

Sygn. akt XII C 1080/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant p.o. stażysty Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. w P.

sprawy z powództwa E. P. i W. P.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 130 449 zł (sto trzydzieści tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 100 000 zł (sto tysięcy złotych) od dnia 27 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 30 449 zł (trzydzieści tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
2. Kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo, to jest powodów w 8 % a pozwanego w 92 %, a szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO M.Prusinowska

UZASADNIENIE

Powodowie E. P. i W. P. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 150 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 100.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 50.000 zł tytułem zwrotu nakładów niezbędnych do podniesienia poziomu akustyki w zajmowanym przez powodów budynku mieszkalnym oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska powodowie podali, iż każdy z nich jest właścicielem nieruchomości na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny, zapisaną w księdze wieczystej KW (...). W ocenie powodów wyżej opisane nieruchomości, w wyniku rozbudowy lotniska, narażone są na większy hałas, niż dotychczas, bowiem położone są na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania w tak zwanej strefie wewnętrznej,- wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.

To daje podstawy do żądania zgodnie z postanowieniami art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości .

W świetle powyższych okoliczności uzasadnione są zdaniem pełnomocnika powodów żądania odszkodowania zarówno z uwagi na zmniejszenie się wartości nieruchomości (potencjalny nabywca nie jest zainteresowany nabyciem

nieruchomości położonej w strefie, gdzie właściciel zmuszony jest znosić immisje hałasu nie mogąc się im prawnie przeciwstawiać, ewentualnie nabyciem jej po zaniżonej cenie), jak i z uwagi na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem w miejscach chronionych budynku właściwego klimatu akustycznego.

Pełnomocnik powodów podkreślił, iż na chwilę obecną nie jest możliwym dokładne ustalenie poniesionej przez powodów szkody, której wysokość może zostać dopiero w toku procesu oszacowana przy pomocy opinii biegłego. Nadto wskazał, iż pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie zgłosili swoje roszczenie pozwanej.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu swego stanowiska pełnomocnik pozwanej negując zasadność obu roszczeń podniósł następujące kwestie;

1). Samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesadza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, na co zdaniem pełnomocnika zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 czerwca 2012r. (VCSK 28/12 LEX nr 1228596), odszkodowanie bowiem służy za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości. Powodowie zaś żadnej konkretnej szkody nie wykazali.

2).Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania jest korzystne dla właścicieli zabudowy mieszkaniowej w tym zakresie, iż mogą oni ubiegać się o ulepszenie swoich nieruchomości w celu poprawy komfortu akustycznego, o ile zachodzi konieczność podjęcia prac modernizacyjnych .Przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania osoby te nie były upoważnione do występowania z roszczeniami, chociażby dopuszczalny ówczesnie poziom hałasu nie był mniejszy.

3).Wbrew twierdzeniom powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej, czyli całkowicie niezasadny jest wniosek powodów, że wskutek wprowadzenia obszaru doszło do znacznego uszczerplenia ich prawa własności .

4).Niezasadne są twierdzenia powodów o spadku wartości nieruchomości, twierdzenia, że kluczowe znaczenie ma dla każdego potencjalnego nabywcy usytuowanie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Stanowią one uproszczenie problematyki obszaru ograniczonego użytkowania .

5) Twierdzenia powodów, iż działalność lotniska jest obecnie bardziej uciążliwa w porównaniu do okresu sprzed wprowadzenia strefy, -port lotniczy rozwija się konsekwentnie od ponad dwudziestu lat, zatem powodowie nabywając swe nieruchomości musieli mieć świadomość bliskości lotniska, związanego z tym wzmożonego hałasu, rozbudowa lotniska była przez kolejne lata kontynuowana aż do obecnych inwestycji stanowiących podstawę utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania . Poza tym strona pozwana podejmuje szereg działań mających na celu wdrażanie działań zmierzających do ograniczenia poziomu hałasu generowanego przez lotnisko i to również szereg dodatkowych działań podejmowanych z własnej inicjatywy.

Powyższe okoliczności stanowią w ocenie strony pozwanej wystarczające podstawy do oddalenia powództwa .

W dniu 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 37 326,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo odnośnie tego żądania.

W dniu 29 września 2016 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie I ACa 316/16 zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że odsetki ustawowe zasądził od dnia 1 października 2014 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

W piśmie procesowym z dnia 18 lipca 2017 r., wniesionym w dniu 20 lipca 2017 r., powodowie rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości o kwotę 30 449 zł, wnosząc ostatecznie o zasądzenie kwoty 130 449 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2013 r. do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd ustalił, co następuje:

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 D.. 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 B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K..

W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) 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 (...) 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..

Dowód ; okoliczności niesporne, a nadto dokumenty : - kopia informacji odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) u Lotniczego P. – Ł.” – k. 90-95, decyzja (...) k. 69-74,

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

Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny, zapisaną w księdze wieczystej KW (...).

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była piętrowym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Budynek mieszkalny był i nadal jest wykorzystywany wyłącznie na potrzeby mieszkaniowe rodziny powodów. Budynek mieszkalny ma powierzchnię użytkową 273,95 m². Jest to budynek dwukondygnacyjny, wzniesiony w technologii tradycyjnej, wybudowany w roku 2003., niepodpiwniczony. Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy, wiaty i szklarnie.

Zgodnie z załącznikami nr 6 b i 7b do uchwały nr XVIII/302/12 nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej (na granicy strefy wewnętrznej i zewnętrznej) obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D. , zeznania biegłego na rozprawie w dniu 24 października 2017 r.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, użytkowanym w celach mieszkaniowych. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone. Ulica (...) ma nawierzchnię asfaltową z urządzonym chodnikiem i oświetleniem. W ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja i gaz z przyłączami na nieruchomości. Budynek mieszkalny powodów posiada instalacje wewnętrzne wyżej wymienione oraz ogrzewanie centralne z pieca na paliwo gazowe, stałe, kominek oraz wentylację grawitacyjną. Nieruchomość jest ogrodzona od frontu elementami drewnianymi na podmurówce betonowej. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny i szklarnia a tylnej wiaty i budynek gospodarczy. Teren przy budynkach jest zagospodarowany częściowo utwardzony, została urządzona zieleń – trawa, drzewa i krzewy ozdobne. Stan techniczny budynku jest dobry.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T. przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...) działka nr (...) oznaczony jest jako M.4- tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D. , zeznania biegłego na rozprawie w dniu 24 października 2017 r.

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

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 130 449 zł.

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D. , zeznania biegłego na rozprawie w dniu 24 października 2017 r.

Pismem z 21 marca 2013 r., doręczonym dnia 27 marca 2013r., powodowie wezwali stronę pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwotę 150.000zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości i kwotę 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie - w terminie do dnia 3 kwietnia 2013 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. odmówił zapłaty żądanych roszczeń.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 26, pismo pozwanej – k. 27,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień złożonych przez biegłego R. D. na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z tych nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. na łączną kwotę 130 449 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 3 lipca 2017 r. biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. (k. 1056-1093 akt) oraz na podstawie wyjaśnień ustnych biegłego złożonych na rozprawie w dniu 24 października 2017 r.

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego w żadnej części. Pozwana w piśmie z dnia 31 lipca 2017 r. zakwestionowała opinię biegłego w całości. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła biegłemu, iż jego opinia nie ma charakteru operatu szacunkowego, a tylko w takiej formie może być wykonana opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W szczególności pozwana zarzuciła biegłemu przyjęcie niewłaściwej metody wyceny nieruchomości, przyjęciem do wyceny nieruchomości niepodobnych. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż nie wziął pod uwagę faktu istnienia niekorzystnego sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem (...), który winien skutkować skorygowaniem wartości nieruchomości. Tu pozwana posłużyła się fragmentami opinii biegłych K. R. oraz J. W.. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż posłużył się nieaktualnym zbiorem transakcji, nie przedstawił w opinii toku obliczeń, a także dysponował zbyt małą bazą transakcji do obliczeń. Pozwana zgłosiła także zarzuty do modelu regresji wielorakiej stosowanej przez biegłego, a także niesamodzielność przy sporządzaniu opinii.

W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. biegły podtrzymał wydaną przez siebie opinię, a także odniósł się do sformułowanych przez pozwaną zarzutów do opinii.

W odniesieniu do zarzutu, iż opinia biegłego jest w istocie operatem szacunkowym podlegającym weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych biegły wyjaśnił, iż przedstawione przez siebie opracowanie jest znacznie szersze niż operat szacunkowy. Celem odpowiedzi na zadane przez Sąd pytanie w tezie dowodowej należało wykonać dodatkowo analizy i obliczenia, które ze względu na swój zakres wykraczają poza reguły odnoszące się do operatów szacunkowych. Stąd, zdaniem biegłego, opinii, przez niego sporządzonej, nie można nazwać operatem szacunkowym. Biegły wskazał również, że autor opracowania, na które powoływał się pełnomocnik pozwanej, a mianowicie B. W. (tytuł opracowania „66 najczęstszych błędów wycen nieruchomości- rozwiązania praktyczne.”) został zawieszony przez Ministra Infrastruktury w wykonywaniu swoich obowiązków na czas nieokreślony, z uwagi na popełniane błędy przy sporządzaniu opinii, zatem nie jest to autorytet naukowy, a jego opracowania nie mogą być uważane za wyznaczniki przy wydaniu opinii. Biegły tym samym stwierdził, iż nie jest zasadny zarzut przyjęcia do wyceny nieruchomości niepodobnych, bowiem żaden przepis prawa nie określa jak daleko mają różnić się między sobą nieruchomości porównawcze. W ocenie biegłego wybrane przez niego nieruchomości porównawcze spełniają wymogi nieruchomości porównywalnej opisanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pozwana zarzuciła, że biegły przyjął bardzo dużo nieruchomości o mniejszej powierzchni niż powierzchnia nieruchomości wycenianych. Biegły wyjaśnił, że na rynku nie funkcjonuje taka ilość transakcji, żeby można było do porównania przyjmować nieruchomości zbliżone powierzchniowo. Biegły jako nieruchomości porównawcze przyjmował te o powierzchni budynków nie mniejszej niż 130 m². Biegły uznał, że istotne znaczenie przy wycenie ma powierzchnia budynku, jako jedna z siedmiu cech różnicujących. Biegły wyjaśnił, że rzeczoznawca nie kreuje rynku obrotu nieruchomościami. Zdarza się jednakże, że na danym rynku jest zaledwie kilka transakcji. Ustalenie precyzyjne wartości cen teoretycznych jest możliwe nawet gdy nie dysponujemy żadną transakcją porównawczą z jednego konkretnego przedziału. Niezbędne jest wówczas zastosowanie metody interpolacji, czyli wychodzenia poza znany przedział. Biegły wyjaśnił dalej w jaki sposób zweryfikował i potwierdził otrzymany przez siebie wynik.

Na zarzut niewłaściwego określenia współczynnika K na poziomie 5 % biegły wskazał, iż cechą podnoszącą wartość nieruchomości był znajdujący się na nieruchomości budynek gospodarczy. Ponieważ pozostałe nieruchomości przyjęte do porównania nie miały takiego budynku należało zastosować dodatkowy współczynnik, aby podkreślić wyższą wartość tej nieruchomości.

Na zarzut nieprzyjęcia do analiz przy wycenie nieruchomości powodów transakcji sprzed dnia 28 lutego 2012 r. biegły wyjaśnił, iż celem opinii było zbadanie reakcji rynku nieruchomości na zdarzenie prawne jakim było wprowadzenie

(...). Nie ma wiarygodnych metod badawczych, które pozwoliłyby zbadać jak zachowa się rynek, w przypadku, gdy takie zdarzenie nie jest przewidywane, nie jest znana siła oddziaływania takiego aktu.

Na dalszym etapie pozwana wskazała, iż zarzuca biegłemu, że nie przedstawił w swojej opinii toku procesu badań, na podstawie którego biegły ustalił zakres oddziaływania lotniska. Zarzut ten dotyczył naruszenia przez biegłego § 55 ust. 2 oraz § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2014 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Pozwana zarzuciła biegłemu, iż biegły, wbrew dyspozycji rozporządzenia, nie zawarł w opinii obliczeń, poprzestając jedynie na wyniku spadku wartości nieruchomości.

Odnosnie tego zarzutu biegły wskazał, że poziom szczegółowości obliczeń uważa za wystarczający. Biegły wskazał, iż, czyniąc zadość żądaniu pozwanej, do każdego egzemplarza opinii musiałby dołączyć 500 kart zawierających nieczytelne obliczenia, które są niezrozumiałe dla sądu. Dołączanie tego typu wydruków jest niecelowe i niczego do sprawy nie wnosi. Biegły wskazał ostatnią stronę opinii podając, że wszelkie niezbędne wyliczenia znajdują się w opinii. Biegły wskazał, iż opinia winna być czytelna i taka jest. W związku z tym czyni zadość wymogom cytowanego Rozporządzenia, które dotyczy operatu szacunkowego.

Nadto pozwana stwierdziła w swoich zarzutach do opinii, iż skoro liczba operacji nocnych przed wprowadzeniem (...) była większa niż po jej wprowadzeniu nie znalazło to odzwierciedlenia w opinii. Biegły w odniesieniu do tych zarzutów wskazał, iż liczba operacji dziennych i nocnych nie była przedmiotem badania, bowiem nie ma ona żadnego znaczenia. Przyczyną utraty wartości nieruchomości nie jest bowiem hałas generowany przez lotnisko ale fakt wprowadzenia (...). Biegły uwzględnił w opinii fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska, a wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości znajdują się w strefie funkcjonowania lotniska. Z tego względu nie było potrzeby ani rozróżniania tego jako cechy porównawczej ponieważ wszystkie te nieruchomości były dotknięte faktem wcześniejszego funkcjonowania lotniska. Fakt umieszczenia nieruchomości w (...) stygmatyzuje te nieruchomości i przez to tracą one na wartości. Uczestnicy rynku rozróżniają strefy i ma ona znaczenie przy nabywaniu przez niech nieruchomości (tu biegły powołał się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie I ACa 1396/14). Biegły wyjaśnił, że w swojej opinii posłużył się metodą regresji wielorakiej, a następnie opisał na czym metoda ta polega. Biegły wskazał, że inne metody są znacznie mniej precyzyjne. Wszystkie przyjęte przez biegłego nieruchomości porównawcze znajdują się w obszarze działania lotniska i są nieruchomościami podobnymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty stron w stosunku do opinii sporządzonej przez R. D. za bezzasadne.

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego R. D. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinie jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności

przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. oraz (...). Zauważyć należy, że dr S. jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwaną opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D.. Nie mogły doprowadzić do tego opinie biegłych J. W. i K. R., bowiem poza tym, że mają one charakter opinii prywatnych, to pozwana traktuje je w sposób wybiórczy, przedstawiając wyłącznie te fragmenty opinii, które są dla niej korzystne. Tymczasem w innych toczących się postępowaniach pozwana kwestionuje opinie ww. biegłych w całości.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego zawarty w piśmie z dnia 31 lipca 2017 r. Na podkreślenie zasługuje, że sąd ma wprawdzie obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jednakże sytuacja taka zachodzi jedynie wtedy, gdy jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09, postanowienie SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 20/13). W ocenie Sądu, opiniom sporządzonym przez biegłego sądowego R. D. nie można postawić takich zarzutów. Strona pozwana nie wykazała by metoda stosowana przez biegłego była niewłaściwa, niezgodna ze sztuką, albo by prowadziła do nielogicznych wniosków. Na podkreślenie zasługuje, że biegli sądowi sporządzający opinię w przedmiocie zmniejszenia się wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) nie mają obowiązku stosowania jednej metody ustalającej wartość spadku ceny, czego konsekwencją jest, że wyniki dokonywanych przez nich analiz rynku nie są identyczne, a opinie różnią się we wnioskach końcowych.

Na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. sąd oddalił również wniosek strony pozwanej, w tym w szczególności o skierowanie opinii biegłego R. D. do (...) Stowarzyszenia (...) (ewentualnie Komisję Arbitrażową (...) Federacji (...), bądź Stowarzyszenia (...) we W.) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego odnośnie zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwana wskazała, iż formułuje wniosek o weryfikację opinii z uwagi na opinie metodyczne prof. I. F. oraz dr J. K. (1). Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż opinia dotycząca spadku wartości nieruchomości została sporządzona w sposób nieprawidłowy, wymagający weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W szczególności pozwana w oparciu o przepisy art. 156 ust. 1 ugn podniosła, iż wycena wartości nieruchomości może być dokonana wyłącznie w formie operatu szacunkowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż art. 157 ugn dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, iż zgodnie z tezami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego R. D. i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przesądowego i wówczas może być celowym sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Niedopuszczalna jest jednakże weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanej sporządzonych przez prof. I. F. czy dr J. K.. W związku z powyższym sąd oddalił powyższy wniosek jako niedopuszczalny.

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 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 należące do nich nieruchomości znalazły się w tzw. strefie wewnętrznej i zewnętrznej 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., po ostatecznym sprecyzowaniu w łącznej wysokości 130 449 zł.

Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należących do niego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

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.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie były odpisy zwykłe ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanych wyżej nieruchomości załączone 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powodowie zgłosili swoje roszczenie pozwanej w dniu 11 lutego 2014 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego 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.).

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 według 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 wskutek 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 znosić 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 powoda 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).

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.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość powodów znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego R. D. z dnia 22 sierpnia 2015 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefy wiążą się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego w budynkach położonych w strefie wewnętrznej, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej bądź zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. 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 pozwana 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 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.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej 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 XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swoich 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 130 449 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów łączną kwotę 130 449 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 kc, zasądzając je od kwoty 100 000 dnia 27 czerwca 2017 r., to jest na dzień, na którą dokonano wyceny spadku wartości nieruchomości powodów. Natomiast od kwoty 30 449 zł, o którą powodowie rozszerzyli żądanie pozwu Sąd zasądził odsetki od dnia następnego po wniesieniu do sądu pisma zawierającego rozszerzenie żądania, to jest od dnia 21 lipca 2017 r. Ustalając datę początkową żądania zasądzenia odsetek Sąd miał na uwadze stanowisko Sądu Apelacyjnego zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 września 2016 r., zapadłego w niniejszej sprawie, w którym Sąd Apelacyjny uznał, iż wartość szkody została ustalona na dzień dokonania wyceny przez biegłego, to jest w niniejszej sprawie na dzień 27 czerwca 2017 r. Sąd uznał, iż pozwana nie spełniając świadczenia pozostawała od tej daty w opóźnieniu i od tej daty winny być naliczane odsetki za opóźnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 100 kpc mając na uwadze wynik sprawy.

Powodowie wygrali proces w 92 %, pozwana zaś w 8 %. Na podstawie art. 108 § 1 kpc szczegółowe wyliczenie kosztów sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO Maria Prusinowska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować (termin do sporządzenia uzasadnienia przedłużony zarządzeniem Prezesa Sądu Okręgowego)
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron,
3. przedłożyć Panu referendarzowi z rachunkiem biegłego

P., dnia 4 grudnia 2017 r.