

Sygnatura akt XII C 969/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 7 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: p.o. stażysty A. J.

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Z. P., H. P., R. M.

przeciwko Skarb Państwa. - Wojskowy Zarząd Infrastruktury w Poznaniu

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów:

- a) Z. P. kwotę 17.000 zł (siedemnaście tysięcy) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2010 roku,
- b) H. P. kwotę 8.500 zł (osiem tysięcy pięćset) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2010 roku,
- c) R. M. kwotę 25.500 zł (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty.

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów:

- a) Z. P. kwotę 16.246, 44 zł (szesnaście tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych czterdzieści cztery gr) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 grudnia 2014 roku,
- b) H. P. kwotę 8.123, 22 zł (osiem tysięcy sto dwadzieścia trzy złote dwadzieścia dwa gr) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 grudnia 2014 roku,
- c) R. M. kwotę 24.369, 66 zł (dwadzieścia cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt sześć gr) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 grudnia 2014 roku

do dnia zapłaty.

I. W pozostałym zakresie odsetek powództwo oddala.

II. Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.500 zł z tytułu opłaty sądowej, kwotę 5.151,33 zł z tytułu wydatków oraz kwotę 3.617 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

III. Nie obciąża pozwanego kosztami opłaty sądowej ponad kwotę 2.500 zł.

SSO JACEK MUSIELAK

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. P., H. P. i R. M. wniesli o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Wojskowemu Zarządowi Infrastruktury w Poznaniu kwotę 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty, na którą składają się:

a) kwota 16.666,67 zł na rzecz powoda Z. P., w tym:

- 10.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 6.666,67 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów,

b) kwota 8.333,33 zł na rzecz powódki H. P., w tym:

- 5.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 3.333,33 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów,

c) kwota 25.000 zł na rzecz powódki R. M., w tym:

- 15.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 10.000 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów.

Nadto powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Wojskowy Zarząd Infrastruktury w Poznaniu wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że roszczenie powodów nie znajduje oparcia w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska, nie nastąpiły ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, nie nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, nie były konieczne nakłady na zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego nieruchomości.

Pozwany podniósł, że powodowie nie zgłosili swojego roszczenia w terminie wynikającym z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska 2-letni termin do zgłoszenia roszczenia jest terminem zawitym, a jego niedochowanie prowadzi do wygaśnięcia roszczenia. Powodowie natomiast nie wystąpili we wskazanym terminie z roszczeniem. Nadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powodów, wskazując, że powodowie w terminie 3-letni od dnia kiedy dowiedzieli się o szkodzie i podmiocie odpowiedzialnym do jej naprawienia nie wystąpili z pozwem o zapłatę odszkodowania. (k. 88-91)

Powodowie rozszerzyli powództwo w piśmie z dnia 15 lipca 2016r., domagając się zasądzenia od pozwanego na ich rzecz łącznie kwoty 99.739,32 zł (51.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 48.739,32 zł tytułem nakładów akustycznych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.868,66 zł od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 18.870,66 zł od dnia 5 marca 2014r. do dnia zapłaty, w tym:

a) kwota 33.246,33 zł na rzecz powoda Z. P., w tym:

- 17.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 16.246,44 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów,

wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 26.956,22 zł od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.290,22 od dnia 5 marca 2014r. do dnia zapłaty,

b) kwota 16.623,44 zł na rzecz powódki H. P., w tym:

- 8.500 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 8.123,22 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów,

wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 13.478,11 zł od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.145,11 od dnia 5 marca 2014r. do dnia zapłaty,

c) kwota 49.369,66 zł na rzecz powódki R. M., w tym:

- 25.500 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 24.369,66 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów.

wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 40.4344,33 zł od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.435,33 od dnia 5 marca 2014r. do dnia zapłaty. (k. 248, 99-300)

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy P. M. w P. stwierdził swą niewłaściwość rzeczową w sprawie i przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako rzeczowo i miejscowo właściwemu. (k. 239)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

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

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), obręb S., działka nr (...), pow. działki (...) m2, dla której Sąd Rejonowy P. M. w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Prawo własności powyższej nieruchomości przysługuje powodom w częściach ułamkowych:

- Z. P. w 2/6 części,
- H. P. w 1/6 części,
- R. M. w 3/6 części.

Wyżej opisana nieruchomość powodów znajduje się na terenie osiedla domów jednorodzinnych M., w obrębie S., położonego w bliskim sąsiedztwie lotniska wojskowego P. – K., w **I strefie ograniczonego użytkowania**, wcześniej do dnia 22 lutego 2008r. nieruchomość była zlokalizowana w strefie (...) i C obszaru ograniczonego użytkowania.

W najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w dalszym sąsiedztwie tereny przemysłowe. Tereny, na których zlokalizowana jest nieruchomość powodów znajdują się w strefie korytarzy powietrznych dla startujących i lądujących wojskowych statków powietrznych z pobliskiej bazy wojskowej K.. Droga dojazdowa ul. (...) jest drogą urządzoną, bez chodników. Całość działki jest ogrodzona, posiada uzbrojenie w sieci miejskie – wodną, energetyczną, sieć gazową. Kanalizacja odprowadzana jest do lokalnego zbiornika bezodpływowego.

Budynek powodów mieszkalny dwukondygnacyjny, wolnostojący, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, został wzniesiony w 1958r. (parter) i w 1966 r. (piętro). Budynek został wmurowany w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim. Stan techniczny budynku jest przeciętny. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 109,57 m<sup>2</sup>. Teren wokół budynku jest zagospodarowany ogrodem, umocnionym podjazdem oraz szklarnią.

Hałas słyszalny na nieruchomości powodów podczas operacji lotniczych jest odczuwalny jako uciążliwy.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. J. W. – k. 125-179, wydruk z systemu elektronicznego treści księgi wieczystej – k. 21-30, umowa przelewu wierzytelności z dnia 10 grudnia 2013r. – k. 31, pismo Zastępcy Wydziału (...) i (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. z dnia 20 lipca 2005r. – k. 35-36, zeznania powódki R. M. – k. 295.

Lotnisko w K. istnieje od drugiej wojny światowej. Od lat sześćdziesiątych jest wykorzystywane jako miejsce startów i lądowań odrzutowych samolotów wojskowych. Do końca 2003 roku stacjonowały tam samoloty MIG 21, od 2004 roku stacjonowały i latały samoloty I.. Od listopada 2006 roku stacjonują na tym lotnisku, startują i lądują samoloty F-16. W czasie, gdy Pułk był wyposażony w samoloty MIG 21, loty odbywały się od poniedziałku do piątku, w dzień i w nocy. Łącznie swoje loty wykonywało około 50 samolotów odrzutowych. Były to loty szkoleniowe, w sumie około 7000-8000 godzin nalotu rocznie. Liczba operacji startu i lądowania wynosiła około 18.000, liczonych jako jedna operacja (start + lądowanie). Obecnie na lotnisku w P. znajdują się 24 samoloty. W latach 2005-2007 wykonano znikomą ilość lotów, gdyż nie było jeszcze przeszkolonego personelu. Od 2008 roku szkolenie lotnicze odbywało się intensywnie, jednak łączna liczba lotów, w stosunku do tych wykonywanych do 2003r., jest mniejsza. W latach 2008-2009 wykonano łącznie 3.600 – 4.000 godzin nalotów, co przekładało się na około 4.000 startów i tyleż lądowań, liczonych jako odrębne operacje. Dane te wskazują, iż piloci samolotów F 16 wykonują nawet pięć razy mniej lotów niż piloci MIG 21. Wynika to z braku konieczności szkolenia ich w Polsce, ponieważ ich szkolenie odbywa się w Stanach Zjednoczonych. Samolot MIG 21 emitował więcej hałasu, który przy wylocie dyszy silnika sięgał nawet 115 decybeli. Przy F 16 wartość ta wynosi 105 decybeli. Wynika to z mniejszego zużycia paliwa F16 przy zastosowaniu większych silników oraz braku dopalaczy. Samoloty typu F16 startuje bez dopalania i odpowiedni pułap wysokości osiągają w granicach lotniska i już wtedy może zacząć manewrować. Po starcie MIG 21 zawsze przez około 1 minutę musiał lecieć prosto, na dopalaczu, aż do osiągnięcia odpowiedniego pułapu. Starty i lądowania samolotów odbywają się w kierunkach na wschód i na zachód; nie zmieniło się to od lat 50-tych.

W związku z działalnością lotniska wojskowego w okolicach do niego przyległych wartość gruntów zawsze była mniejsza w porównaniu do innych rejonów miasta.

Okoliczności bezsporne, a ponadto znane Sądowi z urzędu z innych spraw .

Dla nieruchomości powodów brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P., według którego działka położona jest na terenach oznaczonych symbolem U/P - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów.

Okoliczność bezsporna, nadto pisemna opinia biegłego J. W. – k. 140 .

Wojewoda (...) wydał 17 grudnia 2003 roku rozporządzenie nr 82/03 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 200, poz. 3873 – dalej Rozporządzenie nr 82/03). Rozporządzenie to weszło w życie dnia 1 stycznia 2004 roku i utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na pięć stref oznaczonych literami A-E w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Obszar ograniczonego użytkowania stanowił teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45dB (granica obszaru ograniczonego użytkowania). W dniu 31 grudnia 2007r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 22 stycznia 2008r. roku nr 1, poz.

1 – dalej Rozporządzenie nr 40/07). Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Według zmienionego rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania stanowi teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej (L<sub>Aeq</sub> D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom) i 45dB w porze nocnej (L<sub>Aeq</sub> N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom) - granica obszaru ograniczonego użytkowania. Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na trzy strefy oznaczone cyframi: I, II, III w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powoda znalazła się w strefie I. Strefę I wyznaczają: linia będąca zewnętrzną granicą strefy I, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy II oraz odpowiednia złożona z linii, na której dopuszczalny długotrwały średni poziom dźwięku A od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60 dB i linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska jest równy 55 dB, stanowiąca zewnętrzną granicę strefy I. W zakresie sposobu korzystania z terenu objętego strefą I dopuszczono możliwość zmiany funkcji budynków istniejących na niepodlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacji akustycznej. Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu w strefie I obejmują zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia uzdrowisk.

Okoliczności bezsporne, a nadto znane Sądowi z innych spraw.

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych rozporządzeniem nr 82/03 oraz rozporządzeniem nr 40/07. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu działki zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice dopuszczalnego hałasu wyrażonego wskaźnikiem długookresowego średniego poziomu dźwięku A (...), ustalonego we wskazanym wyżej rozporządzeniu nr 40/07.

Na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do nieruchomości powodów nastąpiło pogorszenie się klimatu akustycznego oraz zmniejszenie ich wartości rynkowej. W związku z tym biegły w swojej opinii przyjął, że wartość rynkowa nieruchomości powodów przy ul. (...) w P. według jej stanu aktualnego oraz poziomu cen na dzień 27 grudnia 2010r. spadła o kwotę 51.000 zł.

Dowód: opinia biegłego J. W. i operat szacunkowy biegłego J. W. – k. 125-179.

Budynek mieszkalny powodów wymaga dodatkowych nakładów w związku z istnieniem w strefie I ponadnormatywnego poziomu hałasu lotniczego. Dla nieruchomości powodów ustalono przekroczenia norm hałasu w środowisku – L. D.=72,2 dB i L. N.=72,3 dB. Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów konieczna jest wymiana okien na nowe o lepszej izolacji akustycznej, dodatkowe odizolowanie stropodachu i części ścian zewnętrznych, a nadto właściwej wentylacji.

Wysokość nakładów koniecznych dla zabezpieczenia przedmiotowego budynku przed ponadnormatywnym poziomem hałasu lotniczego, przy jego normatywnym zabezpieczeniu, wynosi, przy wykonaniu robót budowlanych zgodnie z zasadami robót elewacyjnych i dachowych – 48.729,32 zł, na co składają się nakłady konieczne dotyczące modernizacji ścian zewnętrznych, stropodachu oraz stolarki okiennej.

Dowód: opinia biegłego J. W. - k. 180-194.

Dnia 11 października 2005r. powodowie skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty. Powodowie domagali się zapłaty kwoty 80.868,66 zł do dnia 25 października 2005r.

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 30 listopada 2005r., pozwany odmówił wypłaty odszkodowania na rzecz powodów.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 11 października 2005r. – k. 32-33, pismo pozwanego z dnia 30 listopada 2005r. – k. 34.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd uznał, że podstawowe znaczenie dla podjęcia ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy miała opinia biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości i budownictwa przeprowadzona w niniejszej sprawie oraz wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015r.

W zakresie dotyczącym ustalenia utraty wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania oraz wysokości nakładów koniecznych do poniesienia dla zapewnienia budynkowi właściwych norm akustycznych, Sąd uznał za wiarygodne wnioski prezentowane w pisemnej opinii biegłego sądowego J. W.. Omawiane wnioski były spójne i logiczne. Biegły w sposób wiarygodny uzasadnił, dlaczego ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu na okres wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) o ustanowieniu stref ograniczonego użytkowania wziął pod uwagę, poza nieruchomościami pozostającymi w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości pozostających poza najbliższym otoczeniem działki należącej do powoda. Warto zwrócić uwagę, że bardzo mała ilość transakcji w sąsiedztwie nieruchomości powoda potwierdza generalne tezy opinii dotyczące znikomego popytu na nieruchomości znajdujące się w strefie I, i w konsekwencji spadku cen znajdujących się na tym terenie nieruchomości. Zdaniem Sądu, biegły przyjął również trafnie cechy, według których dokonał wyboru nieruchomości sprzedawanych. Obrona przez biegłego metodyka oszacowania (podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej) była w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 j.t. - art. 149 i następane) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109 ze zm.).

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania, dokonanego w treści omawianej ekspertyzy, oszacowania wpływu położenia nieruchomości w strefie I na jej wartość rynkową. Zwrócić należy uwagę, że biegły uwzględnił już wcześniej istniejące niedogodności związane z funkcjonowaniem lotniska i dokonał porównania wówczas istniejącej sytuacji do warunków obecnych. Biegły w swojej opinii powołał się na opracowania dokonane przez inne osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Wszystkie z nich potwierdzały, wskazane w opracowaniach i przyjmowane przez biegłego, tendencję spadku lub mniejszego wzrostu cen nieruchomości znajdujących się w strefie oddziaływania lotniska, w stosunku do cen nieruchomości znajdujących się poza tą strefą.

Przedstawione powyżej podejście do opiniowania znajduje oparcie w przepisach obowiązującego prawa (por. § 26 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zm.).

W ocenie Sądu, biegły nie popełnił błędu metodologicznego, wiążąc poziom spadku wartości nieruchomości, położonych w poszczególnych miejscach przedmiotowego obszaru, z poziomem natężenia dopuszczalnego w tych miejscach ponadnormatywnego hałasu, związanego z funkcjonowaniem lotniska. Nie ulega przecież wątpliwości, że czynnik ten był jedynym i decydującym zarówno o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz umiejscowienia nieruchomości w jego poszczególnych strefach, jak i o charakterze ograniczeń wprowadzonych dla poszczególnych stref.

Wnioski opinii były zbieżne z wynikami najnowszych badań przeprowadzonych przez Zespół (...), które to wyniki upublicznione są w ogólnodostępnej publikacji (Biuletyn Stowarzyszenia (...)). (...) dostępność powyższej publikacji dodatkowo umożliwia weryfikację przyjętych wniosków.

Biegły J. W. dokonał także wyceny nakładów koniecznych do poniesienia w celu zapewnienia nieruchomości powodów właściwego klimatu akustycznego. W swojej opinii biegły wykorzystał informacje o stanie rynku usług budowlanych pochodzące z jego bazy własnej, z bieżących notowań. Biegły zastosował metodę wskaźnikową i dokonał indywidualnej kalkulacji poszczególnych materiałów budowlanych i usług. Metodologia przyjęta przez biegłego okazała się odpowiednia dla zadania dokonania wyceny, zleconego mu przez Sąd.

Przydatne okazały się również zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów, których prawdziwość i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Niewielkie znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie miały zeznania powódki R. M. (k. 295).

Zgłoszony przez pozwanego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej w dziedzinie szacowania nieruchomości B. H. w sprawie Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. akt XII C 3023/05 na okoliczność jaki był spadek wartości nieruchomości powoda sąsiadujących z lotniskiem wojskowym P. – K., bez uwzględnienia czynnika, jakim jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska, a to na podstawie badań publikowanych w Biuletynie (...) Nr (...)P. s. 4-10, a także wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania B. H. na ww. okoliczność został oddalony. Biegły J. W. w swojej opinii wydanej w niniejszej sprawie fakt istnienia lotniska uwzględnił dwutorowo: a) przez przyjęcie do porównania nieruchomości położonych jak najbliżej strefy – sąsiadujące z lotniskiem, b) oceniając cechę atrybutu lokalizacja, sąsiedztwo, i otoczenie na najsłabszym poziomie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie wnieśli ostatecznie o zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 99.739,32 zł, w tym kwotę 48.739,32 zł tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego powodów oraz kwotę 51.000 zł tytułem odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.868,66 zł od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 18.870,66 zł od dnia 5 marca 2014r. Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń powodowie wskazali art. 129 § 2 u.p.p.s., art. 322-328 u.p.o.s. w zw. z art. 435 k.c.

W art. 129 - 136 p.o.s. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.s. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Z art. 129 ust. 2 p.o.s. wynika zaś, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (tak cytowane wyżej post. SN). Stosownie do art. 135 § 1 u.p.o.s. obszary ograniczonego użytkowania m.in. dla lotniska tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października

2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Wymieniony obszar dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. - sejmik województwa, w drodze uchwał (a wojewoda w drodze rozporządzenia, przed nowelizacją przytoczonego przepisu), zaś dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.). Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (rozporządzenie wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (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 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. W świetle powyższych argumentów żądanie powoda nie ma podstawy w art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., lecz w art. 129 ust. 2 p.o.ś. (są to reżimy rozłączne). Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, 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).

Sąd nie uwzględnił zarzutów strony pozwanej zmierzających do zakwestionowania powództwa. Przede wszystkim nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego upływu terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości. Termin ten jest terminem zawitym. Ustawa nie określa, jakie są skutki nie dochowania

tego terminu. Sąd w tym względzie podziela w całości stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r. w sprawie II CSK 216/08 (LEX nr 577165), przesądzające o charakterze tego terminu jako zawitego, a nie terminu przedawnienia. Jednocześnie stwierdzić należy, że na skutek wcześniejszego zgłoszenia przez powodów roszczeń pozwanemu w październiku 2005r., nie może być mowy o upływie tego terminu. Roszczenie powództwa nie jest nowym roszczeniem i zachowuje swoją aktualność. Zostało ono zgłoszone zgodnie z wcześniej obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/03 i w terminie przez to rozporządzenie zakreślonym. Nie można zatem w tych warunkach wymagać od powodów, aby po zmianie przepisów wykonawczych, występowali oni z kolejnym, nowym roszczeniem, skoro już raz rozpoczęli proces dochodzenia swoich praw, kierując wezwaniem do zapłaty do pozwanego. Powyższe potwierdzają argumenty podniesione przez Sąd Najwyższy w wyżej wskazanym wyroku, jak ten, że ustawodawca nie określił terminu, w ciągu którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, jest zobowiązany zająć stanowisko co do zasadności żądań poszkodowanego. Tym samym nie można domagać się od powodów, aby za każdym razem, gdy dochodzi do zmiany przepisów wykonawczych ponawiali swoje roszczenia. Roszczenie powodów nie wygasło także z tego powodu, że nie zostało skierowane na drogę postępowania sądowego w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie nowego Rozporządzenia Wojewody (...) nr 40/07 z dnia 22 lutego 2008r.

W toku postępowania dowodowego okazało się, że szkoda powodów jest większa niż początkowo szacowali, wobec czego nie było przeszkód, aby rozszerzyli żądanie co do wysokości. Zauważyć trzeba, że rozszerzenie żądania co do wysokości nie może być traktowane jako wystąpienie z kolejnym roszczeniem obok dochodzonego pierwotnie. Roszczenie powodów jest tożsame z tym zgłoszonym pozwanemu w październiku 2005r.

W związku z podniesionym przez pozwanego zarzutem przedawnienia roszczeń powódki, Sąd w pierwszej kolejności rozważył przesłanki przedawnienia. Jak podniósł pozwany, powódka powinna była wystąpić o pozew o zapłatę odszkodowania w terminie 3 lat od chwili, kiedy dowiedziała się o szkodzie i podmiocie odpowiedzialnym do jej naprawienia. Zdaniem pozwanego, termin ten dla powodów należy liczyć od dnia 11 października 2005r., a zatem upłynął on dnia w październiku 2008r. Wskazany w art. 129 ust. 4 p.o.ś., termin 2-letni do wystąpienia z roszczeniem ma charakter terminu zawitego. Natomiast przepisy ww. ustawy nie odnoszą się do terminu przedawnienia tego roszczenia. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 grudnia 2013r. w sprawie o sygn. akt II CSK 161/13, nie jest to roszczenie wynikające z odpowiedzialności deliktowej, zatem nie stosuje się w tym wypadku art. 4421 § 1 k.c. Roszczenie to przedawnia się w terminie ogólnym wynikającym z art. 118 k.c., który biegnie od chwili powstania roszczenia, to jest od wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W okolicznościach niniejszej sprawy uznać zatem należało, że skoro powodowie we właściwym terminie zgłosili pozwanemu swoje roszczenie (przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 11 października 2005r.), to wnosząc powództwo w niniejszej sprawie dnia 30 grudnia 2013r. zachowali 10-letni termin przedawnienia, który liczyć należy od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego K., to jest 1 stycznia 2004r.

Przenosząc powyższe rozważania na płaszczyznę rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że powodowie zdołali wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/03, następnie zmienionym rozporządzeniem nr 40/07, obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., nieruchomość powoda znalazły się w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi rozporządzeniem Wojewody, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, w więc – tak jak nieruchomości powoda – w I strefie obszaru, na rynku nieruchomości, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od

lotniska. W związku z tym jest oczywistym, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska w K., które emituje ponadprzeciętny hałas.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodów w konsekwencji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa wojskowego lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Utrata wartości handlowej nieruchomości powodów położonej w P. przy ul. (...) została wyliczona przez biegłego, który oszacował ją na kwotę 51.000 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powoda nie jest stratą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Sąd w oparciu o sporządzoną przez ww. biegłego opinię, ustalił stratę poniesioną przez powodów na kwotę 51.000 zł.

Bezpośredni uszczerbek powoda związany z ustanowieniem stref ograniczonego użytkowania stanowią także koszty związane z zapewnieniem w jego budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.s. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego J. W. na kwotę 48.739,32 zł.

Wysokość szkody poniesionej przez powoda w związku z ustanowieniem przedmiotowych rozporządzeń wynosi zatem 99.739,32 zł.

Mając na uwadze zaistnienie materialnoprawnych podstaw żądań powodów, nie uwzględnienie zarzutów strony pozwanej, Sąd (w punkcie I wyroku) uwzględnił powództwo i zasądzi na ich rzecz od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu kwotę 99.739,32 zł, na którą składają się:

- 48.739,32 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku,
- 51.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Z powyższej kwoty na rzecz każdego z powodów przypada:

a) kwota 33.246,33 zł na rzecz powoda Z. P., w tym:

- 17.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,
- 16.246,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 grudnia 2014r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów,

b) kwota 16.623,44 zł na rzecz powódki H. P., w tym:

- 8.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,

- 8.123,22 zł wraz z odsetkami ustawowi od dnia 24 grudnia 2014r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów,

c) kwota 49.369,66 zł na rzecz powódki R. M., w tym:

- 25.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 grudnia 2010r. do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów,

- 24.369,66 zł wraz z odsetkami ustawowi od dnia 24 grudnia 2014r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając odsetki ustawowe od zgłoszonego w pozwie roszczenia powodów o odszkodowanie z tytułu utraty wartości ich nieruchomości w łącznej kwocie 51.000 zł od dnia 28 grudnia 2010r., to jest zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia następnego po dacie, na jaką biegły w swojej opinii ustalił wartość nieruchomości powodów.

Odsetki ustawowe od roszczenia powodów o zwrot nakładów na nieruchomość od łącznej kwoty 48.739,32 zł Sąd zasądził od dnia 24 grudnia 2014r. to jest od dnia następującego po dniu wydania opinii biegłego w tym przedmiocie. Sąd uznał, że roszczenie powodów zostało w dostatecznym stopniu skonkretyzowane w dniu wydania przez biegłego opinii dotyczących spadku wartości nieruchomości powodów oraz wartości nakładów akustycznych. W pozostałym zakresie powództwo o odsetki oddalono.

Na koszty postępowania w niniejszej sprawie składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 4.072 zł oraz wynagrodzenie biegłego w kwocie 5.151,33 zł, a także koszty wynagrodzenia pełnomocników obu stron po 3.617 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu. Powodowie uiszcili opłatę sądową od pozwu w kwocie 2.500 zł oraz wpłacili zaliczkę na poczet kosztów opinii biegłych w kwocie 6.500 zł. Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.500 zł tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 5.151,33 tytułem wydatków. Ponadto Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Z kolei mając na względzie przepis art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanego dalszymi kosztami opłaty sądowej od pozwu w kwocie 2.500 zł.

SSO Jacek Musielak