

XII C 1024/16

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Hanna Flisikowska

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Krzezińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017 r. w P.

sprawy z powództwa M. M.

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

o zapłatę

Zasądza od pozwanego na rzecz powoda tytułem odszkodowania co do spadku wartości nieruchomości kwotę 121.724zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy siedemset dwadzieścia cztery złote) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. a od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

/-/ Hanna Flisikowska

## UZASADNIENIE

Powód M. M. reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 23 maja 2016 roku wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (k.1)

W uzasadnieniu pozwu, powód wskazał, że jego nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...). (k.5)

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia.(k.5)

Powód wyjaśnił, że domaga się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i kwoty 16.000 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne do poniesienia zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości. (k.5)

Zdaniem powoda oddziaływanie lotniska spowodowało spadek wartości jego nieruchomości, a obowiązujące uregulowania prawne, obligują go do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości budynku. Przedstawił również uzasadnienie prawne zgłoszonych żądań. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powód wskazał art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz z ostrożności procesowej art. 435 k.c. w związku z art. 322 oraz 325 ustawy p.o.ś. (k. 4-15)

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 lipca 2016 roku pozwany (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.(k.135)

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że 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 powoda jest dla niego korzystne poprzez nałożenie na pozwanego dodatkowych narzędzi kontrolnych, takich jak obowiązek prowadzenia ciągłego monitoringu lub obowiązek prowadzenia analizy porealizacyjnej wskutek czego ustabilizowano lokalny rynek nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego praw. Nadto zdaniem pozwanego – powód nie wskazał, w jakim zakresie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, spowodowało ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. 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. Pozwany dodał także, że podejmuje liczne działania mające na celu zmniejszenie oddziaływania (...). Pozwany dodał także, że lotnisko istnieje w tym samym miejscu od 1913 roku i konsekwentnie przez dziesiątki lat następował jego rozwój, zaznaczając, że jego rozbudowa nie może być dla powoda żadną nowością ani zaskoczeniem. (k. 136 – 145)

Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powoda rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.(k.142).

Po opinii biegłego R. D. (1), w piśmie z dnia 22 lutego 2017r. pełnomocnik powoda rozszerzył żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości o kwotę 61.724,00 zł. Pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie w zakresie żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 26 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.(k.367-368).

Pełnomocnik pozwanego w piśmie z 28 marca 2017r., ustosunkowując się do rozszerzenia żądania pozwu wniósł o jego oddalenie w całości. Pozwany wniósł również o oddalenie roszczenia o odsetki, wskazując jednak z ostrożności procesowej, że w przypadku uwzględnienia roszczenia powodów, odsetki ustawowe za opóźnienie powinny być zasądzone najwcześniej od dnia wydania wyroku w sprawie. ( k. 414).

Na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017r. pełnomocnik powoda podtrzymał to żądanie, wskazując że wnosi o zasądzenie ustawowych odsetek na opóźnienie od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty od całej żądanej kwoty, tj. 121.724zł. Powód wniósł także o wydanie wyroku częściowego dotyczącego roszczenia za spadek wartości nieruchomości powoda. (k. 423)

Tak ukształtowanie stanowiska stron nie uległo zmianie do już do zakończenia postępowania.

### ***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..

## **Niesporne**

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

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

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

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

## **Niesporne**

Powód M. M. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P.. Powód stał się użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie umowy darowizny z dnia 12 lutego 2009r., nr. Rep (...). Użytkowanie wieczyste jest ustanowione do dnia 17 marca 2091r. Nieruchomość, której powód jest użytkownikiem wieczystym składa się z jednej działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni  $641 \text{ m}^{(2)}$  i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej  $215,80 \text{ m}^{(2)}$ . Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Budowę budynku mieszkalnego powód rozpoczął w 2010 roku, a zamieszkuje w nim od 2011 roku.

**Dowód:** zeznania powoda (k.248-250), opinia biegłego sądowego R. D. (1) z 26 stycznia 2017r. (k.265.269-270,273, 294) wydruk mapy terenu ze strony [www.mapa.szukacz.pl\(k.27\)](http://www.mapa.szukacz.pl(k.27))

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

okoliczność bezsporna

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodinnym i zgodnie z oświadczeniem powoda budynek był już wybudowany i w pełni wykończony.

**Dowód:** opinia biegłego R. D.ńskiego (k.273)

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzoną 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 powoda według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) wynosi 901.657,99zł. W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powoda, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen z chwili ustalenia odszkodowania, spadła o 121.724 zł

**Dowód:** opinia biegłego sądowego R. D.ńskiego z 26 stycznia 2017r. (k.281-k.289), opinia ustna wydana przez biegłego na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017r.(k. ), zeznania powoda -k. 248-250)

Pismem z dnia 18 lutego 2014 r., powód wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania z tytułu posiadania należącego do niego, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w tym 200.000,00 złotych tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i 150.000 złotych tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Powód wyznaczył pozwanemu w ww. piśmie termin do zapłaty odszkodowania - do 25 lutego 2014r. Pozwany nie zapłacił powodowi żądanej sumy w wyznaczonym przez powoda terminie. Następnie, pismem z dnia 20 lutego 2014r. powód wezwał pozwanego (...) do próby ugody i zapłaty kwoty 345.000 złotych tytułem odszkodowania, w tym 200.000 złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 145.000,00zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego nieruchomości. W piśmie z dnia 14 kwietnia 2014 roku, pozwany odpowiadając na ww. pismo powoda z dnia 20 lutego 2014r. oświadczył, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody z powodem na zaproponowanych przez niego warunkach.

W dniu 17 czerwca 2014 roku w Sądzie Rejonowym(...) J. w P., Wydział IX Cywilny odbyło się posiedzenie o zawezwanie do próby ugody pomiędzy stronami postępowania, na którym nie doszło do ugody.

**Dowód:** pismo powoda „wezwanie do zapłaty odszkodowania w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania z dnia 18 lutego 2014r. (k.19) pismo powoda - wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o zapłatę odszkodowania w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (k.22 -23 ), pismo pozwanego – odpowiedź na wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 14 kwietnia 2014r. (k.24 -25 ), protokół posiedzenia jawnego z dnia 17 czerwca 2014r.(k.26), pismo powoda w toku sprawy z dnia 13 lipca 2016r. (k.127)

**Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej przedstawionych dowodów:**

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

Protokół rozprawy jest sprawozdawczym dokumentem urzędowym, którego celem jest stwierdzenie istnienia lub nieistnienia istotnych dla sprawy faktów. Jako dokument urzędowy korzysta on z wynikających z art. 244 KPC domniemań prawdziwości i prawidłowości zawartych w nim stwierdzeń i oświadczeń (Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, red. prof. A. Zieliński, dr hab. Kinga Flaga – Gieruszyńska, wyd. 2017r). Zważywszy na powyższe Sąd uznał **protokoły z rozpraw z dnia 6 sierpnia 2015r. przed Sądem Rejonowym(...) w P., Wydział X Gospodarczy oraz z dnia 20 marca 2015r. przed Sądem (...)J. w P., IX Wydział Cywilny** za wiarygodne. Odnosząc się natomiast do treści ww. protokołów zawierających zeznania świadków **B. G.** oraz **M. D.**, Sąd ocenił ich zeznania za wiarygodne, ale niemające jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Zeznania świadków bowiem nie odnosiły się bezpośrednio do istoty sporu, a mianowicie czy doszło do spadku wartości nieruchomości powoda.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego **opinie prywatne**, 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 wycień osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne.

W konsekwencji Sąd uznał **opinię biegłego sądowego R. D. (1)** w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości 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 wraz z uzupełniająca ją opinią pisemną z dnia 10 marca 2017r. oraz ustną opinią przedstawioną na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017r. stanowiły podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opiniach biegłego sądowego R. D. (1) w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powoda.

W ocenie sądu opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie.

Zaznaczenia wymaga fakt, że biegły dokonał wycień 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 częściowych 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 oraz w 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. Biegły wskazał także, że w

swoich badaniach uwzględnił fakt wcześniejszego istnienia lotniska przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, wskazując że przyczyną spadku wartości nieruchomości nie jest sam fakt funkcjonowania (...), ale tylko i wyłącznie fakt zmiany stanu prawnego poprzez wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły skutecznie zaprzeczył również twierdzeniu strony pozwanej, że załączona w opinii dokumentacja fotograficzna w żaden sposób nie wskazuje na zmianę przedmiotowej nieruchomości z funkcji mieszkalnej na niemieszkalną.

Nadto w trakcie przesłuchania rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017 roku biegły, na pytanie strony pozwanej podkreślił, że w swojej opinii nie dokonał porównania (...) ograniczonego (...) - K. wskazując, że posłużył się przykładem lotniska w K. tylko jako wstępem do swoich dalszych rozważań. Biegły wyjaśnił, że lotnisko w K. było pierwszym lotniskiem w Polsce posiadającym obszar ograniczonego użytkowania skutkiem czego było dochodzenie roszczeń odszkodowawczych tytułem spadków wartości nieruchomości, jednakże w jego opinii nie zawarto żadnych porównań obu lotnisk.

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinia biegłego R. D. (1) w zakresie poruczonym 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.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez **dr K. S.** (k. 362-365).

Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D. (1). 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. dokument nie może mieć waloru uniwersalnego jak zakłada pełnomocnik pozwanej, a który jest składany w wielu podobnych sprawach przeciwko pozwanemu przydzielonych Sędziemu referentowi.

Otóż przeprowadzona analiza statystyczna przez dr S. została przeprowadzona na podstawie przesłanej mu do analizy konkretnej opinii sporządzonej na potrzeby sprawy sądowej. Już choćby z tego powodu wskazany dokument nie może 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 kontratakowanie opinii biegłego w tej sprawie analizami naukowca 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. 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 (...) przy wycenie nieruchomości powodów.

Tylko z tego zatem powodu pozwany nie może wyciągać przeciwstawnych biegłemu (...) wniosków skoro ich fundament został skonstruowany na danych występujących w zupełnie w innej sprawie, nie mających waloru uniwersalnego, bez wcześniejszego i każdorazowego zbadania czy takie porównanie ze względu podobieństwo

parametrów badanych nieruchomości w ogóle zachodzi. Z podobnych powodów opinii biegłego sądowego nie mogły podważyć przedłożone przez pozwanego **opinie dr B. H.** (k.322-336), które również zostały sporządzone na potrzeby innych postępowań sądowych i odnosiły się do spadku wartości innych nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do **referatu dr B. H.** wskazać należy, że nie dotyczy problematyki ustalania spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., lecz odnosi się wyłącznie do badań dotyczących lotniska wojskowego P. - K. i może być traktowany jedynie jako pogląd autorki co do możliwej metodyki szacowania spadku wartości. Nie sposób przy tym ustalić, na jakiej podstawie artykuł ten miałby świadczyć o wadliwości opinii R. D. (1), skoro B. H. w żadnym zdaniu opinii tej nie analizowała.

Podobnie Sąd odnosi się do **artykułu rzeczoznawcy majątkowego mgr. inż. G. B.**, który także traktuje jedynie o lotnisku w K. i stanowi wyłącznie analizę kształtowania się cen nieruchomości na terenie P. i L. na (...) ograniczonego (...) w K.. W konsekwencji powyższego również nie możliwym jest potraktowanie ww. publikacji jako dowodu mogącego zakwestionować opinię biegłego R. D. (3).

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłego sądowego jako podstawę dla ustaleń faktycznych oraz rozstrzygnięcia Sądu.

**Informacyjne przesłuchanie powoda** (k. 248-250 ) było nie wprost dowodem, a jednym z elementów weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie. Pełnomocnik powodów nie wnosił o przesłuchanie powodów w charakterze strony przed wydaniem wyroku częściowego stąd Sąd poprzestał tylko na informacyjnym jej przesłuchaniu, które było w pełni wirygodne.

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 zaoferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontrydiktoryjności.

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

Zgodnie z przepisem art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego.

W ramach wywiedzionego powództwa powód zgłosił dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania, co do drugiego z nich.

W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 121.724,00 złotych.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powoda 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.

Powód jest użytkownikiem wieczystym objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i w konsekwencji był uprawniony 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.

Istotnym jest także wskazanie, że na gruncie kodeksu cywilnego użytkowanie wieczyste nie stanowi ani prawa własności ani ograniczonego prawa rzeczowego. W piśmiennictwie oraz w orzecznictwie wskazuje się jednakże jest instytucją bliższą własności niż ograniczonym prawom rzeczowym (por. uchw. SN z 22.10.1968 r., III CZP 98/68, OSN 1969, Nr 11, poz. 188). Okoliczność ta ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii, jakie mianowicie przepisy należy w drodze analogii stosować do użytkownika wieczystego w razie nieuregulowania określonej kwestii w przepisach ustawy, względnie jej nieobjęcia postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, z charakteru tego prawa, zbliżonego raczej do prawa własności niż do ograniczonych praw rzeczowych wynika, że w wypadkach nieunormowanych w art. 232–243 KC należy odpowiednio stosować przepisy Tytułu I Księgi II KC, dotyczące treści i wykonywania prawa własności, a więc również przepisy normujące zagadnienia związane z sąsiedztwem gruntów, w tym m.in. art. 145 KC (służebność drogi koniecznej). W drodze analogii odpowiednie zastosowanie do prawa użytkowania wieczystego będą miały także przepisy dotyczące ochrony własności (por. uchw. SN z 22.10.1968 r., III CZP 98/68, OSN 1969, Nr 11, poz. 188; podobnie SN w post. z 17.1.1974 r., III CRN 316/73, OSN 1974, Nr 11, poz. 197). (dr A. Zbiegień- Turzańska Użytkowanie wieczyste [w:] Kodeks Cywilny. Komentarz., red. dr hab. Konrad Osajda, wyd. XVI, 2017r.)

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. W myśl art.129 ust. 3 przywołanej ustawy wyżej wskazane roszczenia przysługują również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust.3 ustawy Prawo ochrony środowiska użytkownik wieczysty 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 oraz prawa użytkowania wieczystego (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela oraz użytkownika wieczystego względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel oraz 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 właśnie przepis art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 3 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 emisji 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. Ww. uchwała weszła w życie 28 lutego 2012 roku.

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 powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie ww. rozporządzenia. Dokonał tego pismem złożonym do akt tej sprawy tj. karta 19. Pozwany otrzymał ww. pismo w dniu 18 lutego 2014r., co potwierdza pieczęć pozwanego (...) wraz z datą wpływu (k.19), tym samym nie ma wątpliwości, że zostało doręczone pozwanemu przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, czego pozwany nie kwestionował zresztą. Dodatkowo wnioskiem z 19.02.2014r., złożonym w(...) J. w P. zgodnie z prezentatą sądową w dniu 26 lutego 2014, powód wniósł o zawiązanie pozwanego do próby ugodowej. Strony nie zawarły jednak ugody. (vide k. 22-26)

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda 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, co do której przysługuje powodowi prawo użytkowania wieczystego 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 upatrywały źródła szkody).

Nadto z treści powołanego wyżej Rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomości 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, nieruchomości powoda znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego R. D. (1) 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 nieruchomości powoda – 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 powoda wyliczony przez biegłego R. D. (1) jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości, której powód jest użytkownikiem wieczystym 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 powód nie może się sprzeciwić.

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrehabilitowanie użytkowników nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek

dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powód winien ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń nie podważa w żaden sposób uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powoda ustalony przez biegłego sądowego R. D. (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 powoda. 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 powoda 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, której powód jest użytkownikiem wieczystym po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 121.724,00 złotych.

Przechodząc dalej trzeba podkreślić, że biegły R. D. (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. Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności oraz w prawie użytkowania wieczystego wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele (użytkownicy wieczysti) 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 R. D. (1) 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 immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

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 generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powód wykazał, 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 z tego tytułu podlegała na rzecz powoda kwota 121.724,00 złotych.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód został użytkownikiem wieczystym nieruchomości (co miało miejsce w 2009 r. – vide k. 294) 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 prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przez powoda.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa.

Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadała. 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 powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały mu 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.

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. Pozwany zakwestionował także, że przedmiotowa nieruchomość nie jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, co jednakże sprzeciwia się zeznaniom powoda oraz opinii biegłego, którym Sąd w niniejszej sprawie nadał przymiot wiarygodności.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt.1 wyroku częściowego 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.

W tym zakresie Sąd orzekł zgodnie z ostatecznie sprecyzowanym żądaniem powoda i datę początkową odsetek ustawowych co do całej kwoty objętej pierwotnym żądaniem pozwu oraz rozszerzeniem powództwa, tj 121.724,00 zł ustalił na dzień w którym upłynął wyznaczony przez powoda termin do zapłaty w piśmie z dnia 18 lutego 2014r., na dzień tj. 26 lutego 2014r.( vide k. 19)

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 przedmiotowej sprawie pomiędzy wniesieniem pozwu – maj 2016r., a oszacowaniem wysokości szkody przez biegłego - styczeń 2017r. , powołanego w sprawie minęło –tylko 8 miesięcy. Jak wynika z treści opinii biegłego R. D. w tym okresie nie odnotowywano istotnych zmian cen na rynku nieruchomości.

Wypływa z tego wniosek, że we wskazanej dacie wysokość szkody była zbliżona czy też niewiele wyższa niż ustalona na podstawie opinii biegłego, co uzasadnia przyjęcie daty początkowej odsetek ustawowych jak przyjęta w wyroku. Dodać należy, że zasądzenie odsetek w sposób jak żądał tego powód było możliwe również 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 jeszcze wcześniejszej.

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

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania, czego żądał z kolei pozwany w piśmie z 28 marca 2017r. ( k. 414)

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 słusznego roszczenia właściciela (użytkownika wieczystego) 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 powoda i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

Podkreślić również należy, że daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określone jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

Uzupełnić należy wcześniejsze wywody, że Sąd ustalił w odniesieniu do kwoty 61.724, 00 zł objętej rozszerzeniem żądania pozwu datę wymagalności ustawowych odsetek ustawowych taką samą datą jak w przypadku odsetek ustawowych od kwoty pierwotnie żądanej w pozwie, tj na dzień 26 lutego 2014r. W przedmiotowej bowiem sprawie, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 200.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w ww. wezwaniu do zapłaty z dnia 18 lutego 2014r. Tym samym odszkodowanie w kwocie 121.724 zł , która obejmuje roszczenie pierwotne zawarte w pozwie oraz roszczenie objęte rozszerzeniem powództwa zawarte było już w kwocie żądanej przez powoda w wezwaniu do zapłaty z dnia 18 lutego 2014.

Pozwany miał świadomość, że powód będzie zainteresowany dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważyć, że powód wzywał pozwanego do zapłaty jeszcze przed procesem i to w kwocie 200.000zł. Pozwany musiał tym samym zdawać sobie sprawę z wysokości żądanej przez powoda kwoty wraz z ustawowymi odsetkami.

Zważywszy na powyższe Sąd zasądził od pozwanego kwotę 121.724 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd nie orzekł w nim o kosztach postępowania.

SSO Hanna Flisikowska