

Sygn. XII C 23/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 września 2017r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Hanna Flisikowska

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Krzemińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2017r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **J. P., F. P.**

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 45.492,00 (czterdzieści pięć tysięcy złotych i czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem odszkodowania co do spadku wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 grudnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r., a od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 30.572, 38 zł (trzydzieści tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote i trzydzieści osiem groszy) tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powodów wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r., a od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
3. W pozostałym zakresie powództwo oddala
4. Kosztami procesu obciąża strony stosunkowo, powoda w 17% tych kosztów, a pozwanego 83%, przy czym szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

/-/ Hanna Flisikowska

Sygn. akt XII C 23/16

## UZASADNIENIE

Powodowie **F. P. i J. P.** reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 7 stycznia 2016 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100 tys. zł tj. 90 tys. złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 10 tys. złotych tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2013r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...).

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia.

Zdaniem powodów oddziaływanie lotniska, spowodowało spadek wartości ich nieruchomości, a obowiązujące uregulowania prawne, obligują ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na terenie nieruchomości budynku. (k. 1- 9)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lutego kwietnia 2016 r. **pozwany (...) Sp. z o. o. w P.** wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zdaniem pozwanego wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody.

W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń, co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jej praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r

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. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. (k. 51 - 73)

Po opinii wykonanej przez biegłego J. W. (1) pełnomocnik powodów w piśmie z 13.1.2017r. rozszerzył powództwo co do nakładów akustycznych. Po tej modyfikacji pozwu powodowie zażądali zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 30.572,38 zł z tego tytułu z ustawowymi odsetkami od dnia 13.12.2013 r. co nie uległo już zmianie do zakończenia postępowania. Natomiast odnośnie spadku wartości pełnomocnik powodów ostatecznie żądał solidarnie kwoty 61.088 zł także z ustawowymi odsetkami od dnia 13.12.2013r. i wniósł o nie obciążanie powodów kosztami części ograniczonego z tego tytułu powództwa bowiem powodowie nie mieli wiedzy co do wysokości tego roszczenia ( k.536).

Pełnomocnik pozwanego podtrzymał oddalenie powództwa w całości , a w razie jego uwzględnienia oparcie się przez Sąd przy ferowaniu wyroku na ostatniej , wariantowej opinii biegłego W. odnoszącej wyliczenia do stanu surowego zamkniętego budynku w chwili wejścia w życie przepisów o o.o.u. (k.536).

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

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

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

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

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania

dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  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.

(okoliczności bezsporne)

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) . Nieruchomość gruntowa powodów składa się z jednej działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 641 m<sup>2</sup>. Jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni 147,43 m<sup>2</sup>. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...). Nieruchomość powodów jest położona w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

(informacyjne zeznania powoda F. P.– k. 115 i k. 642, odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k.13- 14 i k. 247-251, , wypis z rejestru gruntów - k. 245, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 246)

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania 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  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Budynek na nieruchomości powodów w chwili wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ( tj. 28 lutego 2012r.) był w stanie surowym zamkniętym tzn. miał dach, drzwi wejściowe i wszystkie okna.

( dowód: zeznania informacyjne powoda k. 115, opinia biegłego W. z 26.7.2017r. k.522, zeznania biegłego k. 535, dokumentacja budowlana stanowiąca załącznik do pisma z 26.2.2016r. k. 121 – szara koperta załączników wraz z protokołem odbioru zamontowania stolarki okiennej przed datą wprowadzenia obszaru i k.496 – 497))

Wartość rynkowa nieruchomości powodów według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) przy założeniu istnienia już w tym dniu wykończonego budynku i cen z chwili ustalania odszkodowania wynosi 719.277,00 złotych, przy czym uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania o kwotę 61.088,00 zł.

( dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (1) z 29 sierpnia 2016r. – k. 229 – 244, opinia biegłego sądowego J. W. (1) z 15 września 2016 r. – k. 188 – 218, opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. W. (1) z 9 stycznia 2017 r. – k. 401-407, opinia ustna wydana przez biegłego na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017r. – k. 411-412).

Wartość rynkowa nieruchomości powodów według stanu faktycznego istniejącego na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ( tj. 28 lutego 2012r.) czyli stanu surowego zamkniętego tego budynku i cen z chwili ustalania odszkodowania wynosi 535.640 zł, przy czym uległa ona zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania o kwotę 45.492 zł.

( dowód: opinia wariantowa biegłego J. W. z 26.7.2017r. k.524 i zeznania biegłego k. 535)

Nieruchomość powodów wymaga nakładów akustycznych. Koszt materiałów i prac budowlanych zwiększających izolację akustyczną budynku mieszkalnego wynosi 30.572,38 złotych. Zakres tych prac koniecznych do spełnienia wymogów ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obejmuje zainstalowanie nawiewników ściennych akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną oraz wymianę okien .

( dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (1) z 30 października 2016r. – k. 182- – 244 opinia ustna wydana przez biegłego na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017r. – k. 411-412 )

Przed procesem powodowie pisemnie zalecali pozwanego do zapłaty i próby ugodowej. Wniosek powodów Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu doręczył pozwanemu w dniu 12 grudnia 2013r. W tym wniosku powodowie wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 120 tys. złotych z tytułu spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych . W odpowiedzi na wniosek powódki pozwany podał, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody na warunkach zaproponowanych we wniosku.

(dowód: wniosek powodów o zalewanie do próby ugodowej – k. 39- 41, odpowiedź pozwanego na wniosek o zalewanie do próby ugodowej – k. 22-23)

Całkowicie nieuzasadniony był wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego W. do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Sąd nie dostrzegł tu żadnych przesłanek do wystąpienia z takim wnioskiem do w/w Stowarzyszenia w świetle przepisów art. 157 ust.3 w zw. z art.157 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić trzeba, że opinia biegłego stanowi pewną całość i weryfikowanie pewnych jej części mających cechy operatu szacunkowego zdaniem Sądu jest niemożliwe i niedopuszczalne ( podobnie SA w Poznaniu w swoim wyroku z 1.9.2016r. I ACa 241/16).

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

**Informacyjne przesłuchanie strony powoda F. P.** (k.115) choć nie budziło wątpliwości nie było dowodem a tylko było jednym z elementów pozytywnej weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie.

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

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego **opinie prywatne, uwagi dr K. S. i A B. – F.**, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również nie mogą zastąpić dowodu z tejże opinii. W istocie stanowiły one kompilację wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne (k. 326 i 330).

Opinia sporządzona na prywatne zlecenie strony nie może być dowodem w sprawie, gdyż przepisy art. 278 § 1 i art. 290 § 1 k.p.c. przewidują dopuszczalność dowodzenia okoliczności wymagające wiadomości specjalnych wyłącznie opinią biegłych sądowych lub instytutu naukowego albo naukowo-badawczego. Opinia sporządzona na prywatne zlecenie strony i przez nią przedstawiona sądowi stanowi tylko wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron.

W rezultacie przedłożenie w toku procesu takiej opinii może co najwyżej stanowić asumpt do powzięcia decyzji o potrzebie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, względnie opinii uzupełniającej lub powołania innych biegłych. Zatem opinia prywatna jest środkiem służącym stronie wyjaśnieniu jej stanowiska, uzasadnienia składanych wniosków dowodowych, sama przez się nie jest jednak środkiem dowodowym.

W konsekwencji Sąd uznał **opinię biegłego sądowego J. W. (1)** w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości (zarówno główną jak i uzupełniającą w wariantcie przyjęcia stanu surowego zamkniętego budynku w chwili wprowadzenia obszaru) i nakłady akustyczne za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz 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.

Zaznaczenia wymaga fakt, że biegły dokonał wyliczenia na podstawie doświadczeń z wieloletnich badań w tej materii w Europie i na świecie, doświadczeń z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. oraz wynikach cząstkowych przeprowadzonych już w P. na bazie danych lokalnych w odniesieniu dla obu lotnisk, co znalazło wsparcie w bogatym orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w opinii uzupełniającej i 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 uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania.

Nie sposób również pominąć faktu, że nieruchomości w ramach budownictwa rodzinnego położone w tzw. strefach około lotniskowych nie są przedmiotem szerokiego zainteresowania potencjalnych nabywców co prowadzi do sytuacji, że ilość transakcji na rynku nieruchomości w tym zakresie i na badanym przez biegłego terenie jest mocno ograniczona.

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinia biegłego J. W. (1) w zakresie poruczonego postanowieniem dowodowym została sporządzona w sposób prawidłowy. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Opinia biegłego W. nie była kwestionowana przez pełnomocnika powódki. Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017r. oświadczył, że nie kwestionuje opinii W.. (k. 412), po czym dodał, że wnosi opinie innego biegłego ponieważ nie zgadza się z metodologią zastosowaną przez biegłego W.. W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie przedstawił jakichkolwiek powodów, które mogłyby opinię biegłego W. pozbawić waloru przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy tj. nie przedstawił żadnych przekonujących argumentów dyskwalifikujących opinię biegłego.

W konsekwencji uznania przydatności i prawidłowości merytorycznej opinii sporządzonej przez biegłego W. wraz z opinią uzupełniającą (k. 401) Sąd na rozprawie 12 stycznia 2017r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, ku czemu nie było absolutnie jakichkolwiek przesłanek jak i wniosek pełnomocnika pozwanego z 1 marca 2016r. o modyfikację tezy dowodowej dowodu z opinii, którą przygotował biegły W. (k. 127 i k. 411, k. 412) Nie może bowiem być wyłącznym powodem zlecenia wykonania opinii innemu biegłemu subiektywne i niczym nie uzasadnione przekonanie o nieprawidłowości kwestionowanej opinii czy też niezadowolony z płynących z niej wniosków.

Tej oceny nie mogła skutecznie zmienić również treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez **dr K. S. (2) i dr A. F.** (k. 326- 331).

Zauważyć należy, że wskazane osoby są statystykami, a w konsekwencji nie są specjalistami 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 W.. 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.

Uzupełniająco należy tylko podkreślić, że ww. dokumenty nie mogą mieć waloru uniwersalnego jak zakłada pełnomocnik pozwanego, a który jest składany w wielu podobnych sprawach przeciwko pozwanemu przydzielonych Sędziemu referentowi.

Otóż przeprowadzona analiza statystyczna przez dr S. czy też dr B. - F. została przeprowadzona na podstawie przesłanej mu do analizy konkretnej opinii sporządzonej na potrzeby sprawy sądowej. Już choćby z tego powodu wskazane dokumenty nie mogą mieć uniwersalnego zastosowania dla każdej podobnej sprawy, gdyż każdy stan faktyczny sprawy jest różny, a wiele różnorodnych czynników wpływa na zastosowanie przez biegłego konkretnej metody wyceny.

Więc kontratakowane opinii biegłego w tej sprawie analizami naukowców dokonanymi w związku z przesłaną mu opinią wykonaną w innym postępowaniu jest pozbawione uzasadnienia, gdyż odnosi się do zupełnie nie przystającego układu faktycznego jak w tej sprawie. Zobrazować dobitniej można tę okoliczność stwierdzeniem, że sam dr S. jak dr B.- F. wskazuje, że w przesłanej mu opinii biegły zastosował o wiele większą ilość transakcji niż w tej sprawie i przy użyciu trendu czasowego, co zupełnie nie przystało do metodologii zastosowanej przez biegłego W. o przy wycenie nieruchomości powodów.

Tylko z tego zatem powodu pozwany nie może wyciągać przeciwstawnych biegłemu W. wniosków skoro ich fundament został ufundowany na danych występujących w zupełnie w innej sprawie, nie mających waloru uniwersalnego, bez wcześniejszego i każdorazowego zbadania czy choćby takie porównanie ze względu podobieństwo parametrów badanych nieruchomości w ogóle zachodzi.

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinie biegłego W. w zakresie poręczonym postanowieniem dowodowym również tym wariantowym co do uwzględnienia w wyliczeniach stanu surowego budynku w dniu wprowadzenia obszaru ( opinia z 26.7.2017r. k. 524, 535) została sporządzona w sposób rzetelny i prawidłowy. Podkreślenia wymaga, że pełnomocnicy obu stron nie kwestionowali tej opinii wariantowej (k. 535). Całkowicie Sąd podzielił argumentację biegłego co do tej ostatniej opinii co do metody badawczej i braku możliwości wiarygodnego uwzględnienia przy tym wyliczeniu dodatkowo tzw. wymuszonej sprzedaży z uwagi na bardzo skromną i nie pozwalającą na rzetelne wyliczenia bazę danych. Biegły przekonująco wyjaśnił, że nie da się konkretnie i rzetelnie wyliczyć spadku wartości przy ewentualnej wymuszonej sprzedaży bo np. zakładałoby to fikcyjne założenie takiego samego stanu zaawansowania porównywanych budynków co w rzeczywistości nie występuje, a zbyt lakoniczne wpisy w aktach notarialnych nie dają podstaw do takich ustaleń (k. 535). Biegły parokrotnie i kategorycznie zeznał, że bezdyskusyjna, rzetelna i wiarygodna jest w tym przypadku wyliczona przez niego kwota 45.492 zł tytułem spadku wartości co Sąd w całości podzielił.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzone przez biegłego opinie podtrzymane w czasie jego przesłuchania na rozprawie poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały 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 nich wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia **dowodów z urzędu**. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontradyktoryjności.

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

Powództwo okazało się w przeważającej części uzasadnione.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). W konsekwencji byli uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej

lub 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.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

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

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa



miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, nie będący 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).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Uczynili to wnosząc do Sądu Rejonowego wniosek z dnia 15 listopada 2013r. o zawiązanie do próby ugodowej.

Wniosek powódki Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu doręczył pozwanemu w dniu 12 grudnia 2013r. i tę okoliczność pozwany zresztą przyznał w odpowiedzi na ten wniosek ( k. 22). Okoliczności tej pozwany nie kwestionował również w tym postępowaniu .

W tym wniosku powodowie wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do ugodowej zapłaty odszkodowania w kwocie 120 tys. złotych z tytułu spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych .

Poprzedzając dalsze rozważania należy zauważyć, że termin z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś. muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem.

Art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. posługując się określeniem "wystąpić z roszczeniem", bliżej go nie określa ani też nie odsyła do któregośkolwiek z innych przepisów ustawy, który mógłby posłużyć wykładni tego pojęcia. Nie da się w sposób uzasadniony twierdzić, że z brzmienia tego przepisu wynika obowiązek uprzedniego zawiadomienia podmiotu odpowiedzialnego za spełnienie świadczenia odszkodowawczego, że poszkodowany tak kwalifikowaną normatywnie pretensję wobec niego zgłasza, a zaniechanie tego "aktu staranności", w terminie dwóch lat od daty wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego ograniczenia, będące źródłem szkody, skutkuje wygaśnięciem roszczenia.

Wskazując, że pojęcie to jest szersze zakresowo aniżeli pojęcie "dochodzenia roszczenia przed sądem" należy przyjąć, że poszkodowany dla zachowania terminu o którym mowa w tym przepisie może wybrać jedną z dwóch możliwych form "wystąpienia z roszczeniem". Pierwszą z nich jest skierowanie żądania bezpośrednio do jego adresata, podmiotu zobowiązanego do wyrównania szkody, a drugą wystąpienie z nim na drogę sądową przeciwko niemu ( taką wykładnię tego przepisu potwierdziły już wcześniej zarówno Sąd Najwyższy jak i Sądy powszechne, by wskazać jedynie dla przykładu,; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. II CSK 254/12, powołany za zbiorem Lex nr 1294477 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z

dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1104/12, powołany za zbiorem Lex nr 1271919).

W związku ze skutkiem zawezwania do próby ugodowej jaki rodzi ono w odniesieniu do biegu terminu ww. przepisie , skutek ten wiąże się z datą złożenia samego wniosku, a nie z datą doręczenia jego odpisu podmiotowi zawezwanemu.

Uchwała Sejmiku Województwa (...) podjęta w dniu 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r.

Powodowie złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 15 listopada 2013r. , a pozwanemu Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce doręczył ten wniosek w dniu 12 grudnia 2013r. , a więc przed upływem 2 – letniego terminu zawitego dla zgłaszania roszczeń. Nie budziło zatem wątpliwości Sądu , że powodowie w ten sposób zachowali termin, występując przed jego upływem z zawezwaniem pozwanej spółki do próby ugodowej, mającej za przedmiot obecnie dochodzone roszczenia. Bez wątplenia złożenie takiego wniosku jest formą dochodzenia roszczenia przed Sądem.

Dodatkowo należy wskazać, że w związku ze skutkiem zawezwania do próby ugodowej jaki rodzi ono w odniesieniu do terminu zawitego, skutek ten wiąże się z datą złożenia samego wniosku, a nie z datą doręczenia jego odpisu podmiotowi zawezwanemu.

Przechodząc dalej wskazać należy, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienie związku 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, której powodowie są właścicielami, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody).

Nadto z treści powołanego wyżej Rozporządzenia jasno wynika, że ich nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie Rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego J. W. (1) jasno 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.

Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego J. W. (1) jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego J. W. (1) jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 i art. 136 Prawa ochrony (...) wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska wynika, 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, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

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).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez J. W. (1).

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., bezdyskusyjny i możliwy rzetelnie do ustalenia jak była już mowa, spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 45.492 złotych biorąc pod uwagę faktyczny stan nieruchomości z chwili wprowadzenia obszaru - 28 lutego 2012r. tj. surowy zamknięty. Sąd już wyjaśniał dlaczego ta wartość jest jedyną możliwą do konkretnego i wiarygodnego wyliczenia biorąc pod uwagę przekonujące argumenty biegłego W.. Zdaniem Sądu zasądzenie kwoty 61.088 zł jak chcieli powodowie było całkowicie bezpodstawne i stanowiłoby nieuzasadnione obciążenie pozwanego obowiązkiem odszkodowawczym. Ta kwota wyliczona przez biegłego w pierwotnej opinii zakładała stan budynku całkowicie wykończonego co nie było zgodne ze stanem faktycznym istniejącym w dniu 28.2.2012r. bowiem sam powód przyznał, że był to tylko stan surowy zamknięty. Nadto próba dostosowania ustalonej przez biegłego bezdyskusyjnej kwoty spadku wartości 45.492 zł. poprzez zadawanie jemu pytań odnośnie wymuszonej sprzedaży na właśnie 61.088 zł była absolutnie nieuprawniona. Biegły bowiem wyraźnie stwierdził, że gdyby możliwe było rzetelne wyliczenie spadku przy wymuszonej sprzedaży to by to uczynił ale ponieważ nie było jakiegokolwiek możliwości konkretnego i wiarygodnego wyliczenia w tym zakresie, tego nie zrobił. Nadto pełnomocnik powodów nie wykazał także podstaw i spełnienia przesłanek wymuszonej sprzedaży nieruchomości.

Przechodząc dalej trzeba podkreślić, że biegły J. W. (1) 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..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w

pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Nie można nie zgodzić się z poglądem, że ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia.

Oznacza to zatem dodatkowo, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

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 także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego J. W. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. W ocenie Sądu z uwagi na powyższe istnieje adekwatny związek przyczynowy w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 45.492 złotych, **a dalej idące żądanie zostało oddalone w pkt.3 wyroku .**

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie wybudowali 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 powodów. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Oceniając zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż tylko w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o

której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Nieruchomość powodów wymaga przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej koniecznej do spełnienia wymogów ustanowionych w ww. uchwale Sejmiku Województwa. Zgodnie z opinią biegłego sądowego J. W. (1), koszt rewitalizacji akustycznej nieruchomości powodów wynosi 30.572,38 złotych.

W konsekwencji powyższych rozważań na rzecz powodów zasądzeniu podlegała kwota 30.572,38 złotych tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną ich nieruchomości. ( pkt. 2 wyroku)

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt.1-2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 – 2<sup>1</sup> 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.

Uprzedzając dalsze rozważania należy, że Sąd zasądzając w wyroku odsetki ustawowe za okres od 13.12.2013r. do 31.12.2015r. i dalej od 1.01.2016r. jako odsetki ustawowe za opóźnienie przyjął, że od kwot roszczeń pierwotnie zgłoszonych w pozwie należą się powodom począwszy od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu wniosku o zawezwanie do zapłaty kwoty 120 tys. zł i próby ugodowej, , co nastąpiło w dniu 12 grudnia 2013r. Podkreślić należy, że wezwanie to opiewało na dużo większe kwoty niż ostatecznie żądane zasądzone w tym procesie tak więc uzasadniona jest tu jedna wspólna data początkowa odsetek tj. 13 12. 2013r.

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.

Taki sposób rozstrzygnięcia o odsetkach był możliwy wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28.02.2012r. , a więc dacie o wiele wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek od należności głównej nie spowoduje ztracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. 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 (użytkowników wieczystych) 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 przyjęta przez Sąd w wyroku naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Już zatem najpóźniej w dacie przyjętej przez Sąd w wyroku pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń.

W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Jeśli chodzi o okres od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie nie mogła przekroczyć maksymalnych odsetek za opóźnienie, wynikających z art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c. w brzmieniu nadanym mu z dniem 1.01.2016 r. Skoro zatem w tym dniu uległ zmianie ustawowy model ustalania odsetek maksymalnych, niezbędne było dostosowanie w wyroku rozstrzygnięcia o odsetkach do tego modelu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art.98§1-3 k.p.c. (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Na tej podstawie obciążył pozwanego w 83 % kosztami tego procesu, a powodów w 17 %. Natomiast zgodnie z art. 108§1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu. Sąd nie znalazł podstaw do obciążania powodów częścią kosztów dotyczących doprecyzowania ich żądania na kwotę 61.088 zł ze wcześniejszej 90.000 zł za spadek wartości bowiem powodowie bez opinii biegłego sądowego, co nastąpiło dopiero w toku tego procesu, nie mieli żadnej możliwości konkretnego, ostatecznego i wiarygodnego wyliczenia tej sumy i mogli opierać się tylko na wstępnych szacunkach.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Hanna Flisikowska