

Sygn. akt XVIII.C. 102/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 06 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Szmytke**

Ławnicy: -

Protokolant: prot. sąd. Aleksandra Kubiатовicz

po rozpoznaniu w dniu: 08 września 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **C. i J. małż. B.**

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

**o: zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę: 68.496 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia: 24.02.2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości ich istotnej dla sprawy nieruchomości.
2. W pozostałym zakresie powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddala.

/-/K. Szmytke

## UZASADNIENIE

Powodowie C. B. i J. B. w pozwie złożonym w dniu 24 lutego 2014 r. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, a w tym: kwoty 16.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym i kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Powodowie wnieśli także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że ich nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., nr XVIII/302/12. Powołując się na przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w tym przede wszystkim art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 tej ustawy powodowie podnieśli, iż w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ponieśli szkodę zarówno poprzez zmniejszenie się wartości ich nieruchomości, jak również w postaci konieczności poniesienia nakładów celem zapewnienia właściwej ochrony akustycznej ich budynku mieszkalnego. Powodowie zaznaczyli, że podstawę prawną dochodzonych przez nich roszczeń może też stanowić art. 435 k.c. w zw. z art. 322 – 328 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Głównym źródłem uciążliwości związanej z funkcjonowaniem lotniska – jak podkreślili powodowie – jest hałas wywołany operacjami lotniczymi. Wpływa on bowiem negatywnie na komfort życia. (...) położone w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są zaś postrzegane jako mniej atrakcyjne i gorsze od innych. Jednocześnie powodowie

zaznaczyli, że pismem z dnia 28 stycznia 2014 r. zgłosili pozwanemu roszczenia oraz wezwali go do powołania biegłego celem oceny doznanych szkód (k. 1 – 34).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 kwietnia 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany przedstawił dlaczego w jego ocenie orzeczenia dotyczące obszarów ograniczonego użytkowania utworzonych dla lotniska wojskowego P. – K. oraz dla (...) im. (...) w W. mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie. Wskazał również, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze automatycznie o jego odpowiedzialności odszkodowawczej, albowiem nie pociąga za sobą konkretnej szkody. W ocenie pozwanego objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoduje, że poziom hałasu jest na bieżąco monitorowany i kontrolowany co zwiększa poczucie bezpieczeństwa oraz wpływa na stabilizację rynku nieruchomości, a nie na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia ich nieruchomości, ani co do sposobu korzystania z niej. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Nie jest zatem tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w obszarze. Pozwany zwrócił także uwagę na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie powodów dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w ich budynku rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Powołując się na brak wykazania przez powodów dochodzonych roszczeń, pozwany wskazał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż spóźnia się ze świadczeniem. Tym samym - jego zdaniem - niezasadne jest domaganie się odsetek od dnia 31 stycznia 2014 r. Dodatkowo pozwany podkreślił, że art. 435 k.c. w niniejszej sprawie nie może znaleźć zastosowania, gdyż nie może zostać uznany za zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (k. 123 – 142).

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew powodowie w piśmie z dnia 23 kwietnia 2014 r. podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 175 – 179).

W piśmie z dnia 28 maja 2014 r. pozwany podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko odniósł się do twierdzeń strony powodowej przedstawionych w piśmie z dnia 23 kwietnia 2014 r. (k. 206 – 211).

W piśmie z dnia 09 października 2015 r. powodowie oświadczyli, że nie kwestionują opinii biegłego sądowego R. D. (k. 497).

Pozwany zastrzeżenia do opinii biegłego zgłosił w piśmie z dnia 15 października 2015 r., jednocześnie wnosząc o przesłuchanie biegłego na rozprawie. (k. 499 – 505).

W piśmie z dnia 04 grudnia 2015 r. pozwany wniósł o skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) (k. 646 – 650).

Na rozprawie w dniu 08 września 2016 r. pełnomocnik powodów złożył pismo procesowe, w którym rozszerzył żądanie pozwu w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości o kwotę 8.496 zł. W przedmiotowym piśmie wskazano, iż po rozszerzeniu powództwa powodowie domagają się zasądzenia na ich rzecz z tytułu spadku wartość nieruchomości kwoty 68.496 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty (k. 708 – 709). Odpis przedmiotowego pisma na rozprawie został doręczony pełnomocnikowi pozwanego, który wniósł o oddalenie powództwa także w części o jakiej zostało ono rozszerzone.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

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

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

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

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

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londynu Luton, Londynu Stansted, Dublina, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelony – Girony, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londynu Gatwick, Edynburga, Paryża – Beauvais, Rzymu – Ciampino i Krakowa.

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

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

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

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

Lotnisko cywilne P. – Ł. jest własnością pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

**O koliczności bezsporne, a nadto dowód:** 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. 149 – 151), informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k. 155 – 161), d ecyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W. ” wraz z załącznikiem ( k . 79 – 112)

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

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

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

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

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

### ***Okoliczności bezsporne***

Powodowie C. B. i J. B. są właścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), a stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 0,0414 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

**Dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej o numerze (...) (k. 40 – 42)

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, opisana powyżej nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

**Okoliczność bezsporna, a nadto dowód:** opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 28 lipca 2015 r. wraz z załącznikami (k. 431 – 462)

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...) przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o trzech kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 197,50 m<sup>2</sup>.

Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

W dniu 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest nieruchomość powodów obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...), zgodnie z którym teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 28 lipca 2015 r. wraz z załącznikami (k. 431 – 462)

Wartość przedmiotowej nieruchomości powodów stanowiącej działki nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem 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. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działki nr (...), a leżącej w strefie wewnętrznej, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 68.496 zł.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 28 lipca 2015 r. wraz z załącznikami (k. 431 – 462)

Pismem z dnia 28 stycznia 2014 r., doręczonym w dniu 31 stycznia 2014 r. powodowie C. B. i J. B. wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 300.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości oraz kwoty 150.000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie powodowie zwrócili się do pozwanego o podjęcie negocjacji, w tym w szczególności poprzez powołane niezależnych biegłych celem wyliczenia wysokości ww. roszczeń.

**Dowód:** pismo z dnia 28 stycznia 2014 r. (k. 38 – 39)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, a także wydrukowi albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego R. D. z dnia 28 lipca 2015 r. Przy czym w tym miejscu podkreślić należy, iż biegły do uwag pozwanego zwartych w piśmie z dnia 15 października 2015 r. odniósł się w pisemnej uzupełniającej opinii z dnia 13 czerwca 2016 r. (k. 694 – 699), a także w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 08 września 2016 r.

W pierwszej kolejności wymaga zaznaczenia, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku, sygn. akt V CKN 1354/00, Lex nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły R. D. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. i P. – K.. Wnioski wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opinia obszerna i szczegółowa. 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, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się do zarzutów pozwanego zarówno w pisemnej uzupełniającej opinii z dnia 13 czerwca 2016 r., jak również w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 8 września 2016 r., wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 r., sygn. akt II UKN 55/98, Lex nr 35851).

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły dysponował przy tym 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 szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. związanej z hałasem odczuwanym na objętej nią nieruchomości i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z tego OOU są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości.

O rzetelności opinii biegłego R. D. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły wyjaśnił dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenil jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku, wizji lokalnej. Biegły zaznaczył, że przyjął do porównania nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jednorodziennymi, o powierzchni użytkowej powyżej 120 m<sup>2</sup> i powierzchni gruntu od 150 m<sup>2</sup> położone w P. i w obrębach sąsiednich w najbardziej zbliżonej lokalizacji do nieruchomości wycenianej poza obszarem ograniczonego użytkowania, jednak w obszarze oddziaływania lotniska (...), co do których transakcje zostały zawarte w okresie nie dłuższym niż dwa lata, a ich ceny spełniają kryteria wartości rynkowej. Zaznaczyć należy, że na potrzeby wyliczenia wartości nieruchomości, w bazie transakcji przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą biegły przyjął wyłącznie transakcje nieruchomościami w latach 2013 – 2014 po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem OOU lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu (na co może mieć wpływ wiele czynników, nie tylko wprowadzenie OOU), a spadku wartości na skutek jego wprowadzenia. Metoda regresji wielorakiej wyodrębnia właśnie ten jeden czynnik.

Biegły sądowy przekonująco wyjaśnił w opinii z jakich przyczyn fakt przyjęcia przy obliczaniu parametru spadku wartości transakcji z okresu ponad dwóch lat od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Przedmiotowy rynek nieruchomości cechuje stabilność cen z nieznaczną tendencją spadkową, na co wskazywał biegły w opinii. Zważyć przy tym należy na fakt, iż transakcje wzięte przez niego pod uwagę przy obliczaniu tego parametru miały miejsce również w 2014 r. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielorakiej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia OOU lotniska Ł.. Biegły w opinii szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Nie sposób postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany. Biegły szczegółowo

przedstawił sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły zaznaczył, że transakcje użyte do ustalenia procentowego spadku wartości zostały wymienione w załączniku nr 4 do opinii. Biegły wyjaśnił też sposób doboru tych nieruchomości. Dane przez biegłego zgromadzone były wyczerpujące. Biegły dokonał oględzin tych nieruchomości, ustalając cechy różnicujące mające istotny charakter. Dane te posłużyły do uzyskania równania regresji wielorakiej. Biegły wyjaśnił z jakich elementów wzór się składa, i jak został skonstruowany, oraz jakie wartości i jak ustalone zostały do wzoru wstawione. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż stopień szczegółowości zastosowany przy dokonywaniu przez biegłego obliczeń jest bardzo wysoki. Jest on wystarczający z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Biegły w sporządzonej opinii uwzględnił wzór na wyliczenie współczynnika ubytku wartości na OOU lotniska Ł.. Biegły wyjaśnił, że dla analizowanej sprawy spadek wartości nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej – wyrażony procentowo – wynosi 10 %. Podkreślono jednak, że wartość procentowa współczynnika nie jest następstwem uwzględnienia występującego hałasu, ale wynikiem reakcji rynkowej na okoliczność wprowadzenia OOU. Biegły wyjaśnił przy tym, że reakcja rynku jest – w pewnym zakresie – determinowana poziomem uciążliwości, generowanym m.in. przez hałas. Utrata wartości nieruchomości, na określonym przez biegłego poziomie, była spowodowała stygmatyzacją rynku w efekcie utworzenia OOU. Uczestnicy rynku nie są bowiem zainteresowani skalą hałasu na terenie, który ma być przedmiotem obrotu, ale zapytują, czy sprzedawana nieruchomość znajduje się na ograniczonym obszarze użytkowania – a jeśli tak – to w której strefie się znajduje. W przypadku uzyskania odpowiedzi twierdzącej, domagają się stosownej obniżki ceny nieruchomości.

Biegły wyjaśnił, że wyliczona przez niego wielkość utraty wartości przez nieruchomość powodów związana jest wyłącznie z ograniczeniami prawnymi, a zatem z koniecznością wyrażania zgody przez właścicieli nieruchomości na fakt posadowienia ich nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę na fakt, że przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomość była już położona w pobliżu lotniska Ł., ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. Biegły uwzględnił tę okoliczność w opinii, gdyż wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania znajdowały się w strefie oddziaływania lotniska, choć nie są obecnie położone w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz fakt istnienia lotniska jest i był w nich powszechnie odczuwalny.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów – jak wyżej wskazano – na 10 %. Podkreślić raz jeszcze należy, że biegły szczegółowo przedstawił w opinii i uzasadnił zastosowane przez siebie wyliczenia.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma, w tym złożone wraz z pismem z dnia 15 października 2015 r., albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Nie ulega wątpliwości Sądowi, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w niej stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. W judykaturze przyjmuje się, iż prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek

wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt II CR 260/74, Lex nr 7517; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988 r., sygn. akt II CR 312/88, Lex nr 8925; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 92/00, Lex nr 53932). W okolicznościach sprawy ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego i taki też dowód w niniejszej sprawie został przeprowadzony.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego R. D. szacującą spadek wartości nieruchomości należało uznać 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. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów 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. To mając na uwadze Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego i o skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszenia (...). W przekonaniu Sądu dalsze prowadzenie postępowania dowodowego zgodnie z wnioskami pozwanego nie przełożyłoby się w żaden istotny sposób na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, a doprowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd uznał zeznania świadka M. D.. Okoliczności przez niego przedstawione nie miały bowiem wpływu na rozstrzygnięcie o zasadności roszczenia powodów z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.

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.

#### ***Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z 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. Na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego (art. 317 § 2 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie powodowie zgłosili dwa żądania odszkodowawcze. Jedno z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz drugie z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości. W związku z tym, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego z nich, zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 68.496 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działki nr: (...).

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej jako 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. Z ust. 2 powołanego artykułu wynika natomiast, iż w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w P. przy ul. (...), a stanowiącej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Przedmiotowa nieruchomość znajduje



się w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł.. Niewątpliwie zatem powodowie są uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynika z kolei z art. 136 ust. 2 p.o.ś. Zgodnie bowiem z tym przepisem obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podmiotem tym – co pozostawało poza sporem – jest pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania powodów, należy zauważyć, że 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. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie – zgodnie z art. 135 ust. 2 p.o.ś. – sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 p.o.ś. rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a p.o.ś.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 r., sygn. akt II CSK 602/09, Lex nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 r., sygn. akt III CZP 17/10, Lex nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, Lex nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym – hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia

obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 p.o.ś. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., sygn. akt II CSK 602/09, Lex nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., sygn. akt III CZP 17/10, Lex nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, Lex nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., sygn. akt VI ACa 1156/10, Lex nr 682525).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08, Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09 oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., sygn. akt III CZP 17/10, Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni art. 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. Ustawodawca w art. 129 – 136 p.o.ś. samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności jak już wskazano są: wejście w życie 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, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., sygn. akt III CZP 17/10, Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., sygn. akt II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 k.c. zw. z art. 322 p.o.ś., a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 p.o.ś., zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś., co do spadku wartości nieruchomości.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy – wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. – Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powodów stanowiąca działki: nr (...), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., sygn. akt II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązany powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska nie statują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia – to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 grudnia 2013 r., sygn. akt II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie ww. uchwały. Dokonali tego bowiem pismem z dnia 28 stycznia 2014 r. doręczonym w dniu 31 stycznia 2014 r. (k. 38 – 39), a zatem przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, tj. przed 28 lutego 2014 r.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym strona powodowa również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powodów 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 uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego (opinii biegłego sądowego R. D.) wynika, że potencjalni nabywcy wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów.

Przyjmuje się bowiem, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., sygn. akt II CR 304/57, Lex nr 49753). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., sygn. akt II PZ 288/72).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działki: nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł., spadek wartości przedmiotowej nieruchomości powodów wynosi 68.496 zł. Biegły sądowy 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.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. – Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć imisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego R. D. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych imisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych imisji uniemożliwia wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego R. D. powodowie wykazali, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości ich praw do nieruchomości wynosi 68.496 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów, zgodnie z rozszerzonym żądaniem pozwu.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność (użytkowanie wieczyste) nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001 r. sygn. akt III CZP 57/01, 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, 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”.

Za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie należy uznać okoliczność, że powodowie w momencie nabywania nieruchomości musieli mieć 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 do nieruchomości przez powodów. 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 sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powodów do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia 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 nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był 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.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Zgodnie z § 1 powołanego artykułu 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. Z § 2 powołanego artykułu wynika natomiast, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzycielność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

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.

Zdaniem Sądu takie wezwanie stanowiło ww. pismo z dnia 28 stycznia 2014 r. (k. 38 – 39). Przedmiotowe pismo jak już wskazano zostało doręczono pozwanemu w dniu 31 stycznia 2014 r. W piśmie tym powodowie nie wskazali terminu w jakim pozwany powinien zapłacić na ich rzecz m.in. kwotę 150.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, jednocześnie wnosząc o podjęcie przez pozwanego negocjacji. Wymaga podkreślenia, że ustawodawca nie precyzuje co oznacza zwrot „niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Oceny wskazanej przesłanki w postaci niezwłoczności dokonuje się natomiast w okolicznościach konkretnej sprawy. Materia objęta wezwaniem ma niewątpliwie charakter wymagający zasięgnięcia wiedzy specjalnej. Uwzględniając, iż powodowie w przedmiotowym wezwaniu nie wskazali terminu w jakim pozwany powinien uczynić zadość ich żądaniu, a także to, iż sami dopuszczali

możliwość podjęcia negocjacji, w ocenie Sądu zasadne było zasądzenie odsetek od dnia złożenia pozwu. Z tą bowiem datą powodowie ostatecznie zdecydowali się na rezygnację z możliwości porozumienia (negocjacji) i poddanie ich żądania ocenie Sądu. Jednocześnie do tej daty pozwany, uwzględniając profesjonalny charakter prowadzonej przez niego działalności, doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców OOU wokół lotniska wojskowego P. – K. miał możliwość dokonania oceny zasadności zgłoszonego przez powodów roszczenia i ewentualne zaproponowanie podjęcia w tej kwestii negocjacji, czego jednak nie uczynił.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt I A.Ca 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt I A.Ca 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między styczniem/lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości nie rosła, wykazywała nawet w ostatnich latach niewielką tendencję spadkową. Podkreślić też 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 roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. W ocenie Sądu zasądzanie zatem w okolicznościach sprawy odsetek od należności głównej dopiero od dnia wyrokowania byłoby zatem niczym nie uzasadnionym premiowaniem pozwanego za zachowania polegające na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Konkludując, ze wskazanych powyżej przyczyn, na podstawie powołanych wyżej przepisów, w pkt. 1 wyroku częściowego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 68.496 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a w pkt. 2 wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie (tj. żądania zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy niż wyznaczony datą 24.02.2014r.).

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

/-/ K. Szmytke