

Sygnatura akt XII C 965/13

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 2 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Ławnicy:-

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa E. S. i M. S. (1)

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 68 224,50 zł (słownie sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2013 roku tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów

2. w pozostałym zakresie roszczenie z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddala.

/-/ del. SSR Jan Sterczała

Sygn. akt XII C 965/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 maja 2013 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 15 maja 2013 r., skierowanym przeciwko pozwanemu **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, powodowie **E. S. i M. S. (2)**, działający przez pełnomocnika procesowego, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty **120.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., w tym: **80.000 zł** z tytułu ubytku wartości rynkowej nieruchomości będącej ich własnością i **40.000 zł** z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W wyczerpującym uzasadnieniu swoich żądań powodowie przedstawili stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczeń o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze ich własności, położonej w P. przy Alei (...), ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Jak podnieśli, na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...)(...)z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. należąca do nich na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomość położona przy Alei (...) w P. znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwałą Nr(...) wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pod kątem rodzajowym i wezwali go do powołania rzeczoznawcy majątkowego celem oceny doznanych przez nich szkód, jednak pozwany odmówił prowadzenia rozmów ugodowych

oferując wyłącznie prowadzenie procedury concyliacyjnej wg ustalonych przez niego reguł i tylko co do roszczenia o nakłady „wygłuszeniowe” budynku. Zdaniem powodów, na tle tak przedstawionego stanu faktycznego przysługują im roszczenia oparte o treść przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) – tj. art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 tej ustawy, zastosowanie i wykładnię których szczegółowo uzasadnili. Interpretacja przepisów art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wskazuje, iż ustawodawca nie ustanowił wymogu poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku przed wniesieniem pozwu. Powodowie wymienili, jakich ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości doznali, określili zakres dochodzonego odszkodowania, jak definiują zaistniałą szkodę w swojej sferze prawnej, która -w ich ocenie- obejmuje również zmniejszenie wartości ich nieruchomości w myśl art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Odwołując się do treści art. 140 k.c. powodowie wskazali, że nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym, kapitałem, z którego mogliby korzystać bez ograniczeń gdyby nie ustanowiono ww. obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas. Powodowie dotrzyмали ponadto terminu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. do zgłoszenia pozwanemu roszczeń (k. 1-26 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 lipca 2013 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany zakwestionował czynną legitymację procesową po stronie powodowej w zakresie dotyczącym roszczenia o zapłatę odszkodowania z uwagi na konieczność rewitalizacji akustycznej budynku. Wyrzucił też pogląd, że orzeczenia zapadające na gruncie stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. mają dla niniejszej sprawy bardzo ograniczone znaczenie. Pozwany zakwestionował roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości jako niewykazane z punktu widzenia art. 6 k.c. Samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem pozwanego, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powodów, nie spowodowało zwiększenia immisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wręcz przeciwnie, objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej obszaru miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. W związku z powyższym nie można przyjąć w okolicznościach faktycznych sprawy, aby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych ww. uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości powodów. Wbrew ich stanowisku, nie nałożono na nich żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do uszczuplenia ich prawa własności. Ww. uchwała nie wprowadziła dla tej nieruchomości żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Pozwany podniósł ponadto, że nie generuje tzw. immisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością lotniska cywilnego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. Co za tym idzie nie można uznać, aby powodom przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w ich sferze w związku z działalnością lotniska P. - Ł.. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powodów. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała zgodnie z treścią art. 6 k.c. konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony. Pozwany zakwestionował także datę początkową płatności odsetek ustawowych od dochodzonych pozwem kwot (k. 52-77 akt).

W piśmie procesowym z dnia 11 września 2013 r. powodowie podtrzymali stanowisko zaprezentowane w pozwie.

Powodowie podnieśli, że twierdzenie pozwanego o braku czynnej legitymacji procesowej po stronie powodów jest niezrozumiałe i nieuprawnione w świetle art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zdaniem powodów, kwestia istoty odszkodowań przewidzianych w art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. została już przesądzona w orzecznictwie, wykładnia tych przepisów zawarta w licznych orzeczeniach ma zaś charakter uniwersalny. W ocenie powodów, przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322-328 u.p.o.ś. zostały przywołane przez nich jedynie pomocniczo, bowiem także mogą mieć zastosowanie do działalności portu lotniczego cywilnego. Podnieśli ponadto, że gdyby pozwany nie przekraczał dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wówczas obszar ograniczonego użytkowania nie zostałby ustanowiony. Żądanie odsetek ustawowych za zwłokę powodowie oparli o treść art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Powołali się przy tym na funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych, uzasadniającą ich ustalenie od daty wniesienia pozwu (k. 131-158 akt).

W piśmie procesowym z dnia 23 października 2013 r. pozwany ponowił argumentację zaprezentowaną w odpowiedzi na pozew (k. 238-254 akt).

Na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. powodowie wniesli o wydanie wyroku częściowego odnośnie spadku wartości nieruchomości (k. 451-452 akt).

W piśmie procesowym z dnia 3 września 2014 r. powodowie podtrzymali żądanie zapłaty odsetek ustawowych poczynszy od dnia 15 maja 2013 r. i podnieśli, że zgodnie z treścią opinii biegłego sądowego J. W. i zeznaniami złożonymi przez niego na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. spadek wartości należącej do nich nieruchomości należy ustalić na kwotę **68.244,50 zł** (k. 464-465 akt).

Na rozprawie w dniu 18 września 2014 r. strony konsekwentnie podtrzymały stanowisko w sprawie (k. 537-538 akt).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie **E. S.** i **M. S. (1)** są właścicielami na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. Gmina T. przy Alei (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0350ha, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. – działka nr (...). Osiedle (...) - uchwałą (...) Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 r. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem (...) i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na opisanej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej wybudowany w latach 2004/2005 o powierzchni użytkowej 193,5m² i powierzchni całkowitej 223,80m², który zamieszkują powodowie wraz z dziećmi.

Okoliczności niesporne, jak również wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 29-42, k. 159-162v akt), zeznania powoda M. S. (1) (k. 328 akt)

Nieruchomość powodów jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową, jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach

gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

Okoliczności niesporne , jak również zeznania złożone za pozwanego przez G. B. (k. 328 akt)

Gmina T. to gmina wiejska, położona w województwie (...), powiecie (...). Teren gminy obejmuje obszar 101,4km², w tym użytki rolne stanowią 79%, a użytki leśne 7%. Wg danych z 2010 r. populacja gminy przekroczyła 20.000 mieszkańców. Przez teren gminy przebiega trasa drogi krajowej nr (...) łącząca R. z P., równoległa do trasy autostrady (...). W 2011 r. na terenie gminy funkcjonowało ponad 4.000 przedsiębiorstw, w których było ponad 30.000 miejsc pracy. Bezrobocie w gminie jest jednym z najmniejszych w W. i w kraju; stopa bezrobocia w 2010 r. wynosiła 3,23%. Na działalność gospodarczą przeznaczonych jest również około 400ha z możliwością podłączenia do pełnej infrastruktury.

P. to jedna ze wsi zlokalizowanych na terenie T., która graniczy bezpośrednio z miastem P.. Wg danych z dnia 31 grudnia 2010 r. miejscowość liczyła 6.075 mieszkańców.

Ww. działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Droga dojazdowa do działki jest urządzona, utwardzona kostką brukową, nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Kształt działki jest regularny, wydłużony, ukształtowanie terenu jest płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Budynek mieszkalny powodów jest budynkiem jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii murowanej tradycyjnej, z dachem dwuspadkowym. Jest wyposażony w sieci miejskie: wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Układ funkcjonalny stanowi parter (salon z aneksem kuchennym, pokój, łazienka, garderoba, pomieszczenia gospodarcze) i piętro (4 pokoje i łazienka).

Okoliczności niesporne , jak również zeznania powoda M. S. (1) (k. 328 akt)

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr(...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w **tzw. strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

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

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

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

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

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

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

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

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Okoliczności niesporne, jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 78-86, k. 178-211, k. 262-265 akt), procedura (...) (k. 87-98 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 99-104 akt)

Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska i wezwali go do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości poniesionej szkody. Powodowie domagali się od pozwanego zapłaty na ich rzecz odszkodowania w kwocie 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł z tytułu

ubytku wartości należącej do nich nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu nakładów koniecznych na wygłuszenie budynku na niej położonego.

Pismem opatrzonym datą 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powodów, iż przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej.

Dowód : pismo z dnia 21 marca 2013 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 43-43v akt), pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. (k. 44 akt)

Wartość nieruchomości powodów E. i M. małżonków S. uległa zmniejszeniu w następstwie ustanowionych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na mocy uchwały Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. Już sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, ale również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku (tzw. świadomych nabywców) o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości.

Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości powodów zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku 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 - w miejscu położenia nieruchomości powodów, uwzględniając założenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko, wynosi on dla pory dnia LAeqD = 66,09 dB, a dla pory nocy LAeqN = 54,85 dB.

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy Alei (...) w P., znajdującej się w sferze władztwa powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. na dzień 28 lutego 2012 r. i poziomu cen aktualnych wynosi **65.475 zł**.

Wartość nieruchomości powodów wg jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosi **581.479 zł**.

Z uwagi na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. doznana przez powodów szkoda wyrażająca się w utracie wartości ich nieruchomości na dzień 15 maja 2013 r., tj. na dzień zgłoszenia roszczenia stronie pozwanej, wyniosła kwotę **68.224,50 zł**, ponieważ na dzień 15 maja 2013 r. wartość rynkowa ich nieruchomości stanowiła kwotę **605.901 zł**.

Dowód : opinia o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) z dnia 16 kwietnia 2014 r. (k. 341-364 akt), operat szacunkowy w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) z kwietnia 2014 r. (k. 365-398 akt), pisemna korekta ww. opinii (k. 433-434 akt), wyjaśnienia biegłego (k. 435, k. 451 akt), decyzja z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości (k. 163 akt), mapa zasadnicza inwentaryzacji budynku (k. 164 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył powodom żądanej przez nich kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj. wydruku i odpisu zwykłego księgi wieczystej KW nr (...) (k. 29-42, k. 159-162v akt), pisma z dnia 21 marca 2013 r. zawierającego zgłoszenie roszczenia (k. 43-43v akt), pisma pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. (k. 44 akt), pisma Ministerstwa Środowiska z dnia 16 lipca 2007 r. (k. 45 akt), decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 78-86, k. 178-211, k. 262-265 akt), procedury (...) (k. 87-98 akt), informacji odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...)

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 99-104 akt), wydruku ze strony internetowej (k. 105-114, k. 266-278 akt), decyzji z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości (k. 163 akt), mapy zasadniczej inwentaryzacji budynku (k. 164 akt), wniosków powodów z dnia 25 czerwca 2013 r., z dnia 17 lipca 2013 r., z dnia 9 sierpnia 2013 r. (k. 165-166v, k. 170-171, k. 173-175 akt), decyzji Marszałka Województwa (...) z dnia 11 lipca 2013 r. (k. 167-167v akt), pism Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) z dnia 11 lipca 2013 r. i z dnia 27 sierpnia 2013 r. (k. 168-168v, k. 304 akt), pism (...) Dyrekcji Ochrony (...) w P. z dnia 3 lipca 2013 r. i z dnia 7 sierpnia 2013 r. (k. 169, k. 172 akt), pisma Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. z dnia 4 września 2013 r. (k. 176-177, k. 305-306 akt), postanowienia Prezydenta Miasta P. z dnia 19 czerwca 1998 r. (k. 230 akt), protokołu kontroli (k. 255-261 akt), (...) o wynikach kontroli przygotowania lotniska w P. – K. do bazowania samolotów F16 (k. 279-284 akt), projektu ustawy (k. 285-299 akt), ekspertyz i opinii (k. 407-412, k. 478-536, k. 544-565 akt),

- opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) z dnia 16 kwietnia 2014 r. (k. 341-364 akt) i operatu szacunkowego w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) z kwietnia 2014 r. (k. 365-398 akt), pisemnej korekty ww. opinii (k. 433-434 akt), wyjaśnień biegłego (k. 435, k. 451 akt),

- zeznań świadka T. J. (k. 328 akt),

- zeznań powoda M. S. (1) (k. 328 akt) i złożonych za pozwanego przez G. B. (k. 328 akt)

Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne i odpisy księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, uznano za wiarygodne w całości. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję wymienioną przez strony przed zawiśnięciem między nimi sporu, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W wielu postępowaniach powstaje konieczność posłużenia się wiadomościami specjalnymi z konkretnej dziedziny, a taką szansę daje unormowanie art. 278 § 1 k.p.c. Tak też było w niniejszym postępowaniu, co zdeterminowało uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w cyt. wyżej pismach procesowych. Nie było bowiem sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powodów w tzw. strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego P.-Ł.. Sporne między stronami było natomiast to, czy na skutek działalności pozwanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów. W tej materii Sąd niedysponujący tzw. wiadomościami specjalnymi poczynił ustalenia na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego J. W., który finalnie ustalił, że zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powodów w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł., a także w związku z działalnością tego lotniska, wynosi na dzień sporządzenia opinii 65.475 zł, a na dzień zgłoszenia pozwanemu roszczeń z uwagi na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości, tj. na dzień 15 maja 2013 r., **68.224,50 zł.**

Zrealizowaną na zlecenie Sądu opinię o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) z dnia 16 kwietnia 2014 r. i operat szacunkowy w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) z kwietnia 2014 r. wespół z pisemną korektą ww. opinii oraz ustnymi wyjaśnieniami biegłego Sąd uznał za niewątpliwie przydatne w sprawie.

Wymaga podkreślenia, na co zwrócił uwagę we wstępie do opinii autor opinii J. W., że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach jest zadaniem trudnym i dość skomplikowanym. Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. Doświadczenia z analogicznej niemal sytuacji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. nie mogą zatem pozostać obojętne dla ustalenia, czy i o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów skoro systematycznie do 2034 r. ma wzrastać liczba operacji lotniczych samolotami rejsowymi i czarterowymi w porze dziennej (w porze nocnej ma co do zasady pozostać na poziomie 12 operacji na dobę).

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w odniesieniu do lotniska wojskowego P. – K., obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku. Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

J. W. wskazał jednocześnie, że prezentację dotychczasowych wyników badań w zakresie utraty wartości nieruchomości wokół lotnisk cywilnych w Europie i na świecie przedstawiono w opracowaniu pn. „Problematyka wycen umniejszania nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie lotniska P. – K. - opracowanie autorstwa rzeczoznawców majątkowych”: M. K., W. S., M. P., A. J., luty 2006 r. Sąd podziela przy tym pogląd autora opinii, że skoro Polska jest krajem europejskim, członkiem (...) i Unii Europejskiej nie ma przeszkód do tego, aby móc wykorzystywać doświadczenia z wieloletnich badań prowadzonych na terenie innych państw do stanu faktycznego obejmującego obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. Autorzy tego opracowania wskazali w szczególności, że „nadmierny hałas ma negatywny wpływ na środowisko, organizmy ludzkie, faunę, nieruchomości itp. Przez teren zagrożony hałasem rozumie się teren, dla którego przekroczone są poziomy hałasu w stopniu wymagającym podjęcia przedsięwzięć ochronnych. Oddziaływanie lotnisk, w szczególności wpływ emisji hałasu na wartość nieruchomości nie był przedmiotem kompleksowych badań na rynku polskim. Ocenia się, że oddziaływanie lotnisk wojskowych jest bardziej dokuczliwe od oddziaływania poddanych ocenie lotnisk pasażerskich. Z analizy raportów zagranicznych instytutów naukowych, dotyczących problematyki negatywnego wpływu ruchu lotniczego na wartość nieruchomości, wynika między innymi, że negatywny wpływ ruchu lotniczego na wartość nieruchomości jest niekwestionowany, czynnikiem mierzalnym i parametryzowanym jest poziom hałasu, podawany w średnich wartościach linii izofon dla pory dziennej i nocnej, wyrażony w decybelach, wartość nieruchomości

zabudowanych i lokalowych wyraźnie spada zaś nieruchomości komercyjnych często rośnie na skutek sąsiedztwa lotniska pasażerskiego”. Tak sformułowane założenia dla procesu opiniowania Sąd rozpoznający niniejszy spór w pełni zaakceptował jako odpowiadające logice, ale też wskazujące, że biegły starał się kompleksowo zbadać wszystkie okoliczności, jakie mogą mieć znaczenie dla prawidłowej wyceny szkody.

Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować opinię J. W. tylko z tej przyczyny, że bazował on na doświadczeniach z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. Jest faktem znanym Sądowi z urzędu, że w sprawach tych początkowo ustalanie ubytku wartości nieruchomości faktycznie również było zadaniem trudnym, jednak z upływem czasu biegli sądowi, w tym również J. W., opracowujący opinie na zlecenie Sądu Okręgowego w Poznaniu, który rozpoznawał te sprawy, wypracowali pewne standardy szacowania tych ubytków w tym właściwy dobór transakcji nieruchomości do porównania. Zdaniem Sądu, niezasadnie strona pozwana podnosiła w pismach zawierających zarzuty do opinii (m.in. pismo procesowe z dnia 27 maja 2014 r. jak k. 414-421 akt), że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody powstałej w majątku powodów z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego, a nie cywilnego, a nadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części aglomeracji (...) niż nieruchomości powodów. W opinii Sądu wykorzystanie wyników badań dotyczących lotniska wojskowego P.- K. było ze wszech miar uzasadnione. Po pierwsze, można było dzięki temu skorzystać z analiz dotyczących rynku polskiego a przy tym rynku lokalnego, co zresztą J. W. kilkakrotnie podkreślił w swoich ustnych wyjaśnieniach. Po drugie, oba lotniska położone są w tym samym mieście, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, a dodatkowo w obu przypadkach mamy do czynienia nie ze zorganizowaniem nowego lotniska, ale z rozbudową (intensyfikacją) lotniska funkcjonującego od wielu lat z uwagi na prognozowaną rozbudowę jego działalności (m.in. obsługa większej liczby lotów). Biegły sądowy w przekonywujący sposób wyjaśnił także, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska cywilnego P. – Ł. najistotniejszymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Stanowisko pozwanego, że powodowie w ogóle nie wykazali, że doznają ograniczeń w zakresie wykonywania prawa własności nie mogło zasługiwać na aprobatę, skoro ograniczenia te wynikają wprost z aktu prawnego. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, rzecz jasna przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co miało zresztą miejsce, jak wynika jednoznacznie z wyliczeń przedstawionych w uzasadnieniu opinii z dnia 16 kwietnia 2014 r. Jak wskazał biegły, podstawowym parametrem przy zastosowanej przez niego metodzie ustalania spadku wartości nieruchomości powodów jest ustalenie poziomu hałasu LAeqD w dB. Biegły podniósł, że na podstawie Raportu w punkcie pomiarowym przy ul. (...) w P. (położonym najbliżej nieruchomości powodów) docelowy poziom hałasu LAeqD wyniesie 70 dB, a hałasu LAeqN wyniesie 58dB, z kolei na granicy strefy wewnętrznej występują poziomy LAeqD = 60dB i LAeqN = 50dB. Przy zastosowaniu metody interpolacji ustalił następnie, że dla nieruchomości powodów oznacza to LAeqD w wysokości 66,09 dB i LAeqN w wysokości 54,85 dB, co stanowi przekroczenie dopuszczalnej normy hałasu. Uzasadnione było przy tym w ocenie Sądu przyjęcie poziomu hałasu LAeq dla pory dziennej z uwagi na wskazaną już wyżej okoliczność, iż to właśnie w ciągu dnia poziom hałasu jest najwyższy i docelowo w 2034 r. liczba operacji lotniczych może dojść aż do 120 operacji, podczas gdy dla nocy poziom hałasu jest niższy i prognozuje się w kolejnych latach liczbę 12 operacji. Konsekwentnie pozwany próbował forsować tezę o tym, że istotniejsze są loty nocne, że to ich ilość zdecydowała o wprowadzeniu o.o.u., że jednocześnie pozostają na tym samym poziomie 12 operacji aż do 2034 r., lecz jak słusznie zauważył biegły sądowy, że mimo, iż liczba operacji nocnych pozostaje aż do 2034 r. stała, to i tak sumarycznie ulegną one zwiększeniu docelowo aż do 132 operacji w 2034 r. Na spadek wartości mają natomiast wpływ i loty nocne i loty dzienne, a nie jak usiłował do wywodzić pozwany wyłącznie loty nocne. Przyjął zatem należy, iż biegły przekonywująco wyjaśnił, że w przypadku lotniska wojskowego P. - K. poziomy tego hałasu są zdecydowanie większe, a to przekłada się na wyższe spadki wartości nieruchomości.

Nie mogły mieć także znaczenia dla oszacowania wysokości szkody rozumianej jako spadek wartości nieruchomości zarzuty pozwanego, że badania dotyczące wpływu działalności lotniska wojskowego P. – K. obejmowały nieruchomości

charakteryzujące się mniejszą atrakcyjnością niż nieruchomości położone w północno-zachodniej części aglomeracji (...) w tym na terenie P. należącego do Gminy T., która od wielu już lat znajduje się w czołówce najbogatszych gmin w kraju. Okoliczności z tym związane mają niewątpliwie wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości (przeprowadzonej podejściem porównawczym, metodą porównywania parami), pozostają jednak bez znaczenia dla określenia następnego ubytku ich wartości, który jest spowodowany, o czym była już mowa wyżej, m.in. uciążliwościami związanymi z działalnością sąsiadujących lotnisk. Jedną z tych uciążliwości jest hałas.

Jest faktem znanym Sądowi z urzędu, iż metodyka wyceny szkody powstałej w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K., w części opierająca się na badaniach zagranicznych, znalazła pełną aprobatę w dotychczasowym orzecznictwie. Pozwany konstruując zarzuty wobec opinii z dnia 16 kwietnia 2014 r. nie przedstawił żadnych przekonywujących argumentów, nie zezwalających na korzystanie z wypracowanych w tym zakresie standardów i wyników badań w sprawach toczących się przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wymaga podkreślenia w tym miejscu, że Sąd Apelacyjny w Poznaniu wielokrotnie podkreślał, że model dokonywania wyceny szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości, odwołujący się w znacznej mierze do doświadczeń z innych lotnisk spoza Polski, z uwagi na brak dostatecznych danych co do rynku lokalnego, musi być uznany za wystarczający chociażby z uwagi na krótki, gdyż 2-letni termin do zgłaszania roszczeń (por. przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405). W szczególności pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które negowałyby wnioski J. W., nie wskazał też metody, która pozwoliłaby w sposób bardziej miarodajny ustalić utratę wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Metoda przyjęta przez autora opinii odpowiadała postanowieniom rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Do pisma procesowego z dnia 17 września 2014 r. (k. 468-477v akt) pozwany przedstawił opinię sporządzoną na jego zlecenie przez firmę Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., opatrzoną datą 30 czerwca 2014 r., jednak zauważyć trzeba, że opracowanie to nie jest opatrzone podpisem jego autora/autorów, a co za tym idzie nie ma nawet waloru dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. Z analizy tego opracowania wynika przy tym brak jakichkolwiek danych co do ustalenia spadku wartości nieruchomości po wprowadzeniu o.o.u. dla lotniska P. – Ł., niemniej przyjęte w analizie rozumienie powołanych wyżej postanowień ustawy Prawo ochrony środowiska potwierdza z kolei zasadność roszczeń powodów co do zasady. W tym stanie rzeczy uznać należało, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty stanowiły jedynie nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez biegłego, wynikającą z niezgody na treść tej opinii, a zatem nie mogły prowadzić do ich skutecznego podważenia. Uznać trzeba tym samym za słuszną metodykę przyjętą przez J. W., skoro oparta została na wynikach wieloletnich badań zagranicznych dotyczących wpływu sąsiedztwa lotnisk cywilnych na wartość nieruchomości i wynikach badań dotyczących wpływu lotniska P. - K. na kształtowanie się cen nieruchomości – przy jednoczesnym wykorzystaniu częściowych badań dotyczących oddziaływania samego lotniska P. – Ł.. Nie mogło odnieść także skutku kwestionowanie przez pozwanego prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowości określenia parametrów nieruchomości powodów. Biegły w złożonych na rozprawie wyjaśnieniach w sposób wyczerpujący odniósł się do tych zastrzeżeń, w tym wyjaśnił przyjętą metodę określenia parametrów nieruchomości powodów i nieruchomości porównawczych. Ponadto biegły, uwzględniając zarzuty strony powodowej, dokonał korekty zarówno wartości rynkowej spornej nieruchomości jak i korekty ubytku wartości tej nieruchomości wreszcie w zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 31 lipca i w dniu 28 sierpnia br. wskazał na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości w wysokości 0,3% miesięcznie, nakazujący finalnie ustalić ubytek w jej wartości rynkowej na kwotę 68.224,50 zł. Utrzymujący się trend spadkowy wartości rynkowej tych nieruchomości sprawia, że im dłuższe postępowanie sądowe tym niższa będzie wartość ubytku w jej wartości szacowana przecież wg cen aktualnych, stąd też za zasadne jawi się przyjęcie jednego momentu dla ustalenia wysokości tego ubytku - na dzień zgłoszenia pozwanemu szkody. Dalsze zarzuty strony pozwanej sformułowane w piśmie procesowym z dnia 17 września 2014 r. cechowały się dowolnością, uznać zatem trzeba je za sformułowane tylko na użytek sprawy celem forsowania korzystnej dla pozwanego niemniej wadliwej metodologii, a nie do wykazania błędów logicznych opinii, a także jej sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Poza tym to do biegłego, działającego na zlecenie Sądu, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania

opinii. Poza tym J. W. wbrew sugestiom pozwanego zastosował się do treści tzw. Noty Interpretacyjnej o podejściu porównawczym i wg jej założeń oszacował ubytek wartości spornej nieruchomości. Z treści opinii wynika też, że biegły sądowy uwzględnił fakt wcześniejszego istnienia lotniska P. – Ł. i jego wpływu na wartość nieruchomości sąsiednich. Podobnie, jak w odniesieniu do lotniska wojskowego P. – K. autor opinii wziął do porównania nieruchomości położone poza obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. Fakt, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony pozwanej nie oznacza, że jest ona wadliwa, jak to zarzucał konsekwentnie pozwany. Za prawidłowe z punktu widzenia postanowień rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. i postanowień Noty Interpretacyjnej Sąd uznał oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie cen ofertowych i uwzględnienie ich przy określeniu trendu czasowego (ujemnego). Posłużenie się nimi zostało przez J. W. w ustnych wyjaśnieniach w sposób niezwykle konsekwentny i przekonujący wyjaśnione. Podniesienie przez biegłego na rozprawie okoliczności, że na o.o.u. dla lotniska P. – Ł. w P. w strefie wewnętrznej ma miejsce wręcz znikoma ilość transakcji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości tylko potwierdza, że tzw. świadomi nabywcy nieruchomości poszukują „spokojniejszych” lokalizacji nieruchomości bez sąsiedztwa lotnisk, dużych przedsiębiorstw, oczyszczalni ścieków, czy wysypisk śmieci. Wprowadzenie o.o.u. niewątpliwie skutkowało tym, że nieruchomości położone na nim jawią się jako mniej atrakcyjne z uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane.

Reasumując, opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu. Nie było ponadto rolą biegłego sądowego ustalanie, czy za 10 lub 15 lat trend spadkowy wartości tych nieruchomości nadal będzie się utrzymywać.

Jak wskazano wyżej, przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd nie wziął natomiast pod uwagę przedłożonej przez pozwanego kserokopii opinii Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. dotyczącej wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania (k. 510-536v akt). O czym była mowa wyżej, opracowanie to z uwagi na brak podpisów jego autora/autorów nie korzysta nawet z mocy dowodowej przynależnej dokumentom prywatnym – art. 245 k.p.c. Trudno zatem uznać, aby miało ono podważać stanowisko J. W.. Z kolei referat wygłoszony przez rzeczoznawcę majątkowego B. H. (k. 493-500v akt) nie dotyczy problematyki ustalania spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., lecz odnosi się wyłącznie do badań dotyczących lotniska wojskowego P. - K. i może być traktowany jedynie jako pogląd autorki co do możliwej metodyki szacowania spadku wartości. Nie sposób przy tym ustalić, na jakiej podstawie artykuł ten miałby świadczyć o wadliwości opinii J. W., skoro B. H. w żadnym zdaniu opinii tej nie analizowała.

Sąd nie znalazł też podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości. W ocenie Sądu brak było podstaw do stwierdzenia, że ujawniły się po zamknięciu rozprawy jakieś istotne okoliczności w rozumieniu art. 316 § 2 k.p.c., a poza tym mieć trzeba na uwadze, że wniosek ten strona pozwana zgłosiła jeszcze przed zamknięciem rozprawy w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości, co wynika z protokołu rozprawy z dnia 18 września 2014 r. (k. 537-538 akt). Podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy nie dawała w szczególności przedłożona przez stronę pozwaną kopia fragmentu (1 strony) opinii biegłego autorstwa biegłego sądowego K. R. (k. 509 akt). Nie jest przy tym wiadome w jakiej sprawie została wydana i jakiej nieruchomości dotyczy. Niemniej mieć trzeba na uwadze, że zastosowanie przez innego biegłego sądowego odmiennej metodyki oszacowania spadku wartości nieruchomości nie oznacza automatycznie, że metodyka zastosowana przez J. W. jest wadliwa lub sprzeczna z obowiązującymi przepisami czy zasadami wyceny. Na marginesie można jedynie dodać, że z kopii jednej strony tej opinii wynika, że K. R. także ustalił utratę wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii w związku

z jej położeniem na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł., a zatem w tym aspekcie opinie te nie różnią się wnioskami końcowymi.

Sąd nie znalazł również żadnych podstaw aby opinię biegłego J. W. poddawać weryfikacji Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Opinia ta stanowi wartościowy i przydatny materiał dowodowy. Załączone przez stronę pozwaną do akt sprawy Powszechne Krajowe Zasady Wyceny jak i Zeszyt Metodyczny nr 1 nie mogą mieć zdaniem Sądu wpływu na ostateczne wyliczenie doznanej przez powodów szkody, tym bardziej, że J. W. na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. odniósł się do zarzutów pozwanego o przeprowadzenie wyceny z naruszeniem tych zasad.

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka T. J. dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł. w P.. Niemniej jednak trzeba mieć na względzie, że żadne z wymienionych działań przedstawionych przez świadka nie doprowadziło do zniesienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., co wpłynąć musi na ostateczną ocenę ustalonego stanu faktycznego. Trzeba też mieć na uwadze, że część działań opisanych przez świadka ma odnieść pozytywne skutki dla mieszkańców obszaru dopiero w późniejszym czasie, ma charakter „docelowy”. Trudno zaś oczekiwać od osób zamieszkujących na terenie tego obszaru, że w zaufaniu do działań pozwanego mających na celu poprawienie komfortu zamieszkania na terenie tego obszaru zrezygnują ze służących im roszczeń, na wystąpienie z którymi mieli 2 lata od dnia wejścia w życie uchwały Nr (...)

Sąd ocenił także jako wiarygodne zeznania powoda M. S. (1). Za przekonywujące uznano jego stanowisko, że w dacie, w której nabywał sporną nieruchomość nie było planu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł. w P.. Twierdzenia powoda w tym aspekcie w pełni przekonują z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Dano też mu wiarę co do dobrego stanu nieruchomości do niego należącej. Jest to okoliczność niesporna. Dano wiarę powodowi, że jego nieruchomość znajduje się w odległości 3km od pasa startowego, na tzw. przedłużeniu pasa startowego. Jest to także okoliczność niesporna. Za przekonujące uznano słowa powoda, że przelot samolotu nad jego nieruchomością powoduje trudny do zniesienia hałas. Nie powinno budzić wątpliwości, że nad jego nieruchomością dochodzi do przekroczenia norm hałasu; obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się w myśl postanowień art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska dla tzw. przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, a więc gdy nie można dotrzymać standardów poziomu hałasu w środowisku. Gdyby zatem działalność lotniska cywilnego P. – Ł. nie skutkowałą podwyższeniem poziomu hałasu w środowisku wówczas zbędne byłoby wprowadzanie obszaru ograniczonego użytkowania, a w nim ustanawianie ograniczeń w zakresie przeznaczania nowych terenów, sposobu korzystania z terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków.

Sąd uznał za co do zasady wiarygodne zeznania złożone za pozwanego przez G. B.. Za nieprzekonywujące Sąd uznał jednak twierdzenia zeznającego, aby faktycznie nie dochodziło do przekroczeń hałasu na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. i aby zostało to odzwierciedlone w pomiarach wykonywanych przez niezależne podmioty na zlecenie strony pozwanej. Pomiaru takie nie zostały jednak załączone do akt niniejszego postępowania, co utrudnia odniesienie się Sądowi do tych stwierdzeń. Jednocześnie nie umiał zeznający podać, czy takie przekroczenia zachodzą nad nieruchomością powoda, czy też nie. Zeznający usiłował wywodzić, że nie jest tak, że skoro wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania to niejako automatycznie dochodzi do przekroczeń hałasu, ale twierdzeń tych Sąd nie może zaakceptować jako stojących chociażby w sprzeczności z treścią § 3 i 4 cyt. uchwały, a przede wszystkim art. 135 ust. 1 u.p.o.ś., który to przepis ustanawia przesłanki dla podjęcia decyzji przez właściwy podmiot o ustanowieniu takiego obszaru. Za nieprzekonywujące Sąd uznał twierdzenia zeznającego, aby rozbudowa tego lotniska skutkowałą wręcz odmiennym trendem, a mianowicie obniżeniem produkowanego hałasu; gdyby tak było wówczas brak byłoby podstaw do ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania. Zresztą G. B. w swoich zeznaniach przyznał następnie, że obszar taki został ustanowiony, aby chronić mieszkańców, a nie stronę pozwaną i umożliwić im ewentualne skierowanie swych roszczeń na drogę sądową.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią 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. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w **tzw. strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości **80.000 zł** oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości **40.000 zł**. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty **68.244,50 zł** tytułem ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy Alei (...). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powodowie wnieśli pozew w dniu 15 maja 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – wg art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że 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 art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości **jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości**. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, iż szkodą jest także **zmniejszenie wartości nieruchomości**, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. **Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel**

nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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 ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.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. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wg art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem

nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powodów o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, 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. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. 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; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 68.244,50 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania na ich rzecz skutkowało ich bezpodstawnym wzbogaceniem w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr(...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 16 kwietnia 2014 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi

ładowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Z przeprowadzonych do tej pory badań opublikowanych w Raporcie wynika, że w miejscu położenia nieruchomości powodów wartość emitowanego przez lotnisko hałasu wyrażona wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dziennej LAeqD oscylować może w wysokości 66,09 dB a dla pory nocnej LAeqN w wysokości 54,85 dB. Oznacza to, że powodowie są lub będą w przyszłości z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszeni znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, gdyż z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez J. W. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACA 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACA 864/09, z dnia 30 września

2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę **68.224,50 zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty (pkt **1** sentencji wyroku), a w pozostałym zakresie roszczenie powodów z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalono (pkt **2** sentencji wyroku).

Powodowie wskazując w piśmie procesowym z dnia 3 września 2014 r., że - zgodnie z treścią opinii biegłego sądowego J. W. i zeznaniami złożonymi przez niego na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. - spadek wartości należącej do nich nieruchomości należy ustalić na kwotę **68.244,50 zł**, nie cofnęli powództwa w zakresie dotyczącym ubytku wartości nieruchomości ponad tę kwotę, a to uzasadniało decyzję Sądu o oddaleniu powództwa w części dotyczącej odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości w pozostałym zakresie.

O odsetkach ustawowych od w/w kwot orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. Sąd podzielił pogląd powodów, aby decydujące znaczenie przypisać funkcji kompensacyjnej odsetek ustawowych. Niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opierał się na założeniu, że winny być one zasądzane dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzanej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępnie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczy może także odszkodowań zasądzanych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Zdaniem Sądu powstanie szkody w majątku powodów wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pismem z dnia 21 marca 2013 r. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważyć, że pozwany zaproponował im niekorzystny sposób ugodowego zakończenia sporu, pomijając w ogóle świadczenie pieniężne w zamian za ubytek wartości nieruchomości powodów. W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Należy wyrazić pogląd, że obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wartość zostanie ustalona dopiero w późniejszym czasie, np. w toku postępowania sądowego.

/-/ del. SSR Jan Sterczała