

Sygnatura akt XVIII C 835/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 12 czerwca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz**

**Protokolant: st. sekr. sądowy Karolina Jeżewska**

**po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2018 r. w Poznaniu**

**sprawy**

**z powództwa**

**E. W. i B. W.**

**przeciwko**

**(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

**o zapłatę**

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów tytułem spadku wartości nieruchomości 100.614 zł (sto tysięcy sześćset czternaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 76.000 zł od dnia 5 lipca 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 24.614 zł od 21 lutego 2018 r. r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i w związku z tym:
  - a) zasądza od pozwanego na rzecz powodów 12.030,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
  - b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 1.231 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty sądowej od pozwu.

/-/ SS O Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 835/17

## UZASADNIENIE

Powodowie E. W. i B. W. w pozwie z dnia 5 czerwca 2017 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania w związku z utworzeniem strefy organicznego użytkowania dla lotniska Ł. w P.

- kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami zabudowanej budynkiem jednorodzinny nieruchomości położonej w strefie zewnętrznej ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...), która przed wprowadzeniem OOU była warta 2.320.000 zł. W wyniku ustanowienia OOU powodowie ponieśli szkodę ze względu na zmniejszenie wartości nieruchomości i ograniczenie sposobu korzystania z niej z uwagi na ponadprzeciętny hałas związany z funkcjonowaniem lotniska. Biorąc pod uwagę 10% spadek wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem strefy OOU, szkoda zdaniem powodów wynosi 232.000 zł, zwłaszcza, że nieruchomość znajduje się przy granicy ze strefą wewnętrzną. Jako podstawę prawną roszczenia powodowie wskazali art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska i z ostrożności procesowej art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z art. 435 § 1 k.c. i 144 k.c. (k. 2- 11).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. Zdaniem pozwanego od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powodów nie uległ zmianie. Ponadto powodowie nie wykazali, że ponieśli szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, nie wskazali na czym w ich przypadku szkoda polega ani w jaki sposób w stosunku do powodów na skutek utworzenia OOU nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Tym bardziej, że w strefie zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń ani zmian względem stanu sprzed wprowadzenia OOU, albowiem strefa zewnętrzna została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych. W strefie tej nie uległy zwiększeniu poziomy hałasu obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej przed wprowadzeniem OOU. Dlatego też nie można mówić o konieczności znoszenia jakichkolwiek immisji i ograniczeniu w ten sposób prawa własności powodów, a w konsekwencji nie sposób mówić o powstaniu szkody. Pozwany wskazał również, że przy tworzeniu OOU uwzględniono rozwój portu lotniczego do 2034 r. oraz przewidywaną sumę operacji dla doby, w której odbyłaby się maksymalna dopuszczalna liczba operacji lotniczych ustanawiając w ten sposób teoretyczną, najgorszą dobę, w oparciu o którą ustalono maksymalny poziom hałasu dopuszczalny w obszarze, która to doba może, ale nie musi nastąpić. 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, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Pozwany zakwestionował wreszcie zgłoszone w pozwie żądanie odsetkowe (k. 55-79).

Pismem z dnia 31 stycznia 2018 r., doręczonym pozwanemu za pośrednictwem Sądu w dniu 20 lutego 2018 r., powodowie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że zamiast dochodzonej pozwem kwoty 76.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 marca 2014 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów 100.614 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania (k. 216 – 218 i 230).

W piśmie z dnia 5 marca 2018 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w rozszerzonej części, kwestionując żądanie zasądzenia odsetek od 5 marca 2014 r. (k. 231-234).

### ***Sąd Okręgowy 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 przyłotów 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, Londyn Stansted, Dublin, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelona-Girona, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino i Krakowa. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29 lutego 2011 r., decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. - środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) – wyciąg, procedury (...), informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej, protokół z kontroli, informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 85-125.

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.. Uchwałą został utworzony 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  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. 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  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nadto, w uchwale wskazano, że w strefie zewnętrznej: (a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży, (b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży, (c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk.

W uchwale, dla strefy zewnętrznej OOU nie przewidziano podwyższonych wymagań technicznych dla budynków mieszkalnych.

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

okoliczności bezsporne

Powodowie są na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0484 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, nieruchomość powodów znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., w pobliżu granicy ze strefą wewnętrzną.

dowód: odpis z KW nr (...) – k. 18-23, opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. A. - k. 167 - 200.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była tym samym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, parterowym z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony, z dobudowanym budynkiem garażowo - gospodarczym. Działka numer (...) w dniu 28 lutego 2012 r. i obecnie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „J. – 1” w P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. nr LXXIV/602/II/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.; nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 20MJ, przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. A. - k. 167 - 200.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w OOU dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie OOU Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU 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 w ramach granicy zewnętrznej, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, a w ramach granicy wewnętrznej wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 55 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 (28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 100.614 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. A. - k. 167 – 200 wraz z odpowiedzią na zarzuty z dnia 6 marca 2018 r. k. 238 i zeznaniami biegłego A. A. na rozprawie w dniu 29 maja 2018 r. (e-protokół (...):01:50 – 00:28:31) - k. 278-280.

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. wskazując, że dotyczą one spadku wartości nieruchomości oraz koniecznych nakładów do poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku ich szacunkową wartość wskazując na łączną kwotę 600.000 zł, z zastrzeżeniem możliwości jej rozszerzenia. Jednocześnie powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 600.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania tego wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: pismo powodów z dnia 20 lutego 2014 r. - k. 46.

Wnioskiem z dnia 25 lutego 2014 r. (data nadania w PUP) złożonym do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu powodowie wezwali pozwanego do próby ugodowej w sprawie o zapłatę z tytułu ubytku wartości nieruchomości przy ul (...) w P. w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. i kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości, a ponadto o ustalenie odpowiedzialności pozwanego na przyszłość za szkody mogące powstać w przyszłości w zakresie ubytku wartości nieruchomości i kosztów nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości jako wartość przedmiotu sporu wskazując 600.000 zł. Do ugody w sprawie nie doszło.

dowód: dokumenty w aktach sprawy IX Co 1097/14 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu - wniosek z dnia 25 lutego 2014 r. - k. 2-4, odpowiedź na wniosek – k. 37 – 39, protokół posiedzenia z dnia 26 czerwca 2014 r. – k. 54.

Wnioskiem z dnia 7 czerwca 2016 r. złożonym do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu powodowie wezwali pozwanego do próby ugodowej w sprawie o zapłatę z tytułu ubytku wartości nieruchomości przy ul (...) w P. w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. i kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości poprzez zapłatę łącznie kwoty 600.000 zł, a ponadto o ustalenie odpowiedzialności pozwanego na przyszłość za szkody mogące powstać w przyszłości w zakresie ubytku wartości nieruchomości i kosztów nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości. Do ugody w sprawie nie doszło.

dowód: dokumenty w aktach sprawy IX Co 188/16 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu - wniosek z dnia 7 czerwca 2016 r. - k. 2-5, odpowiedź na wniosek – k. 24, protokół posiedzenia z dnia 15 listopada 2016 r. – k. 50.

Powyższy 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.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł w zasadniczym zakresie na opinii biegłego sądowego A. A., uzupełnionej pisemną odpowiedzią na zarzuty strony pozwanej i ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie, który oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości, a także ustalił wysokość spadku jej wartości spowodowanego utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podkreślenia wymaga, że sporządzenie opinii zostało zlecone akurat temu biegłemu z uwagi na znaną Sądowi z urzędu okoliczność kwestionowania przez stronę pozwaną metodologii ustalania spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. przez biegłych J. W., K. R. i R. D.. Wyraz temu dała zresztą pozwana na rozprawie w dniu 5 września 2017 r., kiedy wniosła o niepowoływanie tych biegłych (k. 152). W przypadku tych biegłych pozwana kwestionuje przede wszystkim niebranie przez biegłych pod uwagę jako porównawczych transakcji dotyczących nieruchomości położonych poza strefą OOU uznając, że prowadzi to do błędnych wyników. Tymczasem taką metodę stosuje biegły A. A..

W ocenie Sądu wycena wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...) oraz opinia traktująca o spadku wartości przedmiotowej nieruchomości sporządzone zostały przez biegłego A. A. w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły przeanalizował rynek nieruchomości, wskazał z jakich źródeł korzystał oraz jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób w jaki 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

sądowy A. A. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym w dziedzinie wyceny nieruchomości, 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 trakcie przesłuchania do zarzutów zgłoszonych 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 akceptuje, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły wskazał, że zgromadził bazę transakcji z wytypowanego obszaru analizy, a następnie poprzez proces eliminacji usunął te, które odbiegały od typowej zmienności, np. z uwagi na uwarunkowania prawne czy też funkcjonalne. Biegły szukał podobnych nieruchomości, które najbardziej odzwierciedlają wartościowość danej nieruchomości.

I tak, biegły dla potrzeb sformułowania wniosków końcowych opinii, w szczególności ustalenia spadku wartości nieruchomości na skutek utworzenia OOU dla lotniska Ł., przeprowadził szczegółową analizę cen transakcyjnych notowanych w zachodniej części miasta P. na nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W celu zdiagnozowania ewentualnych zależności rynkowych wynikających z usytuowania nieruchomości w OOU lub poza OOU i będących skutkiem uchwały nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmiku Województwa (...), biegły przeprowadził badania cen transakcyjnych zarejestrowanych po 28 lutego 2012 r. do momentu wydania opinii. Do prac badawczych i ostatecznych porównań biegły zakwalifikował dane zawarte w latach 2012-2017, a w celu sformułowania wniosków końcowych opinii z grupy około 370 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na obszarze zachodniej części miasta w latach 2012-2017 wyselekcjonował trzy zbiory nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości opiniowanej pod względem podstawowych cech rynkowych, a położonych poza OOU oraz w strefie zewnętrznej i wewnętrznej OOU. Do określenia trendu czasowego biegły wykorzystał model regresji liniowej prostej. Z kolei poziomu wpływu poszczególnych cech rynkowych biegły ustalił w oparciu o statystyczną analizę danych - regresji wielorakiej. W jej wyniku ustalono, iż cecha rynkowa odpowiadająca usytuowaniu nieruchomości w konkretnej strefie OOU oraz poza nią, jest istotną pod względem statystycznym symulantą cen, różnicując je na poziomie nieco ponad 11%. Ostatecznie biegły ustalił, że dla badanego obszaru aglomeracji (...) średnie różnice w cenach nieruchomości wynikające wyłącznie z usytuowania w strefie wewnętrznej OOU w stosunku do nieruchomości położonych poza OOU sięgają 12,76%, a w przypadku strefy zewnętrznej 8,43%, co potwierdza, że lokalny rynek reaguje na występujące ograniczenia, w tym obciążenie badanej strefy hałasem lotniczym. W przypadku opiniowanej nieruchomości biegły ustalił poziom utraty wartości nieruchomości w związku z reakcją rynku na 7,89%.

Strona pozwana zarzucała biegłemu (pismo procesowe z dnia 1 lutego 2018 r. k. 212), że nie wziął pod uwagę, przy dokonywaniu wyceny wartości nieruchomości, faktu funkcjonowania lotniska przed wejściem w życie obszaru. Biegły jednak przekonująco i zgodnie z zasadami logicznego rozumowania wskazywał na rozprawie, że inni biegli dokonują jednokrotnej wyceny, zaś biegły A. A. dwukrotnej wyceniając przedmiotowe nieruchomości przy założeniu, że są one skażone istotnym czynnikiem w postaci strefy ograniczonego użytkowania i bez tego obciążenia. Przy jego metodologii nie ma potrzeby dokonywania dodatkowej korekty z uwagi na wcześniejsze funkcjonowanie lotniska. Brane do porównań nieruchomości, w tym te nie objęte strefą, są bowiem położone w obrębie oddziaływania lotniska i skażone jego sąsiedztwem i wynikającym z tego wpływem na ich cenę. Z uwagi na korzystnie z bazy transakcji dotyczących nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska za przekonujące uznano wyjaśnienia biegłego wskazujące na brak konieczności dodatkowej korekty w tym zakresie. Istotne jest także to, że biegli dokonujący korekty, na którą powołuje się pozwany stosują metodologie odmienną od tej przyjętej w przedmiotowej sprawie. Proste porównywanie stosowanych korekt nie może być uznane za prawidłowe.

Dalej strona pozwana zarzucała, że biegły nie wyjaśnił na jakiej podstawie wyselekcjonował 200 transakcji oraz na jakiej podstawie uznał je podobne do nieruchomości opiniowanej.

Do tych zarzutów biegły odniósł się przede wszystkim w piśmie z dnia 6 marca 2018 r. (k. 238) i argumentację tę w sposób ostatecznie przekonujący o jej słuszności rozwinął podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 29 maja 2018 r. (k. 278 – 279).

Podczas powyższego przesłuchania biegły ustosunkował się szczegółowo do pytań do niego skierowanych w piśmie pozwanego z dnia 22 marca 2018 r. (k. 244) rozwiewając wszelkie wątpliwości.

Podkreślić jeszcze raz trzeba, że opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów pozwanego w toku przesłuchania. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. Sporządzona przez biegłego opinia 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 29 maja 2018 r. (k. 281) pełnomocnik pozwanego wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego argumentując, że biegli stosują różne metody przy szacowaniu ubytków, a co za tym idzie procentowy ubytek ma różny charakter i konieczne jest skonfrontowanie dwóch opinii w celu ustalenia rzeczywistego spadku wartości.

Sąd oddalił powyższy wniosek pozwanego uznając że dotychczas wydana opinia wraz z zeznaniami biegłego w sposób dostateczny wyjaśnia istotne dla sprawy kwestie.

Zauważyć należy, że potrzeba powołania nowego biegłego na tożsamą okoliczność, powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii lub z konieczności dodatkowego asekurowania swoich postulatów. Stąd też o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w poważną wątpliwość.

W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co powinno skutkować jego pominięciem w świetle art. 217 § 3 kpc (por. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, Nr 22, poz. 807 oraz zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, OSA 2003, Nr 9, poz. 35).

W sprawach, w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo, gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. W przeciwnym razie w każdej sprawie, w której jest sporządzany dowód z opinii biegłego, Sąd w osobie sędziego z przyczyn oczywistych nie będącego specjalistą we wszystkich możliwych dziedzinach, które są poddawane mu do rozstrzygnięcia, byłby zmuszony do weryfikowania wniosków opinii biegłego poprzez dowód z opinii biegłego i tak przy tym nie uwalniając się od wątpliwości, który z biegłych ma „lepszą” wiedzę specjalną. Dopóki opinii biegłego sądowego nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków.

Nie sposób ponadto nie zauważyć, że pozwany domagał się skonfrontowania opinii biegłego A. A. powołując się na metody stosowane przez innych biegłych (z uwagi na ilość spraw toczących się w sądach (...) z udziałem pozwanego, wiadomym jest, że dotyczy to metody stosowanej przez biegłych J. walczaka, K. R. i R. D.), które w innych postępowaniach są przez niego kwestionowane.

Podkreślić 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 nie było potrzeby prowadzenia w tym przedmiocie postępowania dowodowego w szerszym zakresie.

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

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017.519 j.t. – dalej p.o.ś.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, a roszczenie przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...), położonej na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a zatem jako właściciele nieruchomości uprawnieni są do dochodzenia od pozwanego odszkodowania.

Legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 p.o.ś. 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.

W pozwie pełnomocnik powodów wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c. (jak podał - wyłącznie z ostrożności). Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 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 miejscu należy wskazać, że art. 129 p.o.ś. 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 art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest art. 129 ust. 2 p.o.ś., albowiem skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art.



135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Przechodząc 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 p.o.ś., 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, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Jak wskazuje się w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

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. (Dz.U.Woj.W.. z 2012 nr 961). 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 zewnętrznej.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008).

Powodowie zgłosili bezpośrednio pozwanemu roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia dokonując tego w piśmie z dnia 20 lutego 2014 r. Dodatkowo powodowie wnioskiem z dnia 25 lutego 2014 r. (data nadania w PUP) złożonym do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wezwali pozwanego do próby ugodowej w sprawie o zapłatę m.in. z tytułu ubytku wartości nieruchomości przy ul (...) w P. w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł.. Tym samym zgłoszenie roszczenia stronie pozwanej nastąpiło przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Powodowie ostatecznie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 106.614 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

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

Jak już wyżej wskazano, samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powodom prawo własności, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień do korzystania z nieruchomości, wyrażające się np. w konieczności znoszenia hałasu. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powodów znalazła się w strefie zewnętrznej tego obszaru. Jak zostało ustalone w sprawie, 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 ze szkodą.

Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów położonej w P. przy ul. (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. A.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy

stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., wartość nieruchomości powodów obniżyła się o 100.614 zł.

Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska 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.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. W tym zakresie 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.

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

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym 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 nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o 100.614 zł.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości podlegała na rzecz powodów kwota 100.614 zł.

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

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

Mając natomiast na względzie, że podstawę domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania 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 sądowego 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 za opóźnienie od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wskazać należy na treść art. 363 § 2 k.c. zgodnie z którym 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.

Sąd podziela aktualne stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r. wydanym w sprawie III CSK 342/15, że w wypadku kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust 1 i 3 p.o.s., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udawadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. Niemniej jednak wezwanie do zapłaty kierowane do dłużnika powinno być ściśle określone co do wysokości. Tymczasem w sprawie zostało ustalone, że powodowie pismem z dnia 20 lutego 2014 r. zgłosili pozwanemu roszczenia w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. wskazując, że dotyczą one spadku wartości nieruchomości oraz koniecznych nakładów do poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku ich szacunkową wartość wskazując na łączną kwotę 600.000 zł, z zastrzeżeniem możliwości jej rozszerzenia i jednocześnie wezwali pozwanego do zapłaty 600.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania tego wezwania. Z kolei wnioskiem z dnia 25 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwanego do próby ugodowej w sprawie o zapłatę 600.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości przy ul (...) w P. w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. i kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości, a ponadto o ustalenie odpowiedzialności pozwanego na przyszłość za szkody mogące powstać w przyszłości w zakresie ubytku wartości nieruchomości i kosztów nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości. Tożsame zawezwanie do próby ugodowej powodowie ponowili we wniosku z dnia 7 czerwca 2016 r. Dopiero zatem pozew wniesiony w niniejszej sprawie precyzował roszczenie powodów co do wysokości w zakresie żądania odszkodowania z tytułu spadku wartości w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. początkowo na 76.000 zł, a po rozszerzeniu pismem z dnia 31 stycznia 2018 r. na 100.614 zł. Dlatego też, uznając, że pozew w niniejszej sprawie był pierwszym wezwaniem do zapłaty zgłoszonego pismem z dnia 20 lutego 2014 r. roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości, Sąd zasądził odsetki ustawowe (nie za opóźnienie, gdyż takie było od początku żądanie powodów) od kwoty 76.000 zł od dnia 5 lipca 2017 r. (następnego dnia po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie) do dnia zapłaty oraz od kwoty 24.614 zł od dnia 21 lutego 2018 r. (następnego dnia po doręczeniu pozwanemu odpisu pisma z dnia 31 stycznia 2018 r. rozszerzającego

powództwo w niniejszej sprawie) do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie co do roszczenia odsetkowego powództwo w pkt 2 wyroku oddalił.

O kosztach procesu Sąd mając na względzie wynik procesu orzekł w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania.

Powodowie ponieśli koszty procesu w postaci: 3.800 zł opłaty sądowej od pozwu, 3.000 zł zaliczki na wydatki związane z opinią biegłego (z której wykorzystane zostało 2.813,99 zł), 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 5.400 zł kosztów zastępstwa procesowego ustalonych na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Dlatego też Sąd w pkt 3a wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów 12.030,99 zł.

Z uwagi na rozszerzenie powództwa powstał obowiązek uiszczenia uzupełniającej opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1.231 zł. Tę też kwotę w pkt 3b wyroku Sąd, mając na względzie wynik procesu, na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 130<sup>3</sup> § 2 zd. 2 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c., nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz