

Sygn. akt XVIII C. 35/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 22 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Szmytke**

Ławnicy: -

Protokolant: prot. sąd. Aleksandra Kubiłowicz

po rozpoznaniu w dniu: 11.03.2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **J. J., P. M.**

przeciwko: **(...) Sp. z o.o. w P.**

**o: zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki **J. J.** tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę: 37.450 zł (trzydzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 30.000 zł od dnia 27.02.2014r. do dnia zapłaty,

- 7.450 zł do dnia 14.03.2014r. do dnia zapłaty.

2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda **P. M.** tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę: 37.450 zł (trzydzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 30.000 zł od dnia 27.02.2014r. do dnia zapłaty,

- 7.450 zł do dnia 14.03.2014r. do dnia zapłaty.

3. W pozostałym zakresie powództwo każdego z powodów o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości - oddala.

/-/K. Szmytke

## UZASADNIENIE

Powodowie J. J. i P. M., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie z dnia 07 listopada 2012 r., sprecyzowanym w piśmie z dnia 19 grudnia 2012 r., wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- kwot po 30.000,00 zł na rzecz każdego z nich wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty a to tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości,

- kwot po 20.000 zł na rzecz każdego z nich wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na ich nieruchomości,
- ustalenia odpowiedzialności pozwanego wobec powodów na przyszłość, w związku z ujawnionymi w przyszłości szkodami związanymi z koniecznością dostosowania budynku na ich nieruchomości,
- kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w podwójnej wysokości, zasądzonych solidarnie na rzecz powodów.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), na działce o nr geodez. 1630, o pow. 0,0560 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 122 m<sup>2</sup>. Podali, że ich nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego w związku z funkcjonowaniem (...). Inicjatorzy procesu podnieśli, że na ich nieruchomości występują negatywne skutki oddziaływania Lotniska ze względu na zwiększony hałas przekraczający normy, który wpływa na jakość/komfort życia, możliwość korzystania z nieruchomości, jej trwałość oraz atrakcyjność. Powodowie wskazali, że muszą zapewnić sobie odpowiedni klimat akustyczny wewnątrz budynku poprzez przeprowadzenie stosownych nakładów i remontów, np. wymianę okien czy drzwi. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska (k. 1-11, 51-52).

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 stycznia 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa według norm przepisanych w stawce podwójnej.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował legitymację procesową powodów, wskazując na brak wykazania przez nich, że budynek mieszkalny stanowi odrębny od użytkowania wieczystego przedmiot własności. Ponadto stwierdzono, iż budynek powodów jest nowym obiektem i nie można wykluczyć, aby zastosowane w nim rozwiązania techniczne były wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Pozwany podniósł, że dopuszczalny poziom hałasu nie uległ zmianie, w porównaniu do okresu sprzed podjęcia uchwały w przedmiocie ustanowienia OOU. Pozwany wskazał, iż ćwiczenia prowadzone przez lotnisko wojskowe i koordynowanie lotów samolotów wojskowych F – 16 nie stanowi przedmiotu działalności pozwanego i w związku z tym nie ponosi odpowiedzialności za te działania. Nadto w ocenie pozwanego problematyka lotniska w K., orzeczenia i opinie biegłych nie mogą być odniesieniem dla postępowań dotyczących niniejszej sprawy. Wskazał, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił także, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich prawa. Odnosząc się do poziomu hałasu, pozwany wskazał dopuszczalny poziom hałasu w strefie wewnętrznej. Pozwany zakwestionował również żądanie inicjatorów procesu 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 obszaru ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Zwrócił wreszcie uwagę na to, że ochronie akustycznej podlegają nie całe budynki a jedynie pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej, tj. przeznaczone na pobyt ludzi. Reasumując, wskazał, że powodowie nie wykazali ani spadku wartości nieruchomości, ani też obowiązku poniesienia przez pozwanego kosztów na jej modernizację akustyczną, zatem brak jest podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej. Zauważył także, że w chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego (w 2004 r.) powodowie mieli świadomość funkcjonowania w sąsiedztwie istotnej dla sprawy nieruchomości lotniska i akceptowali ten fakt (k. 56-69).

W piśmie z dnia 05 lutego 2013 r. powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutów pozwanego, podnieśli, że w dniu 24 sierpnia 2004 r. przeniesiono na nich prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Przed datą sprzedaży, nieruchomość nie była zabudowana żadnym budynkiem. Powodowie wskazali, iż Uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. dała im podstawę do odchodzenia zgłoszonych przez nich w procesie roszczeń (k. 93-96).

W piśmie z dnia 10 marca 2014 r. pełnomocnik powodów, po zapoznaniu się z opinią biegłego sądowego K. R. (1) rozszerzył powództwo, o kwotę 24.000 zł, tj. do kwoty 84.000 zł a to w związku ze spadkiem wartości nieruchomości powodów. Tym samym wniósł o zasądzenie na rzecz każdego z powodów kwoty 42.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości ich nieruchomości (k. 200-201).

Pozwany odpis opinii biegłego sądowego otrzymał w dniu 26 lutego 2014 r. (k. 199), zaś pismem z dnia 11 marca 2014 r. wniósł zastrzeżenia do jej treści (k. 205-210).

Pismem z dnia 29 lipca 2014 r. pozwany wniósł zastrzeżenia także do opinii uzupełniającej biegłego K. R.. Strona pozwana m.in. zakwestionowała porównanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół lotniska Ł. do obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K. (k. 235-237).

Pismami z dnia 21 października 2014 r., 31 grudnia 2014 r., 30 stycznia 2015 r., pozwany wniósł zastrzeżenia do wyliczeń biegłego, jego ustnych zeznań oraz metodologii sporządzenia opinii (k. 284-287, 294-297, 323-324).

Pismem z dnia 04 marca 2015 r. pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodów z załączonych do pisma dokumentów (k. 373-374). Zaś pismem z dnia 12 marca 2015 r. powodowie wnieśli o oddalenie tych wniosków dowodowych pozwanego (k. 395-397).

Pismem z dnia 02 listopada 2015 r. pozwany domagał się skierowania opinii biegłego R. do Komisji Arbitrażowej PFSRM w celu ocelu weryfikacji prawidłowości sporządzenia przezeń operatu szacunkowego (k. 416-422). Pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 05 listopada 2015 r. wniósł o oddalenie ww. wniosku pozwanego (k. 450-452).

Na rozprawie w dniu 11 marca 2016 r. pozwany podtrzymał swój wniosek dowodowy w zakresie pozyskania oceny stosowanej przez biegłego K. R. (1) metodologii przy opiniowaniu w niniejszej sprawie, jednocześnie modyfikując ten wniosek co do podmiotu, który miałby dokonać tej oceny, tj. wskazując na Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w Warszawie (k. 487-488).

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

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

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

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

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 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

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

W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londyn Luton, Londynu Stansted, Dublinu, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelony-Girony, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londynu Gatwick, Edynburga, Paryża-Beauvais, Rzymu-Ciampino i Krakowa.

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

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 skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez istotny 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, nadto dowody:

- decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 78-83,
- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 125-139.

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 LAeqN = 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 LAeqN = 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 LAeqN = 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 LAeqN = 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. Wskazano przy tym, 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, nadto uchwała n r XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.

Powodowie J. J. oraz P. M. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), o pow. 0,0560 ha, znajdującej się na działce o nr geodez. 1630, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), zabudowaną domem jednorodzinny dla potrzeb mieszkaniowych. Powodowie w dniu 01 grudnia 2005 r. zgłosili zakończenie budowy swego budynku mieszkalnego.

Dowody:

- wydruk z księgi wieczystej - k. 15-17 ,
- wypis i wyrys z rejestru gruntów – k. 97, 107,
- akt notarialny z dnia 24.08.2004 r. – k. 98-102,
- mapka i opis mapki z rejestru gruntów – k. 103-104,
- pozwolenie na budowę z dnia 10 grudnia 2014 r. – k. 104-105,
- zaświadczenie z dnia 1 grudnia 2005 r. – k. 106,
- opinia biegłego sądowego K. R. (1) – k. 158-193 ,

- niezaprzeczone twierdzenia powodów – k. 110-112 .

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b 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, a nadto dowód:

- opinia biegłego sądu owego K. R. (1) – k. 158 -193.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym w zabudowie wolnostojącej.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością organizowania nieuciążliwych miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek utworzenia OOU dla (...) w P. 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 tegoż 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 LAeqD = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 74.900 zł.

Dowody:

- opinia biegłego sądowego K. R. (1) – k. 158 -193,
- pisemne uzupełnienia opinii biegłego sądowego z dnia 19 maja 2014 r. – k. 226-228, wyliczenia biegłego przedstawione na rozprawie w dniu 7 października 2014 r. – k. 271, z dnia 6 listopada 2014 r. – k. 289-291, z dnia 19 lutego 2015 r. – k. 370-371, z dnia 17 marca 2015 r. – k. 402,
- zeznania biegłego sądowego K. R. (1) – k. 275-277, 309v-312, 405-406.

Powodowie wnosząc w latach 2004-2005 na przedmiotowej nieruchomości budynek mieszkalny, mieli świadomość, że znajduje się ona blisko lotniska Ł., jednak wówczas był to mały port lotniczy o niezbyt intensywnej eksploatacji.

Dowody :

- zeznania powódki – k. 112v,
- zeznania powoda – k. 110-112.

Pismem z dnia 02 lipca 2012 r. powodowie wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty w terminie 14 dni odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości i zwrotu nakładów dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w łącznej kwocie 100.000,00 zł.

W piśmie z dnia 04 września 2012 r., doręczonym stronie powodowej w dniu 03 października 2012 r. pozwany wyraził chęć podjęcia rozmów w kwestii zaspokojenia uzasadnionych roszczeń w związku z ponadnormatywną emisją hałasu lotniczego. Jednocześnie pozwany zobowiązał pełnomocnika powodów do przedłożenia dokumentacji odnośnie tytułu prawnego do lokalu oraz operatów szacunkowych od rzeczoznawcy majątkowego.

Dowody:

- pismo powodów z dnia 2 lipca 2012 r. z dowodem nadania - k. 32-34 ,
- pismo pozwanego z dnia 4 września 2012 r. - k. 35-36.
- 

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Okoliczności bezsporne były podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, w zakresie wskazanym powyżej. Zgodnie bowiem z art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości Sądu.

Ponadto 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 zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. R. (1) w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać 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.

Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania powodów J. J. oraz P. M., gdyż okazały się one spójne i logiczne, a nadto zgodne z zebranymi w sprawie dokumentami i niekwestionowane przez stronę pozwaną.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego K. R. (1) w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. 1630, uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniach 07 października 2014 r., 13 stycznia 2015 r. i 09 kwietnia 2015 r. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to 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 K. R. (1) sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego 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. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w pismach z dnia 19 maja 2014 r. (k. 226-228), 06 listopada 2014 r. (k. 289-291), 19 lutego 2015 r. (k. 370-371) i 17 marca 2015 r. (k. 402) oraz w trakcie kilkukrotnego przesłuchania na rozprawie do 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. Podkreślić należy, że biegły został w rozpoznawanej sprawie trzykrotnie przesłuchany na okoliczność sporządzonej opinii pisemnej. Każdorazowo składał wyjaśnienia w sposób pewny i stanowczy, zaś Sąd nie dopatrywał się w nich błędów logicznego rozumowania lub jakichkolwiek nieścisłości, które nakazywałyby podważyć sporządzoną przez biegłego opinię.

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. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać

treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. (2). Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, a od takiego biegłego wymaga się szerszego niż tylko matematyczne 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 K. R. (1). Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Również i pozostałe dokumenty prywatne złożone przez pozwanego (w tym opinie I. F., J. K.) w żadnym razie nie uzasadniały uznania opinii biegłego K. R. (1) za sporządzoną w sposób wadliwy. Sąd zauważa, że opinie te poddawały ocenie opinię biegłego w sposób jedynie wycinkowy, a przy tym sporządzone zostały na zlecenie podmiotu, który ma niewątpliwie interes w korzystnym dla siebie rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Co równie istotne przy tym, wskazane osoby nie są uprawnione do dokonywania weryfikacji sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, a tym samym ich opinię już choćby z tego powodu należało zdyskwalifikować.

Nie były zasadne twierdzenia pozwanego, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Wskazać należy, że z opinii biegłego 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 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwalało to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości.

Zdaniem Sądu o niezetelności opinii biegłego 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 korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły spełnił ten warunek. W opinii głównej do porównania przyjął 66 transakcji, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wyjaśnił również w sposób przekonujący dlaczego wyniku dokonanej przezeń wyceny nie zniekształca okoliczność, że część z przyjętych do porównania nieruchomości znajduje się w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. W szczególności biegły wyjaśnił, że nieruchomości te znajdują się na takim terenie tego obszaru, na którym nie odnotowano jakichkolwiek trudności ze sprzedażą, a w konsekwencji wpływu tego obszaru na wartość nieruchomości. 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.

Biegły sądowy wyjaśnił również szczegółowo i przekonująco z jakich przyczyn fakt przyjęcia do wyliczeń - transakcji z okresu dalszego niż dwa lata od wydania opinii - nie powoduje zniekształcenia jej wyników.

Szczególnego podkreślenia wymaga, że w trakcie przesłuchania biegły sądowy wyjaśnił, iż wszystkie nieruchomości przyjęte przez niego do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala - w ocenie Sądu - na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych przez niego do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów



na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałyby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem sądu argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania.

Nie może przy tym podważać przydatności opinii biegłego fakt, że dokonując na zlecenie pozwanego analizy rynku - zewnętrzny podmiot, w oparciu o dużo większą liczbę transakcji, doszedł do odmiennych niż biegły wniosków. Zwrócić należy w pierwszej kolejności uwagę na okoliczność, że zlecenie to wykonywane było na zlecenie pozwanego, a więc podmiotu zainteresowanego w określonym wyniku analizy, a przy tym - do czego szerzej odniósł się biegły w złożonych wyjaśnieniach - zakwestionować należy przyjęte w nim do porównania transakcje, które w znacznej części, jak wyjaśnił biegły, nie zostały zweryfikowane i nie oddają rzeczywistych tendencji na rynku obrotu nieruchomościami.

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że na rozprawie w dniu 07 października 2014 r. biegły złożył pismo modyfikujące opinię zasadniczą w zakresie określenia utraty wartości rynkowej nieruchomości powodów (k. 271). Uwzględniła ona poczynione już po wydaniu pierwotnej opinii dalsze badania i analizy biegłego. Biegły bowiem dodał do opracowanego wcześniej wzoru obliczenia - współczynnik obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Biegły dodał do wzoru współczynnik „S”, a więc współczynnik obniżenia wartości nieruchomości z tytułu niekorzystnego sąsiedztwa, tj. położenia przy lotnisku Ł.. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie wartości spadku tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu, rozumowanie biegłego przedstawione na uzasadnienie dokonanej przez niego modyfikacji jest jak najbardziej prawidłowe i przekonujące. Skoro bowiem nieruchomość powodów już przed wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania sąsiadowała z lotniskiem, a przez to dotykały ją uciążliwości związane z jego funkcjonowaniem, to okoliczność ta nie mogła pozostawać bez wpływu na dokonany przez biegłego proces oszacowania spadku jej wartości. W przeciwnym razie prowadziłoby to do bezpodstawnego wzbogacenia się powodów, którzy uzyskaliby odszkodowanie przewyższające rzeczywistą szkodę, albowiem nie uwzględniające niższej atrakcyjności opiniowanej nieruchomości w porównaniu do tych, które nie sąsiadują z lotniskiem. To wszystko pozwala też przyjąć, że sporządzona w rozpoznawanej sprawie opinia jest w pełni aktualna na dzień wyrokowania, a przy tym sporządzona została przy uwzględnieniu najbardziej aktualnych danych i analiz. W trakcie trzykrotnego przesłuchania na rozprawie - już po sporządzeniu tej modyfikacji - biegły w sposób wyczerpujący i przekonujący odniósł się do wszystkich pytań i zarzutów strony pozwanej, w sposób jasny podważając ich zasadność.

Oceniając wartość dowodową opinii biegłego sądowego K. R. (1) Sąd miał na uwadze, że specyfika tej oceny wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii jest kontrolowana przez sąd (który sam nie posiada wiadomości specjalnych) zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 k.p.c., to jest w zakresie zgodności ze wskazaniami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 729/99). Opinia biegłego podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. I CKN 1170/98). W ocenie Sądu, analiza opinii biegłego sporządzonej w rozpoznawanej sprawie, a odnoszącej się do oceny spadku wartości nieruchomości powodów, nie wykracza przeciwko wskazanym wyżej kryteriom oceny, a przez to prowadzi do konstatacji, że przedmiotowa opinia może we wskazanym zakresie posłużyć do dokonania ustaleń faktycznych istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter

szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie Sądu opinia biegłego K. R. (1) w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. 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.

Dokonując przy pomocy różnych osób wycinkowych analiz fragmentów opinii biegłego K. R. (1), pozwany próbował zdyskredytować tę opinię jako dowód przydatny do dokonania w sprawie istotnych dla jej rozstrzygnięcia ustaleń. W trakcie przesłuchania na rozprawie biegły szczegółowo i przekonująco wyjaśnił jednak, z jakich przyczyn prywatne ekspertyzy przedstawione przez pozwanego nie mogą podważać wydanej przez niego opinii, a sąd wyjaśnienia te w pełni podziela.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

Na rozprawie w dniu 11 marca 2016 r. Sąd oddalił ostatecznie wniosek pozwanego o weryfikację opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Warszawie, albowiem uznał, że zmierza on do przewlekania postępowania (k. 487-488). Podkreślić należy, że opinia biegłego K. R. (1) została sporządzona w lutym 2014 r., zaś biegły był przesłuchiwany trzykrotnie na rozprawie w dniu 07 października 2014 r, 13 stycznia 2015 r. oraz 09 kwietnia 2015 r. W konsekwencji nic nie stało na przeszkodzie, by pozwany już wcześniej zlecił wydanie opinii prywatnej, mającej na celu odniesienie się do metodyki przyjętej przez biegłego sądowego. Okoliczność, że uczynił to dopiero po około dwóch latach od wydania tejże opinii, obciążać musi wyłącznie stronę pozwaną.

Ponadto Sąd pominął jako spóźniony wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii dr inż. J. K. i prof. I. F. w zakresie zasad metodycznych wyceny nieruchomości dla celów odszkodowawczych.

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd uznał natomiast zeznania świadków T. J. i G. B., albowiem okoliczności przez nich przedstawione nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych i brak było potrzeby prowadzenia na tę okoliczność postępowania dowodowego w szerszym zakresie.

### ***Mając powyższe na uwadze 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 J. J. oraz P. M. zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości użytkowanej przez nich nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną w budynku mieszkalnym posadowionym 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 powodów kwot po 37.450 zł na rzecz każdego z nich wraz z odsetkami ustawowymi tytułem odszkodowania za spadek wartości przedmiotowej nieruchomości. Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu

szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co Sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego, mimo że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia.

Powodowie rozszerzyli żądanie pozwu do kwot po 42.000 zł tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości, mając na uwadze opinię zasadniczą biegłego sądowego K. R. (1). Jednakże powodowie pomimo zmiany przez biegłego wyliczeń, co do utraty wartości rynkowej nieruchomości, nie modyfikowali ponownie swojego żądania.

Dalej Sąd zauważa, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości, zaś kwestionowanie jej przez pozwanego poprzez podnoszenie braku wykazania, że na użytkowanej przez nich nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny przez nich posadowiony, w kontekście wywodów biegłego, ale też pozwolenia na budowę z dnia 10 grudnia 2014 r. oraz zaświadczenia z dnia 01 grudnia 2005 r., okazało się nieskuteczne. Nadto zgodnie z 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.

Powodowie J. J. oraz P. M. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) oraz właścicielami budynku mieszkalnego wzniesionego przez nich na tej nieruchomości w 2005 r., a w konsekwencji byli oni uprawnionymi 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 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 § 1 przepisu art. 135 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany 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 standardy 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, że 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 A.Ca. 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., IM 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, prawidłowo zresztą wskazany w treści pozwu. 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 2003 r., II C M 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c., stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

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 02 lipca 2012 r., doręczonym przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do sądu nastąpiło zaś przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. W konsekwencji do przedawnienia roszczenia powodów, o którym orzeczono w uzasadnianym wyroku częściowym, nie doszło.

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania, ostatecznie kwot po 42.000 zł dla każdego z powodów wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne jest ziszczenie się następujących przesłanek: 1. ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstania szkody, 3. istnienia związku przyczynowego 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 użytkowania wieczystego strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu 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 emisji przekraczających standardy 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 znieść dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość istotna dla niniejszego postępowania znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą 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.

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 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 1964/7-7/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy

z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i po dokonaniu modyfikacji opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości przedmiotowej nieruchomości wynosi 74.900 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała łącznie zasądzeniu na rzecz obojga powodów, co dało na każdego z nich kwoty po 37.450 zł.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, jak i poza nim, 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 obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy przedmiotowe postępowanie, związana jest z jej położeniem w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem tegoż lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego K. R. (1) 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 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 generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2

k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą 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 J. J. kwota: 37.450 zł oraz na rzecz powoda P. M. kwota: 37.450 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawało, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności 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 sprzeciwiały 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 intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że 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 nieruchomości nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

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

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 Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem 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. Zgodnie natomiast z ugruntowanym poglądem orzecznictwa w sprawach o odszkodowanie za szkodę związaną z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, w sytuacji kiedy wielkość odszkodowania ustalana jest według cen aktualnych na dzień sporządzenia opinii, odsetki od zgłoszonego wcześniej roszczenia z uwzględnieniem treści art. 455 k.c. należą się od daty doręczenia odpisu opinii a nie daty jej wydania, czy daty wcześniejszej, w przypadku zaś rozszerzania żądania przez inicjatora procesu po zapoznaniu się z treścią opinii od daty doręczenia pisma rozszerzającego powództwo. Dopiero bowiem wówczas strona pozwana może się zapoznać i z opinią (poznając rzeczywistą wysokość szkody) i ostatecznie sformułowanym żądaniem przeciwnika procesowego a zatem zdecydować czy dobrowolnie spełni świadczenie. W niniejszej sprawie doręczenie stronie pozwanej odpisu opinii biegłego nastąpiło w dniu 26.02.2014r. (k.199) zaś rozszerzenie żądania procesowego co do odszkodowania za utratę wartości nieruchomości nastąpiło pismem z 10.03.2014r. (k.200-201) w tym samym dniu przesłanym do pozwanego. W konsekwencji powyższego Sąd przyjął, że dochodzone roszczenie z tyt. ubytku wartości nieruchomości stawało się wymagalne dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej opinii biegłego K. R. w części dochodzonej już w pozwie tj. 27.02.2014r. a w pozostałym zakresie od dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej odpisu pisma rozszerzającego żądanie procesowe powodów z tego tytułu. Ponieważ data dor. odpisu pisma

z 10.03.2014r. nie została potwierdzona dokumentem Sąd przyjął, kierując się zasadami doświadczenia życiowego, iż pismo to zostało pozwanemu doręczone nie później niż po upływie trzech dni od jego nadania, a więc w dniu 13 marca 2014 r., zatem odsetki ustawowe od kwoty 7.450 zł należą się powodom od dnia następnego po dniu, w którym doręczono stronie pozwanej rozszerzony pozew, czyli od dnia 14 marca 2014 r.

To mając zatem na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, w punkcie 1. i 2. wyroku częściowego, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwoty po 37.450 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i dat w/w.

W pozostałym zakresie (tj. co do odsetek ustawowych liczonych od dat wcześniejszych niż w/w oraz co do kwoty rozszerzenia żądania ponad  $(7.450 \text{ zł} \times 2)$  14.900 zł, w punkcie 3. wyroku częściowego, Sąd powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalił, jako niewykazane.

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd nie orzekał w nim o kosztach postępowania – pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie do momentu wydania orzeczenia końcowego w niniejszym procesie.

/-/ K. Szmytke