

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 27 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: protokolant sądowy M. S.

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P. (1), H. P.**

przeciwko **(...) sp. zo.o z siedzibą w P.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 122.988,28zł (sto dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014r. do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Kosztami postępowania obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza od niego na rzecz powodów kwotę 12.417zł.
4. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 690,50zł tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłego za opinię pisemną.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Powodowie M. i H. P. w pozwie złożonym dnia 29 kwietnia 2015 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a w tym: 26.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów; 50.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów; zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, według norm przepisanych;

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...). W ocenie powodów ich nieruchomość narażona jest na zwiększony hałas przekraczający dozwolone normy, wpływający negatywnie na komfort życia, przy czym głównym źródłem uciążliwości akustycznej dla środowiska są operacje lotnicze powodujące duży hałas w otoczeniu. Powodowie zaznaczyli również, że wartość i atrakcyjność nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: „u.p.o.s”). Ewentualnie zaznaczyli, że podstawą roszczenia może być również art. 435 k.c. w zw. z art. 322 – 325 u.p.o.s. (pозew - k. 1-10).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że odszkodowanie należy się za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, czego zdaniem pozwanego strona powodowa nie wykazała. Pozwany zanegował, że w odbiorze społecznym nieruchomość postrzegana jest jako mniej atrakcyjna. Niejednokrotnie bowiem położenie nieruchomości przy lotnisku postrzegane jest jako atut, zapewniający bardziej rozwiniętą infrastrukturę w pobliżu nieruchomości, lepsze drogi, nowe inwestycje, miejsca pracy. Zakwestionował też twierdzenia w zakresie realnego wpływu hałasu związanego z ruchem lotnika na ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości powodów. Objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Pozwany zastosował bowiem środki mające na celu ochronę właścicieli obszaru oddziaływania portu, przy jednoczesnej możliwości rozwoju działalności pozwanego. Następnie pozwany stwierdził, że usankcjonowanie jego działalności ustabilizowało rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom powodów, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany stwierdził też, że na nieruchomość należącą do powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani co do sposobu korzystania z niej. Tym samym nie zasadne jest twierdzenie, że wskutek wprowadzenia obszaru doszło do znacznego uszczuplenia zakresu ich prawa własności. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Zauważył również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody (odpowiedź na pozew – k. 147-160).

Pismem datowanym na 20 lipca 2016 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 46.988,28 zł i domagali zasądzenia od pozwanego łącznie na rzecz powodów kwoty 122.988,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2014 r. do dnia zapłaty, a w tym kwoty 49.247,28 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku powodów oraz kwoty 73.741 zł tytułem spadku wartości nieruchomości powodów. W zakresie odsetek powodowie wskazali, że domagają się ustawowych odsetek od dnia 11.02.2014 r. do dnia zapłaty. (k.501).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

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

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

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

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K.. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

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

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

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

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

Okoliczności bezsporne, a także wydruki: ważne daty (k.251-252).

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

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany

powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

Okoliczności bezsporne.

Powodowie są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, nieruchomości położonej w P. (gm. T.), przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto: kopia poświadczona za zgodność z oryginałem odpisu zwykłego księgi wieczystej (k. 27), decyzja nr (...), operat szacunkowy z dnia 26 lutego 2016 r. (k.337).

Opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Okoliczność bezsporna, a także: kopia zaświadczenia Marszałka Województwa (...) z dnia 6 września 2013 r. (k.35).

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, użytkowanym w celach mieszkaniowych. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego.

Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T., zatwierdzonym Uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r., działka znajduje się na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

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

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej strefą wewnętrzną dla aktualnego sposobu użytkowania według stanu nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r. i według poziomu cen na datę 26 lutego 2016 r. wynosi 572.856 zł. Niemniej utrata wartości przedmiotowej nieruchomości dla położenia w strefie wewnętrznej wynosi 73.741 zł, przy założeniu parametru spadku wartości na poziomie 13,55%.

Dowód: kopia projektu budowy potwierdzona za zgodność z oryginałem (k.37 -55), opinia biegłego sądowego z dnia 29 lutego 2016 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości (k.304-334), operat szacunkowy z dnia 26 lutego 2016 r. w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości wraz załącznikami (k.335-370), zeznania biegłego J. W. na rozprawie z dnia 22 lipca 2016 r. (e-protokół k. 520).

Przed wprowadzeniem na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...) obszaru ograniczonego użytkowania budynek powodów spełniał normy z zakresu akustyki w warunkach braku przekroczeń dopuszczalnych poziomów

hałasu w środowisku. Niemniej obecnie budynek mieszkalny powodów nie spełnia norm w zakresie poziomu hałasu we wnętrzu pomieszczeń chronionych. Budynek ten wymaga modernizacji w celu spełnienia norm akustycznych w pomieszczeniach chronionych budynku i zapewnienia właściwego komfortu akustycznego dla mieszkańców, wymaganych Polskimi Normami. Tym samym należy wykonać następujące prace: należy doizolować ściany I piętra, doizolować przegrody, zamontować nawiewniki wentylacyjne z tłumikiem akustycznym, wymienić stolarkę okienną dla pomieszczeń chronionych. Przy czym szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. wynoszą 49.247,28 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dnia 2 marca 2016 r. (k.371-400), zeznania biegłego J. W. (k. 641-642,746-747, 919-922), zeznania biegłego J. W. na rozprawie z dnia 22 lipca 2016 r. (e-protokół k. 520).

Pismem z dnia 11 lutego 2014r. powodowie wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 150.000zł oraz koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku w kwocie 100.000 zł.

Dowód: pismo powodów z 20 września 2012 r. wraz z dowodem nadania (k. 28).

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym 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.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł w zasadniczym zakresie na opinii biegłego sądowego J. W., który oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości, a także spadek jej wartości spowodowany utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a ponadto określił koszt adaptacji obiektu wobec utworzenia powyższej strefy, uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 22 lipca 2015 r.

W ocenie Sądu operat szacunkowy dotyczący wartości samej nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz opinia traktująca o spadku wartości przedmiotowej nieruchomości, sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób w jaki do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy J. W. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Istotne znaczenie ma fakt, że biegły od lat zajmuje się tematyką oddziaływania hałasu lotniczego na nieruchomości położone w strefach ograniczonego użytkowania. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Biegły wyjaśnił, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, że nie oparł swoich wyliczeń i wniosków przy ustaleniu zmniejszenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na doświadczeniach z zakresu wyceny nieruchomości położonych w (...) K.. Opinie M. P. oraz G. B., które dotyczą lotniska K., zostały przytoczone w celach podglądowych. Ponadto biegły zanegował również twierdzenie, iż stosuje metodologię opartą na modelach z rynków zagranicznych. Te zostały przytoczone jedynie w formie komentarza oraz ogólnej informacji w zakresie sytuacji w Europie i na Ś.. Podstawą do wyliczeń były merytoryczne badania przeprowadzone tylko dla lotniska Ł..

W zakresie zarzutu pozwanego w przedmiocie braku precyzyjnych wyjaśnień dotyczących sposobu uzyskania stałych danych liczbowych, które biegły wskazał we wzorze na cenę teoretyczną (wskaźników regresji wielorakiej), biegły

zaznaczył, że zastosował program R. E.. Za pomocą, bowiem licencjonowanych programów komputerowych uzyskuje się powyższe wyniki, gdyż należy dokonać obliczenia bardzo dużej macierzy matematycznej tysięcy danych. Biegły również wskazał, że w opiniach prywatnych te wyniki zostały potwierdzone, albowiem uzyskano analogiczne liczby.

Odnosnie błędów metodologicznych w zakresie ustalenia parametrycznego poziomu spadku wartości nieruchomości, biegły wskazał, że zastrzeżenia przedstawione w opiniach prywatnych są niezasadne.

Dr K. S. wydał swoją pierwszą opinię w sytuacji, w której nie dysponował pełnym opracowaniem biegłego. Tym samym jego uwagi nie mogą być brane pod uwagę, gdyż pytania dr. K. S. powstały z braku materiałów źródłowych. Te pojawiły się później i były w całości dostępne (materiały pojawiły się chociażby w opinii Dr B. F.), gdyż zostały złożone do dziennika ogólnego. Niemniej Dr K. S. zaznaczy, że wskaźnik współczynnik determinacji r^2 na poziomie 0,60 jest wystarczający, aby uznać, że model jest właściwy. Oznacza to, że biegły zastosował właściwy model, który pozwolił na uzyskanie prawidłowych wyników w zakresie określenia spadku wartości nieruchomości. Następnie biegły wskazał na wspólny element opinii: trend czasowy danych wynosił -1 % miesięcznie. Tym samym należało go minąć ze względu na jego znikomy wpływ na omawianą materię. Na marginesie należy wskazać, że również w opracowaniu firmy (...) (opracowanie na zlecenie pozwanej) trend był na bardzo podobnym poziomie -1%. Przy czym tam również był pomijany. Należy zauważyć, że przy tak niskim trendzie omawianych danych się nie weryfikuje ze względu na upływ czasu.

Dr B.-F. zwróciła uwagę na jeden z wielu elementów ocennych modelu, jakim jest błąd standardowej zmiennej. Przy czym Dr B.-F. wyszła z dwóch założeń: trudno określić jednoznaczne kryterium oceny w zakresie błędu standardowej zmiennej oraz współczynnik powyżej 50% może być wątpliwy w przypadku znacznego przekroczenia. Tym samym należy uznać, że biegły oparł się na prawidłowych parametrach, gdyż badając rynek nieruchomości elastycznie dobrał parametry oceny, uwzględniając jego zróżnicowany charakter. Ponadto współczynnik zastosowany przez biegłego nie stoi w sprzeczności z opinią Dr B.-F., gdyż nie przekroczył znacznie poziomu 50% - biegły zastosował współczynnik na poziomie 63%.

Należy również wskazać, że biegły wykazał dużą ostrożność w przeprowadzonych badaniach, albowiem otrzymał zbieżne wyniki z badaniami przeprowadzonymi przez innych biegłych (wyniki zostały zamieszczone w tabeli porównawczej w opinii). Ostatnie badania miały miejsce pod koniec 2015 r. Przy czym średnia z tych badań dotyczących tylko i wyłącznie lotniska Ł. wyniosła 5,32% dla strefy zewnętrznej, a wynik biegłego wynosił 5,43%. Jednocześnie opracowanie firmy (...) określiło realny spadek na poziomie 7,4%. Tym samym biegły zastosował mniejszy parametr aniżeli parametr opracowany na zlecenie pozwanej. Nie powinno zatem ulegać wątpliwości, że biegły zastosował prawidłowy parametr.

Trzeba też wskazać, że pozwany nie zrozumiał aktualnego modelu jaki biegły zastosował, gdyż model rozdziału średniej wartości, w zależności od położenia w strefie, nie bazuje na hałasie. Tym samym wszelkie zarzuty pozwanego dotyczące uwzględnienia przez biegłego elementów hałasu są niezasadne.

O nieprawidłowości określenia współczynnika korygującego określonego przez biegłego na poziomie ok 5% nie może świadczyć rozbieżność pomiędzy wynikami poszczególnych osób zajmujących się omawianą materią, w szczególności wątpliwe są badania przeprowadzone przez dr. B. H.. Ta przeprowadziła badanie w sposób bardzo ogólny i ankietowy. W tym badaniu nie uwzględniono wielu czynników, np. rozgraniczenia stref, rodzaju nieruchomości, czy też stopnia obciążenia hałasem lotniczym, co podważa ich wiarygodność. Tym samym badania dr. B. H. nie poddają się kontroli merytorycznej. W niniejszej sprawie biegły w sposób nie budzący wątpliwości wyjaśnił, zarówno w opinii, jak i na rozprawie, w jaki sposób ustalił poziom współczynnika korygującego (w tym, uwzględniając wpływ funkcjonującego lotniska). Tym samym należy uznać go za prawidłowy.

W zakresie opinii dotyczącej nakładów budowlanych i zarzutów pozwanego w postaci zakwestionowania określenia wartości nakładów koniecznych do zapewnienia komfortu akustycznego, biegły wskazał, iż zasadą szacowania nakładów jest przyjmowanie pewnych reguł kosztorysowania. Te zostały uwzględnione w ogólnodostępnych

cennikach publikowanych przez firmę (...) serwis w P.. Biegły oparł się na tych cennikach, gdyż pozwalają one na zastosowanie cenników robót elementów scalonych, np. czynność, która wymaga przeliczeniu kilkunastu składników (transport, wstawienie nowego okna, parapetu, obrotu tynku, ścian) zawiera wszystko skompensowane w jednej pozycji. Tym samym nie trzeba szczegółowo rozliczać każdej pozycji kosztorysowej. Niemniej biegły podkreślił, że uzupełnia cenniki robót elementów scalonych o indywidualną analizą cen, które występują u producentów stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej. U nich zmieniają się ceny w sytuacji, gdy wprowadza się droższy materiał, tj. okna izolacyjne. Na końcu biegły pokreślił, iż w ramach reguł obowiązujących przy szacowaniu wartości nakładów należy brać pod uwagę średnią cenę robót i usług,

Wobec powyższego należało uznać, że pozwany nie zgłosił zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości biegły rzeczowo i rzetelnie wyjaśnił. W tych okolicznościach Sąd uznał opinię biegłego J. W. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co skutkowało zarówno oddaleniem wniosku o zlecenie biegłemu wydania opinii uzupełniającej, jak i o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Na marginesie należy wskazać, że Sąd Okręgowy zapoznał się szczegółowo z kopiami opinii sporządzonych odpowiednio przez: dr A. F., dr B. H. oraz dr K. S., a także z wyciągiem z opinii biegłej H. H. w sprawie o sygn. akt(...). Niemniej na ich podstawie nie można było zanegować, czy też dojść do odmiennych konkluzji aniżeli biegły. Biegły, a Sąd Okręgowy te wyjaśnienia podziela, opinie co do zasady nie stoją w rażącej sprzeczności z opinią sporządzoną przez biegłego sądowego, co by mogło uzasadniać zlecenie innemu biegłemu wydania opinii w omawianym zakresie. Niemniej i tak, trzeba podkreślić, że nie jest możliwe osiągnięcie przez wszystkich biegłych identycznych wyników, pewne odstępstwa są nieuniknionym wynikiem przeprowadzonych badań. O czym najlepiej świadczy chociażby tabela porównawcza załączona przez biegłego (k.328). Gdyby bowiem negować opinię tylko dlatego, że osiągnięty w niej rezultat różni się od wyniku uzyskanego w innej opinii, to w tym momencie Sąd nie mógłby się posłużyć żadną opinią i tym samym rozstrzygnąć sprawę. Pozwany mógłby bowiem zawsze zakwestionować opinie sporządzoną przez jakiegokolwiek biegłego, wskazując, że osiągnięty przez niego rezultat różni się z innymi wynikami.

Należy również zaznaczyć, że opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości oraz kwestii z nią związanych - w tym ustalenia spadku wartości, zawsze z istoty swej stanowi szacunek i określa potencjał nieruchomości. Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości ma charakter szacunkowy. Wartość rynkową determinuje i ostatecznie weryfikuje każdorazowo konkretna transakcja dotycząca konkretnej nieruchomości. To samo należy odnieść do ustaleń w zakresie ustalenia spadków wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania. Z istoty swej ustalenia dokonane w tym zakresie mają walor hipotezy. Przyjęcie przez biegłego najwłaściwszej w jego ocenie metody i doświadczenie zawodowe biegłego mają gwarantować to, że jego ustalenia będą jak najbardziej zbliżone do wyników, które mogłyby zostać osiągnięte w rzeczywistym obrocie. W ocenie sądu opinia biegłego J. W. 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.

Za nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał następujące dowody: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r., (...)4230.1.2011.JS (k.171-204), procedury (...) (k.235-236), informacje dotyczące wdrożenia przez port lotniczy warunków wynikających z decyzji (...) o środowiskach uwarunkowania (k.237-239), protokół z kontroli, NR (...) (k.240-249), artykuły prasowe – wydruki (k.253-262), wydruki print screen ze strony internetowej pozwanego – statystyka operacji lotniczych za lata 2012-2013 (k.250), decyzje Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, znak (...)0a.4230.4.2011.mc.20, z dnia 7 grudnia 2011 r. (k.205-228), raport o oddziaływaniu na środowisko – wyciąg (k.299-234), kopia pisma Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 marca 2015 r. (k.424), kopia pisma Polskiego Komitetu Normalizacyjnego Wydziału Prac Normalizacyjnych – Sektora Budownictwa i (...) (k.455). Należy wskazać, że w obliczu opinii sporządzonych przez biegłego sądowego J. W., powyższe dowody okazały się nieistotne, gdyż na ich podstawie nie można było podważyć ustalenia dokonane przez biegłego, czy też nie można było dojść do innych konkluzji aniżeli biegły.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczeń jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W myśl zaś art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, 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.

Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pismem z 9 lutego 2014 r., doręczonym przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Powodowie po rozszerzeniu powództwa pismem datowanym na 20 lipca 2016 r domagali się łącznie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 73.741 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 11 lutego 2014 r., a także 49.247,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 11 lutego 2014 r. tytułem konieczności przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów 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.

Ustanowienie strefy 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 upatrywały 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 wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji 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 immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, przedmiotowa nieruchomość 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 spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między 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 po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i po dokonaniu modyfikacji opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 73.741 zł.

Biegły 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, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru

ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska 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.

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

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości podlegała na rzecz powodów kwota 73.741 zł.

Podkreślić należy, że utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Obniżenie wartości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie ma takich zamiarów.

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 emisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Na uwzględnienie zasługiwało również żądanie powodów zapłaty odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. W zakresie żądania zasądzenia na rzecz powodów kosztów rewitalizacji akustycznej Sąd oparł się na treści, cytowanego powyżej, art. 129 ust 2 w zw. z art. 136 ust 3 ustawy prawa ochrony środowiska. Mając na względzie powyższe rozważania Sądu dotyczące skutków działań pozwanego i związku przyczynowego między tym działaniem a szkodą wynikłą w majątku powodów, a także fakt, iż przez pojęcie szkody trzeba rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17

lipca 2013 r., I ACa 388/13, LEX nr 1356638), Sąd uznaje za zasadną możliwość dochodzenia przez powodów odszkodowania w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w P.. Koszty tej modernizacji biegły oszacował na kwotę 49.247,28 zł., co uzasadniało zasądzenie na rzecz powodów wskazanej sumy.

Biorąc pod powyższe rozważania, Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 122.988,28 zł, co stanowi sumę należnego świadczenia z tytułu spadku wartości oraz nakładów wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

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.

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 nieruchomości (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 lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie stabilizacja cen na rynku nieruchomości i jedynie nieznaczne wahania trendów czasowych w tym okresie. Tym samym należało zasądzić odsetki od 12 lutego 2014 r., albowiem zgodnie art. 111 § 1 k.c. roszczenie powodów dopiero z upływem 11 lutego 2014 r. stało wymagalne – z końcem dnia, w którym wezwanie do zapłaty zostało dostarczone pozwanemu. Powyższe uregulowanie odsetek nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowoduje nieuzasadnianego wzbogacenia wierzyciela.

Na końcu podkreślić 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 wniesienia pozwu naruszałoby słuszny interes powodów.

Tym samym w pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe powodów należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz art. 113 ust. 1 u.k.s.c., obciążając nimi pozwanego całości, albowiem powodowie ulegli w nieznacznym stopniu tylko co do nieznaczącej części swego żądania (odsetek od należności głównej za dzień 11.02.2014r.).

Powodowie ponieśli następujące koszty: 3800 zł tytułem opłaty od pozwu; 3.600 zł tytułem zastępstwa procesowego; 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa; 5000 zł tytułem zaliczki na poczet wydania opinii biegłego.

Tym samym, pozwany powinien zwrócić powodowi 12.417 zł.

Oprócz tego pozwany jest obowiązany uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 690,50 zł tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłego za opinię pisemną.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

SSO Anna Łosik