

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 25 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2018r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **W. S.**

przeciwko: (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o: **zapłatę**

- zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda W. S. kwotę 26.000 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych),
- przyznaje biegłemu sądowemu K. R. kwotę 436,33 zł brutto (faktura Vat nr (...) z dnia 19.01.2018r.) za sporządzenie opinii uzupełniającej, złożenie wyjaśnień oraz tytułem zwrotu kosztów dojazdu do Sądu na rozprawę w dniu 18 stycznia 2018r.,
- kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu:
 - zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 19.363 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 12.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.107,27 zł tytułem wyłożonych przez Skarb państwa wydatków.

/-/ M. Inerowicz

Uzasadnienie wyroku końcowego z dnia 25 stycznia 2018r.

Powód W. S., pozwem z dnia 5 września 2016 r., wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 84.913,73 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2016r. do dnia zapłaty w tym:

- kwoty 58.913,73 zł tytułem odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych;
- kwoty 26.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości.

Jednocześnie powód domagał się zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu odnośnie roszczenia powoda odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), która jest położona w strefie wewnętrznej obszaru

ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. (OOU) wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powód wskazał, że wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości, wprowadzonych uchwałą Sejmiku. Wejście w życie ww. uchwały wywarło określony wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając potencjalnym nabywcom przyczyny utworzenia obszaru, jaką jest ponadnormatywny hałas, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen nieruchomości uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza obszarem. Powód oszacował spadek wartości nieruchomości na kwotę 26.000 zł.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód wskazał na treść art. 129 ust. 1 i 2 w zw. z art. 136 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie strona pozwana domagała się oddalenia wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zarówno na okoliczność spadku wartości nieruchomości, jak również konieczności poniesienia nakładów na nieruchomość.

W uzasadnieniu pozwany - odnośnie roszczenia powoda odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości podniósł zarzut uchybienia przez powoda terminowi zawitemu przewidzianemu w art. 129 ust. 4 Prawo ochrony środowiska podając, że roszczenie powoda z tytułu spadku wartości nieruchomości zostało zgłoszone pozwanemu dopiero w wezwaniu do zapłaty z dnia 24 maja 2016r., w związku z czym roszczenie to wygasło. Dodatkowo pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, a w sprawie w ocenie pozwanego brak jest związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto pozwany podniósł, że przedmiotowa nieruchomość została zakupiona przez powoda za cenę uwzględniającą funkcjonowanie w sąsiedztwie lotniska, a zatem w ocenie pozwanego powód nie poniósł żadnej szkody. Pozwany podniósł również, że fakt posadowienia nieruchomości w pobliżu portu lotniczego świadczy o wyższej wartości nieruchomości jako położonej w korzystnej lokalizacji. Nadto w ocenie strony pozwanej właściwą metodą wyodrębnienia wpływu wprowadzenia oou dla Ł. na wartość rynkową nieruchomości od wpływu na tę wartość niezależnego od wprowadzenia oou, jest zbadanie długotrwałej tendencji wpływu pojawienia się i intensyfikowania tego hałasu na wartość rynkową sąsiednich nieruchomości.

Prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 5 stycznia 2017r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 58.913,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2016r. do dnia zapłaty – odszkodowanie za nakłady na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego powoda.

W piśmie procesowym z dnia 25 września 2017r. pozwany wniósł o skierowanie opinii biegłego określającej spadek wartości nieruchomości do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu oceny prawidłowości jej sporządzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. S. jest właścicielem nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P. oznaczonej w ewidencji, jako obręb P., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) aktualny na dzień 4 stycznia 2017r. zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych k. 11 -17.

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku 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 naprawiono

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 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu.

W 1996 roku 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 są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 roku 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 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. Z kolei w 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium.

W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku 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 – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw.

W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

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

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.

W 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 izol linii 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 izol linii 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 lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym i organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych m. in. poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do dwunastu, wymianę agregatów prądotwórczych na stojaki elektryczne, zabudowanie portu lotniczego tak, aby infrastruktura stanowiła naturalną barierę akustyczną, w tym postawienie ekranów akustycznych, posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego, stosowanie przez pilotów statków powietrznych procedur antyhałasowych wskazanych przez producentów statków powietrznych, budowa płyty postojowej, aby ograniczyć ilość operacji naziemnych, zlokalizowanie stanowiska do odladzania i ograniczono ilość operacji związanych m.in. z tankowaniem samolotów, czy odladzaniem w nocy, zmiana systemu umożliwiającego uruchomienie samolotów w sposób elektryczny, a zatem mniej słyszalny, wprowadzenie nakazu wypychania samolotów przez wózki elektryczne, zaprzestanie prowadzenia obsługi typu Cargo, wycofanie samolotów starego typu emitujących większy hałas, wyeliminowanie starego samolotu pocztowego na rzecz samolotu odrzutowego, posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego, powołanie zewnętrznej firmy koordynującej loty nocne samolotów, zmiana typu helikoptera, którym lata lotnicze pogotowie, wprowadzenie procedury cichego podejścia do lądowania i samego lądowania, w ten sposób, aby podchodzenie do lądowania odbywało się w sposób „szybowcowy” przy wyłączonych silnikach. Ww. działania są kontrolowane przez stosowne służby m.in. operacyjnych ruchu i tzw. marszałków.

Ponadto pozwany na bieżąco prowadzi monitoring akustyczny, pozwalający na podejmowanie odpowiednich działań celem zmniejszenia generowanego hałasu przez istniejące lotnisko.

Bezsporne, a nadto dowód: wyciąg z decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 28.02.2011r. (k. 96 -99 i k. 110 i k. 112), wyciąg z decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiocie odwołania od decyzji środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia p.n. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 07.12.2011r. (k.111 -112), wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko, nt. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (k. 113 i k. 105 - 107), kopia procedur AIP (k.100 -101), informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej (k. 102 - 104), protokół kontroli – wyciąg (k.108), informacje o lotnisku, historia lotniska, statystyki, artykuły prasowe (k. 108 – 109).

Nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Nieruchomość składa się z działki gruntu o powierzchni 800 m². Na terenie nieruchomości powoda o całkowitej powierzchni 213,03 m², w tym powierzchni zabudowy 133,58 m² znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej. W budynku mieści się jeden lokal mieszkalny, niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne mieszkalne.

Dom jednorodzinny zawiera na parterze dwa pokoje, kuchnię, wc, kotłownię oraz garaż, a na piętrze dwie sypialnie, pokój dzienny oraz łazienkę. Budynek posiada taras – na piętrze, od strony zachodniej i południowej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjno – sanitarną, gazową oraz ogrzewanie centralne – piec.

Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, wykonany został z materiałów o dobrych parametrach techniczno – użytkowych.

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., teren na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości, w związku z jej położeniem na (...) ograniczonego (...) według stanu na dzień 28.02.2012r. oraz cen na dzień sporządzenia opinii wynosi 81.800 zł.

Dowód: opinia biegłego K. R. z dnia 16 sierpnia 2017r. w przedmiocie spadku wartości nieruchomości (k. 332-367), przesłuchanie biegłego K. R. (min. 1 -10 e- protokołu z dnia 18 stycznia 2018r. k. 474).

Powód W. S. w 2013r. zgłosił pozwanemu swoje roszczenie w przedmiocie odszkodowania w związku z ograniczeniem korzystania przez niego z jego nieruchomości, w związku z jej położeniem w OOU (...) w P.. Za namową strony pozwanej, powód złożył wniosek o udział w procedurze concyliacyjnej, na który pozwany odpowiedział pismem z dnia 4 kwietnia 2013r. Pozwany poinformował, że przedmiotowa nieruchomość stanowiąca własność powoda znajduje się w strefie wewnętrznej, co pozwala na dalszy udział w procedurze concyliacyjnej, jak również, że wniosek nie posiada braków pod względem formalnoprawnym.

Powód otrzymał kolejne pismo z dnia 4 kwietnia 2013r., w którym pozwany przesłał powodowi treść porozumienia w ramach procedury concyliacyjnej wskazując, że porozumienie to stanowi drugi etap procedury i podtrzymuje wolę na ugodowe uregulowanie roszczenia. Pozwany wskazał, że porozumienie to jest koniecznym warunkiem do przeprowadzenia stosownych badań w celu oceny stanu nieruchomości, w tym poziomu hałasu lotniczego.

W dniu 19 kwietnia 2013r. powód zawarł z pozwanym reprezentowanym przez prezesa zarządu M. W. i członka zarządu G. B. porozumienie, którego przedmiotem było określenie zasad oraz sposobu przyszłego zaspokojenia wszelkich roszczeń właściciela nieruchomości wynikających z oddziaływania (...) na nieruchomość w szczególności poprzez emisję hałasu lotniczego oraz położenia nieruchomości OOU PL (...) w P..

Na mocy § 1 ust. 1 porozumienia pozwany zobowiązał się do uregulowania wszelkich roszczeń powoda, wynikających z faktu emisji hałasu lotniczego oraz ustanowienia wokół (...) w P. OOU, na drodze pozasądowej, poprzez zawarcie ugody. Strony oświadczyły, że zamierzają zawrzeć ugode, której przedmiotem będzie zrzeczenie się przez właściciela wszelkich roszczeń z tytułu oddziaływania PL (...) na nieruchomość właściciela, w zamian za zobowiązanie PL (...) do wypłaty odszkodowania z tytułu utworzenia OOU i określenia wymagań technicznych dotyczących budynku (§ 1 ust. 2). W porozumieniu wskazano również, że modernizacja akustyczna budynków mieszkalnych posadowionych na nieruchomości powinna zostać przeprowadzona w sposób zgodny z ekspertyzą, która zostanie sporządzona na zlecenie PL (...) sp. z o.o. oraz że celem modernizacji akustycznej będzie ograniczenie hałasu lotniczego, przenikającego

do wnętrza budynku do poziomu przewidzianego w Polskiej Normie PN 87B-02151/02 (§ 2 ust.1). Jednocześnie zgodnie z § 2 ust. 3 pozwany zobowiązał się zapłacić pozwanemu wszelkie koszty związane z modernizacją budynku mieszkalnego powoda, wymianą lub ulepszeniem w niezbędnym zakresie – określonym w ekspertyzie, która zostanie sporządzona na zlecenie pozwanego przez biegłego wyłonionego przez pozwanego.

W § 3 ust. 1 porozumienia wskazano, że (...) zleci biegłemu na swój koszt opracowanie ekspertyzy uwzględniającej obliczenia poziomu hałasu, której przedmiotem będzie określenie zakresu, sposobu oraz rodzaju nakładów, jakich poczynienie na nieruchomości jest niezbędne do przeprowadzenia modernizacji akustycznej. Strony ustaliły w porozumieniu, że wraz z dokonaniem zapłaty na rzecz (...) kosztów związanych ze sporządzeniem ekspertyzy (połowy wynagrodzenia za ekspertyzę nie więcej niż 5.000 zł), właściciel będzie uprawniony do powołania się na ekspertyzę w przypadku wszczęcia postępowania sądowego pomiędzy właścicielem a (...) oraz że zaakceptowana przez strony ekspertyza będzie stanowiła podstawę do zawarcia ugody.

Pozwany zgodnie z zawartym porozumieniem zlecił sporządzenie ekspertyzy biegłemu. W dniu 24 września 2014r. sporządzony został audyt akustyczny budynku mieszkalnego jednorodzinny powoda, a w dniu 30 września 2014r. projekt modernizacji akustycznej tego budynku. Powód otrzymał sporządzony na zlecenie pozwanego audyt akustyczny budynku od pozwanego.

W dniu 15 października 2014r. strony zawarły ugodę, na mocy której wskazały, że w związku z zawartym przez strony porozumieniem z dnia 19 kwietnia 2013r. oraz mając na uwadze sporządzoną na zlecenie PL (...) sp. z o.o. w P. i zaakceptowaną przez strony ekspertyzą w zakresie nakładów koniecznych poniesionych celem modernizacji akustycznej na nieruchomości powoda, że PL (...) sp. z o.o., strony postanawiają zawrzeć przed sądem powszechnym ugodę, w której właściciel zrzeknie się wszelkich roszczeń wobec PL (...) sp. z o.o. z tytułu oddziaływania PL (...) na nieruchomość W. S., w szczególności z tytułu emisji hałasu lotniczego.

Posiedzenie Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu odbyło się w dniu 31 marca 2016r., na którym strona pozwana oświadczyła, że nie widzi możliwości zawarcia ugody.

Pismem z dnia 25 maja 2016 r. powód W. S. wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty łącznej kwoty 84.913,73 zł w tym kwoty 58.913,73 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powoda oraz kwoty 26.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU i sąsiedztwa L. P. – Ł..

Dowód: odpowiedź na wniosek o udział w procedurze concyliacyjnej (k. 28 -29), ugoda z dnia 15 października 2014r. (k. 55 -57), protokół rozprawy przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie IX Co 57/16 k. 34 akt sprawy IX Co 57/16, wezwanie do zapłaty z dnia 25 maja 2016 r. wraz z dowodem nadania pisma (k. 18-20), zeznania powoda (min. 3 – min. 13 e – protokołu z dnia 24 listopada 2016r. k. 130).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana. Nie było też podstaw by dokumenty te Sąd zakwestionował z urzędu. Stan faktyczny Sąd ustalił również w oparciu o zeznania powoda, którym Sąd nie odmówił wiarygodności, gdyż były logiczne, a przede wszystkim spójne z dokumentami zebranymi w aktach niniejszej sprawy. Z zeznań powoda wynika, że w 2013r. wystąpił na drodze przedsądowej do pozwanego domagając się odszkodowania w związku z ograniczeniami w korzystaniu z jego nieruchomości związanych z położeniem na OOU dla L. P. – Ł., co znajduje potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Z zeznań powoda wynika jednoznacznie, że niedochowanie 30- dniowego terminu do złożenia wniosku do Sądu spowodowane było zawinionym działaniem strony pozwanej, w związku z czym powód nie może obecnie ponosić negatywnych konsekwencji procesowych. Powód działał – w zaufaniu i dobrej wierze - zgodnie z wytycznymi pracownika pozwanej.

Wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczeń powoda zarówno co do zasady jak i wysokości, w szczególności jego twierdzeń, że na skutek utworzenia OOU doznaje jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości, w szczególności, że doszło do spadku wartości nieruchomości, Sąd dopuścił dowód

z opinii biegłego K. R. z dziedziny szacowania nieruchomości w celu ustalenia czy, a jeżeli tak, to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda po dniu 28 lutego 2012 r. tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

Opinia wydana przez biegłego w dniu 16 sierpnia 2017r. została zakwestionowana przez pozwanego, powód natomiast nie wniósł żadnych zastrzeżeń do opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości.

Biegły K. R. ustosunkował się do zarzutów jego opinii w piśmie z dnia 31 października 2017r. (k. 434-437), jak również na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018r.

W pierwszej kolejności należało jednak odnieść się do zarzutu pozwanego, że sporządzona przez biegłego K. R. opinia nie jest operatem szacunkowym. Faktycznie biegły w treści opinii na str. 32 stwierdził, że cyt. „opracowanie niniejsze nie jest operatem szacunkowym”. Zważyć jednak należy, że Sąd w pełni popiera pogląd wyrażony w aktualnym orzecznictwie zgodnie z którym, sporządzenie przez biegłego opinii dotyczącej wartości nieruchomości, po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania jest operatem szacunkowym w rozumieniu art. 156 i 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 5 kwietnia 2017r. II CSK 682/16). Zgodnie z powyższym Sąd nie miał zatem wątpliwości, że wbrew twierdzeniom pozwanego, opinia biegłego K. R. z dnia 16 sierpnia 2017r. jest operatem szacunkowym. W ocenie Sądu zagadnienie to nie miało jednak żadnego wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej do opinii biegłego K. R., to nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut o braku podobieństwa szacowanej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi wykorzystanymi w procesie szacowania. Wbrew bowiem twierdzeniom pełnomocnika pozwanego kryterium doboru nieruchomości podobnych nie stanowiła powierzchnia nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami za nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości były podobne do nieruchomości szacowanej, biegły właściwie dobrał nieruchomości podobne. Nie sposób bowiem spotkać dwóch identycznych nieruchomości, a zatem przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomości porównywalne, a zatem biegły słusznie przyjął jako nieruchomości podobne te o podobnym położeniu, przeznaczeniu, sposobie korzystania itd. Nie można zatem twierdzić, że nieruchomości porównawcze są to nieruchomości niepodobne do przedmiotu wyceny. Pozwany wskazywał również, że w przypadku zastosowania przez biegłego metody korygowania ceny średniej, nieruchomości porównawcze zostały błędnie dobrane. Biegły w sposób przekonujący odniósł się również do tego zarzutu wyjaśniając, że jednym z wyodrębnionych w opinii atrybutów rynkowych, mających wpływ na uzyskane ceny transakcyjne nieruchomości podobnych była „powierzchnia”. W procesie szacowania wszelkie różnice cenowe nieruchomości zostały skorygowane za pomocą współczynnika korygującego odnoszącego się do atrybutu „powierzchnia”. Dla nieruchomości szacowanej, ze względu na jej dobrą powierzchnię gruntu i powierzchnię użytkową budynku, wartości współczynników korygujących, związanych z tymi atrybutami wyniosła 0,1486, podczas gdy dla działek o powierzchni do 499 m² i budynków o powierzchni większej od 161m², współczynnik ten wynosi 0,0600. Stąd nie zasługuje na uwzględnienie zarzut niewłaściwego dobrania nieruchomości porównawczych przez biegłego.

Pozwany zarzucił także biegłemu zastosowanie w opinii niewłaściwej metody tj. regresji wielorakiej, która - w ocenie pozwanej - zawiera wady. Jako podstawowe ograniczenie metodologiczne strona pozwana wskazywała, że przy pomocy modeli regresji wielorakiej można jedynie przekonać się o istnieniu relacji, a nie o charakterze związku przyczynowego. Pozwany wskazywał również, że dokonana przez biegłego subiektywna eliminacja obserwacji odstających powoduje, że w procesie modelowania znikają obserwacje, które w sposób znaczący mogą zmienić wartość oszacowanych parametrów. Pozwany ocenił również, że biegły w opinii niepoprawnie zastosował metodę analizy regresji, przeprowadzone bowiem analizy nie bazują na zbiorach nieruchomości podobnych i nie uwzględniają stanu rynku na datę wyceny. Zarzuty te również nie zasługiwały na uwzględnienie. Wykorzystany przez biegłego zbiór jest jednorodny, a w analizie biegły wykorzystał jedynie transakcje sprzedaży z udziałem budynków mieszkalnych

jednorodzinnych. W zbudowanym modelu wykorzystano 89 obserwacji, przy czym wyeliminowano obserwacje odstające, uzyskując zminimalizowaną wartość wariancji reszty modelu, co nie zostało wykonane ręcznie, lecz z wykorzystaniem specjalistycznego programu. Usunięto przy tym obserwacje odstające, zatem uznać należy, że model jest stabilny. Przy analizie obserwacji odstających korzystano z ww. programu, w którym znajdują się kryteria dla uznania czy obserwacja jest odstająca, jak również w którym znajdują się kryteria dla uznania czy obserwacja jest wpływowa. Jeżeli podobne nieruchomości położone w oou i poza tym obszarem posiadają podobne położenie oraz podobne pozostałe atrybuty rynkowe, to przyczyną niższych cen jednostkowych jest położone w jednej ze stref oou. W analizowanym przez biegłego okresie, na analizowanym rynku nie miały miejsca zmiany preferencji nabywców. Biegły natomiast dokonał analizy preferencji nabywców na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi. Dalsze zarzuty pozwanego dotyczyły braku rzetelnej analizy współzależności zmiennych i konsekwencji umieszczenia w modelu zmiennych współliniowych, jak również, że szereg zmiennych objaśniających, użytych przez biegłego jest niemierzalnych lub mierzalnych na różnych skalach. Pozwany wskazał również, że modele regresji wielorakiej nie uwzględniają istotnego dla uczestników rynku elementu, jakim jest wpływ człowieka na kształtowanie się cen rynkowych. Odnosząc się do powyższych zarzutów wskazać należy, że zbudowanego modelu regresji nie zastosowano do określania wartości nieruchomości rynkowej konkretnej nieruchomości, lecz do ustalenia wpływu utworzenia oou na uzyskane ceny transakcyjne. W przedłożonej przez pozwanego prywatnej opinii J. K., autor opinii przy analizie zbudowanego modelu regresji, przedstawił dowolną kombinację atrybutów rynkowych, wykraczającą znacznie poza ustalone przez biegłego atrybuty rynkowe, wynikające z wykorzystanych w opinii transakcji sprzedaży. Przykładowo wprowadza np. powierzchnię budynku 385m², co wykracza poza zakres powierzchni budynków znajdujących się w analizowanym zbiorze transakcji. Model regresji nie jest wykorzystywany do szacowania wartości rynkowej nieruchomości, lecz do analizy rynku nieruchomości oraz do ustalenia współczynników ubytku wartości na oou dla nieruchomości średniej, ze zbioru przyjętego do analizy. Stąd uznać należy, że określenie wartości modelu dla nieistniejących wartości atrybutów rynkowych, wykraczających poza skalę ocen, wynikającą ze zbioru transakcji przyjętego do analizy jest tendencyjne i ma na celu dyskredytację opinii biegłego. W sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegły nie szacuje, nie określa wartości rynkowej nieruchomości, a dokonuje analizy i określa współczynnik ubytku wartości w dacie zawarcia ostatniej transakcji sprzedaży w analizowanym zbiorze. W opinii przede wszystkim przedstawiono, w oparciu od zbudowany model regresji, współczynniki ubytku wartości nieruchomości zabudowanych, położonych na oou lotniska Ł.. Jednostkową wartość prognozowaną określono dla „nieruchomości średniej” tzn. ocenianej jako średnia pod względem ustalonych atrybutów rynkowych: „powierzchni działki”, „powierzchni budynku”, „stanu budynku” i „zagospodarowania”. Biegły jednocześnie wyjaśnił, które to wyjaśnienia sąd uznał za w pełni przekonujące, że w przeciwieństwie do pełnomocnika pozwanego, nie porównał średnich cen nieruchomości w strefach ograniczonego użytkowania lotniska i poza strefą, ponieważ wiedza ta jest zbędna. Jeżeli wyliczenia pełnomocnika pozwanego są prawidłowe, oznacza to, że nieruchomości w strefach ograniczonego użytkowania lotniska są starannie zagospodarowane, mają lepsze położenie i otoczenie, a same budynki są o wyższym standardzie użytkowym. Biegły nie analizował przy tym cen transakcyjnych nieruchomości przed 28 lutego 2012r., gdyż teza dla biegłego była sformułowana w ten sposób, że biegły miał ustalić czy i o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda po wejściu w życie uchwały, a nie przed, a jedynie analiza cen nieruchomości po dacie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania daje odpowiedź na tak sformułowaną tezę Sądu.

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, w innych częściach P.. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powoda poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

Sąd nie znalazł również podstaw, aby skierować ww. opinię w celu poddania jej kontroli do organizacji zawodowej rzeczoznawców. Skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (por. art. 157 ust. 4 u.g.n). Co do zasady bowiem to sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 k.p.c.). W ocenie Sądu nie było również potrzeby powoływania dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd podkreśla przy tym, że niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd uznał, że biegły w przedmiotowej opinii dostatecznie wyjaśnił sporne okoliczności sprawy, a sama okoliczność, że opinia nie ma treści odpowiadającej stronie, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Dezaprobata strony dla wniosków biegłego – niekorzystnych z punktu widzenia jej interesów w sprawie – nie może stanowić podstawy prowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Dodatkowo wskazać należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie przewiduje oceny prawidłowości opinii biegłego, nawet gdy w opinii tej znajdują się elementy takiego operatu (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 20.01.2017r. I ACa 750/16, Lex nr 2233045, wyrok SA w Poznaniu z dnia 4 października 2017r. I ACa 313/17, Lex nr 2396218).

Sąd zważył, co następuje:

Powód zgłosił w pozwie dwa żądania - odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowanie związane z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych na tej nieruchomości. Roszczenie z tytułu poniesienia nakładów akustycznych przez powoda zostało już prawomocnie rozstrzygnięte wyrokiem częściowym Sądu z dnia 5 stycznia 2017r. Zatem przedmiotem niniejszego postępowania było rozpoznanie roszczenia powoda w związku ze spadkiem wartości nieruchomości oraz w zakresie kosztów procesu.

Powód wywodził swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P., na mocy którego należąca do niego nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 26.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości.

Przede wszystkim wskazać należy, że podstawą prawną roszczeń powoda jest przepis art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), zgodnie z którym, 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała ta weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r. 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 powódki została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

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 (cuius damnum eius periculum). 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 oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w przepisie art. 129 p.o.ś. 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak już wskazano, ukształtował się pogląd, zgodnie z którym 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 Sejmiku Województwa (...), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 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 - hałas. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały Sejmiku - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, 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).

W ocenie Sądu powód wykazał w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W.. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc - tak jak działka powodów - ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska Ł. w P., które emituje ponadnormatywny hałas.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej - przewidywanej przez

prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie im nie przysługują.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powoda, jak wynika z opinii biegłego sądowego K. R. wynosi 81.800 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powoda 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 przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie 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.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył nieruchomość z pełną świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po nabyciu nieruchomości przez powodów, którzy nabyli ją w latach 90-tych. Powód miał pełne prawo wybudowania na nieruchomości budynku mieszkalnego, gdyż nie ograniczały jego wówczas w tym zakresie żadne przepisy prawa. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za niemające większego znaczenia rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłego K. R. nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji (...) ograniczonego (...) w P..

Należy jednocześnie wskazać również, że powód dochował ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie, sąd nie zgodził się z zarzutem pozwanego dotyczącym uchybienia terminu zawitego przez powoda

Jak już wyżej wskazano, przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie 2-letniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. 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 2008r., II CSK 216/2008).

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powoda powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili wejścia w życie tego rozporządzenia. Termin ten został dochowany bowiem przed dniem 4 kwietnia 2013r. (pismo pozwanego z dnia 4 kwietnia 2013r. k. 28, z którego wynika, że powód złożył wniosek o

udział w procedurze concyliacyjnej), powód złożył wnioski o udział w procedurze concyliacyjnej. Logicznym bowiem jest, że skoro strony wzięły udział w procedurze concyliacyjnej, to wcześniej tj. jeszcze przed dniem 4 kwietnia 2013r. powód zgłosił pozwanemu swoje roszczenie w związku z ograniczeniem korzystania przez niego z nieruchomości, będącego następstwem utworzenia (...) ograniczonego (...). Oznacza to zatem, że powód jeszcze w postępowaniu przedsądowym zgłosił pozwanemu swoje roszczenie, dochowując tym samym termin zawity określony w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska. W aktach sprawy nie ma wprawdzie dowodu doręczenia pierwotnego zgłoszenia roszczenia pozwanemu ww., jednakże musiało to niewątpliwie nastąpić w okresie przed 4 kwietnia 2013 r. Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 u.p.o.ś. wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Zwrot „z roszczeniem można wystąpić” art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu. Z przepisów nie wynika, że wezwanie obowiązanego do zapłaty odszkodowania przed upływem dwuletniego terminu stanowi warunek dopuszczalności dochodzenia tego roszczenia na drodze sądowej, jak też nie został określony termin do ustosunkowania się przez obowiązanego do żądania poszkodowanego (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 września 2017r. I Aca 325/17, Lex nr 2402484). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916). Chodzi tu o oświadczenie skierowane do obowiązanego, które - celem dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. - musi przed jego upływem do niego dojść w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 KC). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu (por. wyrok SN z dnia 2 października 2015 r. II CSK 720/14, Legalis).

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać należy, że powód w niniejszym postępowaniu wykazał swoje roszczenie w kwocie 26.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości. Wysokością tego żądania, jak i również brakiem żądania zasądzenia odsetek od ww. kwoty, Sąd był związany z oparciem o treść art. 321 § 1 kpc.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W punkcie 2 wyroku Sąd przyznał biegłemu sądowemu K. R. kwotę 436,33 zł brutto za sporządzenie opinii uzupełniającej, złożenie wyjaśnień oraz tytułem zwrotu kosztów dojazdu do Sądu na rozprawę w dniu 18 stycznia 2018r. Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016r. Sąd przeprowadził dowód z pisemnej opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. W piśmie procesowym z dnia 31 października 2017r. biegły K. R. zawarł pisemnie wyjaśnienia do jego opinii wydanej w dniu 16 sierpnia 2017r. Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018r. biegły dokonał ustnych wyjaśnień do wydanej przez niego pisemnej opinii. Zgodnie z przepisem art. 288 k.p.c. biegły ma prawo żądać wynagrodzenia za stawiennictwo w sądzie i wykonaną pracę. Z kolei według art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.) biegłemu powołanemu przez sąd przysługuje wynagrodzenie za wykonaną pracę oraz zwrot poniesionych przez niego wydatków niezbędnych dla wydania opinii. Ustęp 2 w/w artykułu stanowi, że wysokość wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę ustala się, uwzględniając wymagane kwalifikacje, potrzebny do wydania opinii czas i nakład pracy, a wysokość wydatków, o których mowa w ust. 1 - na podstawie złożonego rachunku. Natomiast zgodnie z art. 89 ust. 3 w/w ustawy wynagrodzenie biegłych oblicza się według stawki wynagrodzenia za godzinę pracy albo według taryfy zryczałtowanej określonej dla poszczególnych kategorii biegłych ze względu na dziedzinę, w której są oni specjalistami. Podstawę obliczenia stawki wynagrodzenia za godzinę pracy i taryfy zryczałtowanej stanowi ułamek kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa

ustawa budżetowa. Na chwilę wydawania niniejszego postanowienia szczegółowy sposób obliczania wynagrodzenia biegłego określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz.U. z 30 kwietnia 2013 r., poz. 518), w którego § 2 przewidziano, że stawka wynagrodzenia biegłych powołanych przez sąd za każdą rozpoczętą godzinę pracy wynosi w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii oraz w warunków, w jakich opracowano opinię – od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa. Kwota bazowa od 1 stycznia 2017 r. wynosi 1789,42 zł, co oznacza, że stawka za godzinę pracy biegłego wynosi od 22,90 zł do 32,39 zł. Sąd nie miał zastrzeżeń co do przyjętej przez biegłego stawki godzinowej tj. 32,29 zł, co było w pełni uzasadnione przedmiotem opinii oraz posiadanymi przez biegłego kwalifikacjami. Odnośnie czasu pracy poświęconego przez biegłego na sporządzenie opinii to w karcie pracy biegły szczegółowo wymienił czynności, które złożyły się na proces wydania ustnej opinii uzupełniającej wskazując, że zajęły mu łącznie 6 godzin, a na czynności biegłego złożyło się: zapoznanie się z pismami strony pozwanej, udzielenie pisemnej odpowiedzi, przygotowania do rozprawy oraz udział na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018r. Sąd nie miał zastrzeżeń co do przyjętego przez biegłego czasu pracy, na podstawie zasad doświadczenia życiowego uznając że przeznaczenie 6 godzin na wszystkie ww. czynności przez biegłego był adekwatny do podjętych przez biegłego czynności. Tym samym uzasadniony czas pracy to 6 godzin, co przy ww. stawce godzinowej 32,29 zł za godzinę dało kwotę 193,74 zł. Sąd nie miał także zastrzeżeń do zadeklarowanych przez biegłego wydatków, które poniósł w wysokości 161 zł, na którą to kwotę składają się koszty przejazdu na rozprawę na trasie K.-P. i P. – K. – 200 km w kwocie 95 zł netto oraz opłata autostradowa w kwocie 65 zł (4 x 16,25 zł). Sąd uznał również, że zastosowanie przez biegłego kilometrówki w wysokości 0,48 zł za 1 km było uzasadnione, ponieważ był to dojazd biegłego związany ze stawiennictwem w sądzie, w związku z tym znajdowało zastosowanie do tych kosztów przejazdu zarządzenie Nr 433/13 Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu i Zarządzenie Nr 35/2013 Dyrektora Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie zwrotu kosztów przejazdu samochodem prywatnym w podróży świadka i innych osób uprawnionych z tytułu stawiennictwa w sądzie oraz określenie wysokości stawki za 1 kilometr. Zgodnie z tym zarządzeniem stawka za 1 km przebiegu samochodu osobowego o pojemności skokowej powyżej 900 cm³ wynosi 0,48 zł. Również uwzględnienie w wydatkach biegłego kosztów opłaty autostradowej należało uznać za uzasadnione. Były to wydatki konieczne dla wydania uzupełniającej opinii przez biegłego. Biegły wprawdzie nie przedstawił rachunków za opłaty autostradowe, jednak oświadczenie biegłego o wielkości tych wydatków zgodnie z §8 w/w rozporządzenia było dla Sądu wystarczające. Wyżej wymienione wydatki były niezbędne dla wydania opinii, a przy tym niewygórowane. Stąd też należało orzec jak w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powód wygrał proces w całości.

Na koszty postępowania poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu 4.246 zł, koszty zastępstwa procesowego 7.200 zł oraz 5.400 zł za postępowanie apelacyjne (ustalone w oparciu o § 2 pkt 6, § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z dnia 5 listopada 2015r. poz. 1804), opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na poczet opinii biegłego 2.500 zł. Łącznie koszty te wyniosły 19.363 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 3 lit. a) wyroku.

Wydatki na poczet opinii biegłego K. R. w kwocie 3.170,94 zł oraz wydatki na poczet opinii uzupełniającej biegłego K. R. oraz kosztów dojazdu do Sądu w kwocie 436,33 zł brutto wyniosły łącznie 6.607,27 zł, co pomniejszone o uiszczoną zaliczkę daje kwotę 1.107,27 zł, którą to Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu.

SSO Magda Inerowicz