

Sygnatura akt XII C 1181/14

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 22 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: Stażysta M. S.

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P. (1)**

przeciwko **(...) spółka z o.o. z siedzibą w P.**

o zapłatę

zasądza od pozwanego na rzecz powódki, tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, kwotę 128.500zł (sto dwadzieścia osiem tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 61.000zł od dnia 20.02.2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 67.500zł od dnia 07.01.2016r. do dnia zapłaty.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lutego 2014 roku, złożonym do Sądu 19 lutego 2014 r. powódka J. P. (2) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Uzasadniając roszczenia powódka podniosła, że pomimo zastosowania przez pozwaną dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie ona mogła dotrzymać standardów jakości środowiska, w związku z czym decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku została zobowiązana do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Nieruchomość powódki została, mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., objęta strefą wewnętrzną, która jej zdaniem jest strefą najbardziej narażoną na oddziaływanie lotniska P.-Ł. w P.. Powódka wskazała, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości poprzez wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dochodzi od pozwanej jedynie części odszkodowania. Zdaniem powódki szkodą w tym przypadku jest również obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że będzie ona musiała znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje w postaci hałasu związanego z działalnością gospodarczą pozwanej. Wskazała również, że oddziaływanie lotniska, w związku z wprowadzonymi uchwałą Sejmiku Województwa (...) uregulowaniami prawnymi, wpływa negatywnie tak na komfort życia lokatorów jak również na ich zdrowie, a utworzenie ograniczonego obszaru użytkowania wiąże się bezpośrednio ze spadkiem wartości nieruchomości na rynku nieruchomości. Powódka zażądała dodatkowo zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu nieruchomości w związku z

określeniem na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 i 3 oraz 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a posiłkowo również art. 435 k.c. w zw. z art. 322 – 325 u.p.o.ś. (k. 1-42)

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 marca 2014 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała znaczenie przywołanego przez powódkę orzecznictwa, wskazując na odmienne od niniejszego stany faktyczne spraw, których dotyczyły, a także na różnice w zakresie wprowadzonych w poszczególnych strefach ograniczeń jak i samej liczby stref. Pozwana podniosła również, że w odróżnieniu od lotniska w K., lotnisko, na którym pozwana prowadzi działalność jest lotniskiem cywilnym, które nie generuje takiego hałasu jak w przypadku lotniska wojskowego i związanego z nim ruchów samolotów myśliwskich F-16, a bliskość lotniska cywilnego podobnie jak dworca kolejowego może wręcz zwiększać wartość nieruchomości na rynku nieruchomości jako dobrze skomunikowanego ze środkami transportu. W porównaniu zaś do portu lotniczego im. F. C. w W., powódka podniosła, iż w ustanowionych w związku z utworzeniem dla tego lotniska (...) 2 strefach wprowadzono o wiele dalej idące ograniczenia w postaci m.in. absolutnego zakazu przeznaczania terenów w strefie wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także określono szczegółowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...). W ocenie pozwanej ograniczenie w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości jest zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku wprowadzonych stref w związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. w P. czy (...) im. (...) w W.. Odwołując się do żądania powódki odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, pozwana podniosła, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jej odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie służy za konkretną szkodę. W ocenie pozwanej, strona powodowa nie wykazała tak powstania szkody jak również związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem (...). Zdaniem pozwanej ewentualna szkoda powódki została jej zrekompensowana w dacie nabycia nieruchomości, gdyż okres największego rozwoju (...) przypada na lata 90. XX wieku i początek XXI wieku, a przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie większa niżeli po jego wprowadzeniu., z czego wywodziła brak podstaw do przyjęcia iż w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę.

Nawiązując do wskazanej posiłkowo przez powódkę podstawy w postaci art. 435 k.c. pozwana wskazała, że nie może zostać uznana za zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody, w związku z czym art. 435 k.c. nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, a nadto w pozwie nie wykazano związku między poniesioną szkodą a prowadzoną działalnością gospodarczą pozwanej. Pozwana podkreśliła też, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska i skutkowało nałożeniem na pozwaną dodatkowych obowiązków związanych z kontrolą akustyczną. W konsekwencji powyższego pozwana podniosła, że zwiększone zostało poczucie bezpieczeństwa, gdyż działalność pozwanej poddana jest większym rygorom, co stanowi okoliczność pozytywną nie wpływającą na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwana podkreśliła również, że Uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność powódki żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. W odniesieniu do modelu akustycznego przyjętego do wyznaczenia (...) pozwana wskazała, że przy tworzeniu (...) przyjęto teoretyczną, hipotetyczną i najgorszą prognozę portu lotniczego do 2034 roku, w oparciu o którą ustalono maksymalny poziom hałasu dopuszczalny w obszarze. Tym samym – zdaniem pozwanej – uwzględniono duży zapas bezpieczeństwa i ewentualny rozwój jej przedsiębiorstwa. Pozwana wymieniła również podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu dotyczące m.in. ograniczenie liczby operacji lotniczych w porze nocnej oraz wprowadzenie procedury koordynacji lotów, przez co zachowane są wytyczne wynikające z decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Podniosła, że w 2013 r. (...) Wojewódzki Inspektorat Ochrony (...) dokonał kontroli przedsiębiorstwa pozwanej w zakresie oddziaływania akustycznego, z którego wynika, iż w związku z działalnością gospodarczą pozwanej nie przekroczono norm emisji hałasu. Co więcej, w 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwana zakwestionowała

także roszczenie strony powodowej o zapłatę żądanej kwoty z tytułu zapłaty odszkodowania w zakresie kosztów poniesionych na dostosowanie budynku do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, gdyż zdaniem pozwanej strona powodowa nie wykazała powstałej po jej stronie szkody. Ponadto, zdaniem pozwanej nie można wykluczyć, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, gdyż obowiązek spełnienia przy budowie obiektu budowlanego podstawowych wymagań dotyczących ochrony przed hałasem spoczywał na powódce i wynikał z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. Pozwana wniosła ponadto o zobowiązanie strony powodowej do przedłożenia do akt sprawy dokumentacji budowlanej wskazującej na zastosowaną technologię budowlaną oraz materiały budowlane zużyte do posadowienia budynku, połączenie sprawy z innymi sprawami przeciwko pozwanej celem przesłuchania świadka i strony. Wnosiła ponadto o oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność określenia wysokości zmniejszenia wartości nieruchomości powódki oraz oddalenie wniosku o przeprowadzenie opinii biegłego z dziedziny budownictwa oraz biegłego akustyka na okoliczność ustalenia wysokości nakładów jakie strona powodowa jest zmuszona ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. (k. 47-111)

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2014 roku r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wszystkie wnioski dowodowe zawarte w powie, a nadto wniosła o oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej jako nie mających znaczenia dla sprawy i nieznajdujących potwierdzenia w przedłożonych dokumentach. Odnosząc się do twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew wskazała, że przyrównanie stref (...) z innych lotnisk z lotniskiem w P. jest nieuzasadnione, a fakt, że w strefie wewnętrznej można budować domy nie oznacza, że nie ma w jej obrębie hałasu bądź że wartość nieruchomości nie uległa obniżeniu. Wskazała również, że przytoczone przez powódkę orzecznictwo wskazuje na przyczynę zasadności jej roszczeń, a nie na ich wysokość. Podkreśliła ponadto, że wystarczającą przesłanką do powstania szkody jest wprowadzenie strefy (...), niezależnie czy przekraczanie dopuszczalnych norm emisji hałasu faktycznie będzie miło miejsce. Na potwierdzenie swoich twierdzeń powódka wskazała orzecznictwo sądów administracyjnych. (k. 119-122)

W piśmie z dnia 17 lipca 2014 r. pozwana stanęła na stanowisku, że wobec braku ograniczeń w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w (...), w ogóle nie doszło do spadku wartości nieruchomości powódki. W odniesieniu do twierdzeń powódki przytoczonych w treści pisma z dnia 27 kwietnia 2014 roku wskazała, że nie ma podstaw by twierdzić, że skoro spadki wartości występowały w obszarze (...) lotniska K. to wystąpią również w obszarze (...) lotniska Ł.. Nadto stwierdziła, że immisjom związanym z hałasem wynikającym z działalności pozwanej nie sposób przypisać miana ograniczeń w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a sam fakt objęcia nieruchomości (...) nie jest równoznaczny z przekraczaniem dopuszczalnych norm hałasu w okolicy danej nieruchomości. Podniosła dodatkowo, że za nieuprawnione i nieprawdziwe należy uznać twierdzenia powódki, iż pozwana może przekraczać poziomy hałasu bez żadnych ograniczeń i to co najmniej do roku 2034, ponieważ zasięg (...) zarówno obecnie jak również do roku 2034 nie może ulec zmianie, co więcej do tego czasu nie zmieni się liczba dopuszczalnych operacji lotniczych wykonywanych na lotnisku. Ponadto przed wprowadzeniem (...) pozwana nie była związana jakimikolwiek limitami w tym zakresie przez co w chwili obecnej sytuacja ruchu lotniczego się ustandaryzowała. Pozwana podtrzymała dodatkowo wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej G. B. na okoliczności wskazane w odpowiedzi na pozew. Za bezpodstawne uznał żądania powodów do zapłaty odszkodowania z tytułu konieczności przeprowadzenia modernizacji akustycznej nieruchomości ze względu na niewykazanie przez stronę powodową, że nieruchomość stanowiąca jej własność spełniała wymagania izolacyjności akustycznej przed wejściem w życie Uchwały wprowadzającej (...). (k. 176-191)

W pismach z dnia 16 września 2015 r. pozwana złożyła wniosek o skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. (k. 319-386)

W piśmie z dnia 7 stycznia 2016 roku powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 67.500 zł tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości i wniosła o wydanie wyroku częściowego zasądzającego od pozwanej na rzecz

powódki kwotę 128.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 61.000 zł od dnia 20 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 67.500 zł od dnia 7 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P. - Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.68-73)
- informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej (k.74-76),
- informacje o lotniku, wydruki dotyczące ruchu na lotniku, statystyki (k. 26-35, 80-86)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. 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 wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje

naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

dowód: uchwała (k.23-25)

Powódka J. P. (2) jest właścicielką nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), zabudowanej dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, dla której S. R. P. - S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej – (k. 9-14) ,
- opinia biegłego sądowego K. R.

Zgodnie z załącznikami nr 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Dowód:

- załącznik 7b (k.25)
- opinia biegłego sądowego K. R.

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

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacznikiem przeznaczenia dla przedmiotowego obszaru jest Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., który wskazuje, że sporna nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych decydujący wpływ ma położenie nieruchomości, stan techniczny, standard, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz stan zagospodarowania nieruchomości. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, zalegalizowała degradację środowiska wywołaną działaniami lotniska, ale nie wyeliminowała hałasu oddziaływującego na nieruchomości położone na tym obszarze, co odniosło ten skutek, że ceny ofertowe i transakcyjne nieruchomości położonych w strefach oddziaływania lotniska uległy obniżeniu. 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powódki stanowiąca działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 128.500 zł.

dowód:

- opinia biegłego sądowego K. R.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2013 r., powódka wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości i zwrotu nakładów na wygłuszenie budynku.

W piśmie z dnia 15 października 2013 r. pozwana poinformował powódkę, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej.

dowód:

- pismo powódki z dnia 22 sierpnia 2013 r. (k. 39-41) ,

- pismo pozwanego z dnia 15 października 2013 r. (k. 42) ,

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwaną 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. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwaną dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jej 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.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego sądowego K. R. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...), uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 14 października 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 źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K., 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 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 w szczególności wyjaśnił, że baza 66 transakcji stanowiących podstawę analizy stanowi wszystkie transakcje do jakich doszło w obrębie strefy ograniczonego użytkowania. Analizowane transakcje obejmują ponadto nieruchomości podobne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń, a nadto wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr

207, poz. 2109). W związku z powyższym niezasadne w ocenie sądu byłoby skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o co wnoszą pozwana. 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.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego K. R.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Nie były zasadne twierdzenia, 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 sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości.

Zdaniem sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody 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 w sporządzonej opinii spełnił ten warunek (do porównania przyjął 66 transakcji), a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych 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 pozwanej i jej zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwaną, 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. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów 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 uzyskaloby się inne wyniki.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów 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. To mając na uwadze sąd oddalił wniosek o uzupełnienie opinii przez biegłego sądowego.

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości sąd uznał natomiast zeznania świadka T. J., albowiem okoliczności, które miały być przedmiotem jego zeznań nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy 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.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 317 § 1 k.p.c. sąd wydaje wyrok częściowy, gdy do rozstrzygnięcia sprawie nadaje się tylko część żądania.

W ramach wywiezionego powództwa powódka zgłosiła dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwoty 128.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 61.000 zł od dnia 20 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 67.500 zł od dnia 7 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Powódka jest właścicielką objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) (dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)), a w konsekwencji korzystając z legitymacji czynnej przewidzianej w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.) była uprawniona do dochodzenia od pozwanej odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiezionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W pełnomocnik powódki wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c. Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład 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. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew słusznie wskazała, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, uniemożliwiającymi dochodzenie wyrównania szkody z powołaniem na obie podstawy prawne. 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. Słusznie zauważa Sąd Najwyższy, iż właściciel nieruchomości może bowiem doznać szkody, już tylko jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47 z dnia 12 czerwca 2015 r. II CSK 570/14). O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi 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.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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 powódki, stanowiąca działkę nr (...), została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Jak to już wcześniej wskazano, powódka domagała się pierwotnie tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 61.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu Następnie powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 67.500 zł wraz z odsetkami od dnia 7 stycznia (tj. dnia rozszerzenia powództwa) do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódki 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 powódki strefą 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). 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 uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem jej wejścia w życie jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - 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 nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie, powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...), obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powódki stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powódki doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódki ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). 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 stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) wynosi 128.500 zł (k. 253). W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

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 powódki 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. 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 sądowego K. R. sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powódki. 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. 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 powódka wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 128.500 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powódka nabyła nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powódkę. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. 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.

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 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 od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości w kwocie 200.000zł w piśmie z dnia 22 sierpnia 2013 r., zakreślając w nim termin na spełnienie świadczenia do 3 dnia od daty otrzymania wezwania. W konsekwencji sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują im od dnia następnego po upływie terminu zakreślonego w tym wezwaniu. Ponieważ pozwany odpowiedział na to wezwanie pismem datowanym na dzień 15 października 2013r., a brak jest dowodu doręczenia wezwania, przyjmując należało, że niewątpliwie najpóźniej w dniu 15 października 2013r. pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty, po upływie 3. dni od tej daty powódce należą się odsetki ustawowe. Skoro jednak powódka domagała się odsetek od daty późniejszej, z uwagi na treść art. 321 § 1 k.p.c., sąd żądaniem tym był związany i w konsekwencji zasądził odsetki ustawowe od dat wskazanych przez powódkę.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między kwietniem 2013 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości systematycznie spadała o 0,7% miesięcznie (str. 23 opinii - k. 274). W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty (a więc na datę kiedy roszczenie stało się już wymagalne), ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodom. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości upłynął niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym

związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

To mając zatem na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustaw, sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Anna Łosik