

Sygnatura akt XII C 938/19

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 31 października 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Słup-Ostrawska

**po rozpoznaniu w dniu 17 października 2019r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa**

**A. K., zam. ul. (...), (...)-(...) P.**

**S. K., zam. ul. (...), (...)-(...) P.**

**przeciwko (...) Spółce z o.o. ul. (...), (...)-(...) P.**

**- o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 88.176,-zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 4 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

II. Kosztami niniejszego postępowania obciąża pozwanego w całości pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu

/-/ Hanna Ratajczak

## UZASADNIENIE

Pozwem z 25 stycznia 2017 roku (k. 2- 30) wniesionym do Sądu Rejonowego P. (...)wP.powodowie A. K. i S. K., działający przez pełnomocnika, wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi (od dnia 01 stycznia 2016 roku odsetkami za opóźnienie) liczonymi od dnia 04 lutego 2014 roku - do dnia zapłaty, tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 roku nieruchomości, których są współwłaścicielami, położone w P. przy ul. (...) oraz w P. przy ul. (...) zostały objęte strefą zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania powstałego na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) o numerze (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie jego utworzenia. Na mocy tej uchwały wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z nich. Nadto powodowie wskazali, że funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości dla właścicieli okolicznych nieruchomości, ograniczając możliwość korzystania z nich zgodnie z ich przeznaczeniem. Poza tym wyjaśnili, że domagają się zasądzenia w/w kwoty tytułem odszkodowania za zmniejszenie ich wartości w związku z jego utworzeniem (...) Ograniczonego (...).

W odpowiedzi na pozew z 10 kwietnia 2017 roku (k. 38- 142) pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W ocenie pozwanego roszczenia powodów nie zasługują na uwzględnienie. W odpowiedzi na pozew podał, że nie podziela stanowiska powodów odnośnie powstania szkody w związku z opisanymi w pozwie okolicznościami. Zaprzeczył, by okoliczności te wywołały spadek wartości nieruchomości powodów. W ocenie pozwanego nie sposób zgodzić się z argumentacją strony powodowej, że poniosła ona szkodę w związku z utworzeniem ograniczonego obszaru użytkowania. Samo wprowadzenie obszaru nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Musi istnieć związek przyczynowy między powstaniem szkody, a ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwany wskazał, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powoda nie uległ zmianie. Powód nie wykazał, że poniósł szkodę w związku z utworzeniem (...), nie wskazał na czym w jego przypadku ta szkoda polega, w jaki sposób w stosunku do powoda na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Ponadto wskazał, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości stanowiącej własność powoda żadnych realnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Nadto pozwany wskazał, że obszar ograniczonego użytkowania utworzono z uwagi na możliwość zaistnienia maksymalnego natężenia hałasu. Nie jest to równoznaczne z tym, że hałas w takim natężeniu istnieje cały czas. Pozwany podjął szereg działań mających na celu i skutkujących faktycznym ograniczeniem poziomu hałasu. Pozwany nadto zwrócił także uwagę na to, że powodowie nabywając w/ w nieruchomości mieli świadomość sąsiedztwa lotniska i tego, że stale się rozbudowuje.

Pismem z 14 września 2017 roku (k. 243) powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że rozszerzyli je o kwotę 78.176 zł i wniosli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kwotę 88.176 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w związku z utworzeniem (...) wokół (...) wraz z odsetkami ustawowymi (do dnia 01 stycznia 2016 roku odsetkami za opóźnienie) liczonymi od dnia 04 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

Postanowieniem z 20 września 2017 roku (k. 250) sąd stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do Sądu Okręgowego w Poznaniu jako właściwego miejscowo i rzeczowo.

Wyrokiem z 22 maja 2018 roku (k. 369) sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 88.176 zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 04 lutego 2014 roku do dnia zapłaty. Kosztami postępowania obciążył pozwanego i w związku z tym zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 500 zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej, kwotę 2.650 zł z tytułu zwrotu części wydatków poniesionych przez nich na poczet przeprowadzonego w tej sprawie dowodu z opinii biegłego oraz kwotę 5.400 zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa. Kosztem procesowego zastępstwa pozwanego obciążył go we własnym zakresie. Nadto nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.909 zł z tytułu pozostałej części nie uiszczonej opłaty sądowej oraz kwotę 3.767,69 zł z tytułu pozostałej części wydatków poniesionych na poczet przeprowadzonego w tej sprawie dowodu z opinii biegłego.

Apelację od wyroku pismem z 16 lipca 2018 roku (k. 383- 396) złożyła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości.

W odpowiedzi na apelację z 26 lipca 2018 roku (k. 405- 408) powodowie wniosli o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z 24 maja 2019 roku (k. 421) uchylił zaskarżony wyrok znosząc postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 roku i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wydanego wyroku wskazał, iż uznał, że w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Poznaniu miała miejsce nieważność postępowania polegająca na nie doręczeniu przez Sąd pełnomocnikowi pozwanego odpisu pisma powodów z dnia 14 września 2017 roku, którym rozszerzyli oni powództwo. Po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego R. D. powodowie pismem z dnia 14 września 2017 roku rozszerzyli powództwo o kwotę 78.176 zł domagając się zasądzenia od pozwanego na ich rzecz solidarnie kwoty 88.176 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 04 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

Powyższe pismo wpłynęło do Sądu w dniu 18 września 2017 roku (vide: k. 243 akt) i zostało złożone z odpisem dla przeciwnika sporu. W zaistniałej sytuacji Sąd Rejonowy P.w P. postanowieniem z dnia 20 września 2017 roku stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu (vide: k. 250 akt). Po wpłynięciu akt do Sądu Okręgowego w Poznaniu Przewodniczący zarządzeniem z dnia 29 grudnia 2017 roku, wykonanym w dniu 04 stycznia 2018 roku wezwał powodów do uiszczenia opłaty uzupełniającej od rozszerzonego powództwa w kwocie 3.909 zł i opłata ta w dniu 23 stycznia 2018 roku została przez powodów zapłacona. Sąd winien był zatem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego odpis pisma powodów z dnia 14 września 2017 roku co nie nastąpiło.

Prawidłowo pełnomocnik powodów rozszerzenia powództwa dokonał w piśmie procesowym wniesionym do Sądu, do którego załączył odpis pisma celem jego doręczenia przez Sąd pełnomocnikowi pozwanego przy czym odpis pisma z dnia 14 września 2017 roku nadal znajduje się w aktach sprawy. Zarówno Przewodniczący w Sądzie Okręgowym w Poznaniu jak i Sąd pierwszej instancji nawet na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 roku odpisu tegoż pisma nie doręczyli pełnomocnikowi pozwanego.

Na rozprawę w dniu 24 kwietnia 2018 roku nie stawił się pełnomocnik powodów, stąd na tym posiedzeniu na którym rozprawa została zamknięta, aktualne wówczas stanowisko powodów nie zostało zaprezentowane. Pozwany nie miał więc możliwości zajęcia stanowiska co do rozszerzonego pozwu, został pozbawiony prawa do wysłuchania go w tym zakresie oraz zgłoszenia odpowiednich wniosków, uniemożliwiono mu odniesienie się do treści pisma powodów z dnia 14 września 2017 roku i podjęcie obrony w tym zakresie. Sąd Apelacyjny uznał, że powyższe uchybienie skutkowało nieważnością postępowania określoną w art. 379 pkt 5 kpc przy czym w myśl art. 378 § 1 kpc Sąd odwoławczy z urzędu bierze pod rozważę nieważność postępowania.

Biorąc powyższe pod rozważę zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 2 kpc uchylono znosząc postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 roku i sprawę przekazano do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego stosownie do art. 108 § 2 kpc.

**Przy ponownym rozpoznaniu sprawy** pozwany w piśmie procesowym z 16 lipca 2019 roku (k. 438) wniósł o oddalenie powództwa w całości, jak również w zakresie, w którym zostało ono rozszerzone pismem powodów z 14 września 2017 roku. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, również w zakresie rozszerzonego powództwa.

Na rozprawie w dniu 17 października 2019 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowisko, a pełnomocnik pozwanego w zakresie odsetek wniósł jak w piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2019 roku.

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

Powodowie są współwłaścicielami - na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej majątkowej - nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w obrębie J., stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych (...), o powierzchni 369m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt prostokąta, jest całkowicie ogrodzona, jej powierzchnia odpowiada funkcji zabudowy jednorodzinnej - bez możliwości dalszej zabudowy.

Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą mu infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny ogródków działkowych. W pobliżu tereny zielone oraz F. VII. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogą publiczną o nawierzchni z kostki betonowej z urządzonym chodnikiem i oświetleniem.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości, z punktu widzenia walorów rynkowych, jest oceniany jako korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o charakterze bliźniaczym, o trzech kondygnacjach naziemnych z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 245 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym. Powyższy budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej z lat 80 XX wieku, a jego standard techniczny jest dobry. Nadto posiada wszystkie instalacje wewnętrzne oraz ogrzewanie centralne z piecem gazowym i wentylację grawitacyjną.

Dowód: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) ( k. 15 - 19 akt), opinia biegłego sądowego R. D. (k. 189 - 224 akt)

Powodowie są także współwłaścicielami - na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej majątkowej - nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w obrębie J., stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 365 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt prostokąta, jest całkowicie ogrodzona, teren przy budynkach jest zagospodarowany zielenią i częściowo utwardzony, jego powierzchnia odpowiada funkcji zabudowy jednorodzinnej bez możliwości dalszej zabudowy.

Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą mu infrastrukturą. W najbliższym jej otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny ogródków działkowych, w pobliżu tereny zielone oraz F. VII. Dojazd do niej prowadzi drogą publiczną o nawierzchni z kostki betonowej z urządzonym chodnikiem i oświetleniem. Rejon jej lokalizacji z punktu widzenia walorów rynkowych jest oceniany, jako korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o charakterze bliźniaczym, o trzech kondygnacjach naziemnych z poddaszem użytkowym, o powierzchni użytkowej 282 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym. Budynek ten został wzniesiony w technologii tradycyjnej z lat 80- XX wieku, jego standard techniczny określa się jako dobry.

Budynek mieszkalny posiada wszystkie instalacje wewnętrzne oraz ogrzewanie centralne z pieca gazowego i wentylację grawitacyjną.

Dowód: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW o numerze (...) (k. 20 - 24 akt), opinia biegłego R. D. (k. 153 - 188 akt)

W dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę o numerze (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną. W treści uchwały określono ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z nich.

Zgodnie z § 3 powołanej uchwały granicę zewnętrzną tego obszaru wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

3) 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.

Nadto zgodnie z § 4 uchwały, w (...) Ograniczonego (...) wyodrębniono dwie strefy:

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w jej § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią;

a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w jej pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze tym zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

Określono także następujące sposoby korzystania z terenów znajdujących się w strefie zewnętrznej (§ 8 pkt 1 uchwały):

a. zabrania się w nich budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b. dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk.

W cytowanej uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej tego obszaru w postaci obowiązku zapewnienia w nich właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust.1 uchwały).

***Opisane wyżej nieruchomości należące do powodów znalazły się w strefie zewnętrznej Ograniczonego O. Użytkowania (...) w P..***

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: pismo (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 55 - 57 akt), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 92 - 115 akt), de cyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 58 - 91 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 116 - 121 akt), procedura (...) (k. 122 - 123 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 124 - 126 akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 127 - 136 akt), uchwała o numerze (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (k. 25 - 28 akt)

Pismami z 20 stycznia 2014 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty łącznie kwoty 800.000 zł (co do każdej z nieruchomości w kwocie 400.000 zł) z tytułu spadku wartości nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) oraz w

P. przy ul. (...) w związku z utworzeniem (...) ograniczonego (...), w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Korespondencja została doręczona pozwanemu w dniu 31 stycznia 2014 roku.

Dowód: pisma z dnia 20 stycznia 2014 roku, wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 27 – 28, 29- 30 akt)

Wartość nieruchomości powodów położonych w P. przy ul. (...) i przy ul. (...) uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia (...), bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku, nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata ich wartości rynkowej w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi:

a) dla nieruchomości położonej przy. ul. (...) – **47.131 zł.**

b) dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) – **41.045 zł**

Dowód: opinia główna oraz uzupełniająca biegłego sądowego R. D. (k. 153 – 224 oraz 324 - 327 akt)

Do dnia wniesienia pozwu roszczenie powodów, nie zostało spełnione przez pozwanego spełnione nawet w części.

Okoliczności bezsporne

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów. Sąd przydał walor wiarygodności dowodom z w/w dokumentów, nie były one podważane przez strony niniejszego postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw, aby podważać ich wiarygodność z urzędu.

Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 §1 kpc 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 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nadto sąd oparł się na treści opinii głównej oraz opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D..

Rozpoczynając rozważania dotyczące oceny dowodów wskazać należy, że spornym w niniejszej sprawie było czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) doszło do utraty wartości obu nieruchomości powodów, położonych w P., przy ulicy (...) i nr (...) Pozostałe okoliczności sprawy pozostawały właściwie poza sporem. Ustalenie, czy wpływ istnienia lotniska oraz wprowadzenia (...) miał wpływ na wartość nieruchomości powodów a jeśli tak, to w jakim stopniu, wymagała wiadomości specjalnych. Dlatego na okoliczności te Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Z przyczyn wskazanych poniżej opinia główna oraz uzupełniająca biegłego sądowego R. D. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne.

Sąd pragnie zwrócić uwagę, że opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 kpc, ale według szczególnych kryteriów, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Opinie biegłego sądowego stanowiły podstawę do dokonania ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. W ocenie Sądu opinie (główna oraz uzupełniająca) sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i

przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie.

Zdaniem Sądu wnioski pozwanego i jego zastrzeżenia w zakresie opinii biegłego zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania. Mając to na uwadze Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. W ocenie Sądu okoliczności, na które dowód z opinii biegłego był prowadzony zostały dostatecznie wyjaśnione, opinia nie budzi wątpliwości. Biegły odniósł się do zgłaszanych zastrzeżeń w sposób dla Sądu przekonujący. W ocenie Sądu uwagi podnoszone przez pozwanego stanowią zwykłą polemikę ze stanowiskiem biegłego i zmierzają do przedłużenia postępowania.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W toku przedmiotowego postępowania powodowie domagali się zasądzenia łącznej kwoty 88.176 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości powodów wraz z odsetkami ustawowymi (do dnia 01 stycznia 2016 roku odsetkami za opóźnienie) liczonymi od dnia 04 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem istnienia czynnej legitymacji procesowej powodów były odpisy zwykłe księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanych wyżej nieruchomości. Fakt, że na nieruchomościach stanowiących własność powodów posadowione są budynki mieszkalne potwierdziły opinie biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także 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, 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 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 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości.

Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie muszą znosić przekroczenia norm hałasu na własnych nieruchomościach. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez nich własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczas przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09).

W ocenie sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdujących się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 roku wg. aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 roku traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów położonej w P. przy **ulicy (...)** **stanowi kwotę 47.131 zł**, natomiast nieruchomości położonej w P. przy **ulicy (...)** **stanowi kwotę 41.045 zł**.



Powyższe kwoty zdaniem Sądu stanowią szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowych nieruchomości w strefie zewnętrznej (...) ograniczonego (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...)

Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001 roku, III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. 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 (wyrok Sądu Apelacyjnego 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).

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiących działki nr (...) uległy zmniejszeniu z uwagi na objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów A. K. i S. K. kwota **88.176 zł.**

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 i 2 kc.

W myśl art. 481 § 1 kc 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.

Zgodnie z treścią art. 455 kc jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Roszczenie powodów stało się wymagalne z chwilą skutecznego doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty. Nastąpiło to w dniu 31 stycznia 2014 roku. W piśmie stanowiącym zgłoszenie roszczenia i wezwanie do zapłaty powodowie określili wysokość roszczenia, jakiego zapłaty się domagali, wskazując krótkie uzasadnienie faktyczne i prawne.

Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 31 stycznia 2014 roku, w jego treści powodowie wezwali pozwanego do spełnienia zgłoszonego roszczenia w terminie 3 dni. Wobec bezspornej okoliczności, że pozwany nie spełnił świadczenia nawet w części należało przyjąć, że pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od 04 lutego 2014 roku tj. dnia następnego po dniu, w którym upłynął termin do jego realizacji. Zaznaczyć też należy, że już bezpośrednio po doręczeniu zgłoszenia szkody pozwany mógł samodzielnie ocenić zasadność roszczenia w świetle obowiązujących przepisów i ustalić, czy doszło do spadku wartości nieruchomości, a jeśli tak, to w jakim stopniu. Skoro z czynnościami tymi zwlekał, musiał liczyć się z obowiązkiem zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia.

Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane lub powinny być znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już w następstwie otrzymania wezwań do zapłaty z dnia 31 stycznia 2014 roku.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i obciążył nimi w całości pozwanego, jako stronę przegrywającą proces, przy czym zgodnie z dyspozycją art. 108 §1 zd. 2 kpc pozostawił szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

/-/ Hanna Ratajczak

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego;
3. proszę przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

P. dn 22. listopada 2019 r.

/-/ Hanna Ratajczak