnienia wymogów ustanowionych w ww. uchwale Sejmiku Województwa. Koszt rewitalizacji akustycznej nieruchomości powódki wynosi 50.788,82 złotych (wraz z 8% podatkiem od towarów i usług (...)) . Fakt, ten wynikał wprost z opinii biegłego J. W. .

W konsekwencji powyższych rozważań na rzecz powódki do zasądzenia podlegała kwota 50.788,82 złotych tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną jej nieruchomości. (pkt.2 wyroku)

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt.1-2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 – 2¹ 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.

Uprzedzając dalsze rozważania należy, że Sąd zasądzając w wyroku odsetki ustawowe za okres od 13.12.2013r. do 31.12.2015r. i dalej od 1.01.2016r. jako odsetki ustawowe za opóźnienie przyjął, że od kwot roszezeń pierwotnie zgłoszonych w pozwie należą się powódce począwszy od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, , co nastąpiło w dniu 12 grudnia 2013r.

Natomiast co do odsetek o d kwot zgłoszonych przez powódkę w wyniku rozszerzenia powództwa dotyczącego odszkodowania za rewitalizację akustyczną od daty rozszerzenia powództwa w tym zakresie co skutecznie nastąpiło 2 lutego 2017r. i od tej daty Sąd w pkt 2 wyroku zasądził odsetki za opóźnienie od kwoty 40.788 zł rozszerzonego powództwa do dnia zapłaty. Pierwotne rozszerzenie powództwa pismem z 13.1.17r. (k.540) do którego nie dołączono dowodu nadania Sąd zwrócił zarządzeniem z dnia 18.1.17r. na podstawie art. 132 par2 k.p.c. (k. 542). Następnie pełnomocnik powódki przy piśmie z 26.1.17r. ponownie złożył rozszerzenie powództwa jak w piśmie z 13.1.17r. z dowodem doręczenia stronie pozwanej (k.564 - 567). Pismo to zostało nadane 30.1.17r. (k.568 dowód nadania) Uwzględniając czas doręczenia od 30.1.17r. do 1.2.17r. Sąd przyjął skuteczność rozszerzenia powództwa od dnia następnego tj. od 2.2.17r. Postanowieniem z 2.3.17r. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o uchylenie w/w zarządzenia z 18.1.17r. o zwrocie pisma.

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.

Taki sposób rozstrzygnięcia o odsetkach był możliwy 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 o wiele wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek od należności głównej nie spowoduje zatarcenia 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 przyjęta przez Sąd w wyroku naruszałoby słuszny interes powódki i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłóce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Już zatem najpóźniej w dacie przyjętej przez Sąd w wyroku pozwany miał świadomość, że powódka jest zainteresowana dochodzeniem swych roszczeń.

W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powódki 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 określane jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

Uzupełnić należy wcześniejsze wywody, że Sąd ustalił w przypadku części kwoty zasądzonej w pkt. 2 wyroku objętych rozszerzeniem żądania pozwu datę wymagalności ustawowych odsetek za opóźnienie późniejszą aniżeli data wniesienia pozwu.

Zgodnie z art. 193 § 3 k.p.c. jeżeli powód występuje z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego, skutki przewidziane w artykule poprzedzającym rozpoczynają się z chwilą, w której roszczenie to powód zgłosił na rozprawie w obecności pozwanego, w innych zaś wypadkach - z chwilą doręczenia pozwanemu pisma zawierającego zmianę i odpowiadającego wymaganiom pozwu.

Skuteczne rozszerzenie powództwa w zakresie rewitalizacji akustycznej przez powódkę nastąpiło w piśmie z 26.01.2017r., które pozwany otrzymał w dniu 1 lutego 2017r. W konsekwencji Sąd przyjął, że odsetki od kwoty objętej pismem zawierającym rozszerzenie powództwa tzn. 40.788,82 złotych , należą się powódce od dnia następnego w którym nastąpiło skuteczne rozszerzenie żądania pozwu tj. 2.02.2017r.

Jeśli chodzi o okres od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie nie mogła przekroczyć maksymalnych odsetek za opóźnienie, wynikających z art. 481 § 2¹ k.c. w brzmieniu nadanym mu z dniem 1.01.2016 r. Skoro zatem w tym dniu uległ zmianie ustawowy model ustalania odsetek maksymalnych, niezbędne było dostosowanie w wyroku rozstrzygnięcia o odsetkach do tego modelu.

W punkcie 3 wyroku Sąd oddalił powództwo co do odszkodowania za spadek wartości nieruchomości ponad kwotę zasądzoną na rzecz powódki w pkt. 1 wyroku oraz w części dotyczącej roszczenia odsetkowego w ramach odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej (pkt. 2 wyroku) za okres od 13.12.2013r. (data początkowa odsetek zgłoszona w pozwie i piśmie z 26.01.2017r. zawierającym rozszerzenie pozwu) do dnia 1 lutego 2017r. po której to dacie nastąpił o skuteczne rozszerzenie pozwu w wyżej opisanej części.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art.98§1-3 k.p.c. (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Na tej podstawie obciążył pozwanego kosztami tego procesu. Natomiast zgodnie z art. 108§1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Hanna Flisikowska