

Sygn. akt XII C 1106/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa M. S. (1), M. S. (2)

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 53.109,00 złotych ( pięćdziesiąt trzy tysiące sto dziewięć złotych ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 czerwca 2013r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 17.350,38 złotych (siedemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych i trzydzieści osiem groszy ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 czerwca 2013r. do dnia zapłaty.
3. Umarza powództwo w pozostałym zakresie.
4. Koszty procesu stosunkowo rozdziela w ten sposób, że obciąża nimi powodów w 29%, a pozwanego w pozostałych 71%. Na tej podstawie zasądza na rzecz powodów od pozwanego kwotę 6.282 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.
5. Nakazuje ściągnąć rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od pozwanego kwotę 3.836 złotych tytułem części kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa- Sąd Okręgowy w Poznaniu.

SSO Hanna Flisikowska

Sygn. akt XII C 1106/13

## UZASADNIENIE

Powodowie M. S. (1) i M. S. (2) reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 3 czerwca 2013 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...).

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia. Powodowie wyjaśnili, że domagają się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 70.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i kwoty 30.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów. Podnieśli, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności

akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości budynku. Przedstawili również uzasadnienie prawne zgłoszonych żądań. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a także art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 powołanej wyżej ustawy. (k. 1-13)

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 lipca 2013 r. pozwany (...) Sp. z o. o. w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Zdaniem pozwanego faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. (k. 41-66)

Na rozprawie 26 listopada 2015r. pełnomocnik powodów wniósł ostatecznie o zasądzenie na rzecz powodów (łącznie lub solidarnie) kwoty 53.109,00 złotych tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości ich nieruchomości spowodowanej wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. P. – Ł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa w sprawie tj. od 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty oraz kwoty 17.350,84 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od wniesienia powództwa w sprawie tytułem odszkodowania z tytułu nakładów akustycznych (obejmujących 23 % stawkę podatku od towarów i usług Vat). Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości dodając, że nie ma żadnych uwag wyliczonej przez biegłego J. W. kwoty nakładów akustycznych tj. 15.234,25 złotych uwzględniającej 8% stawkę podatku VAT . Zaznaczono jednocześnie, że odsetki ustawowe mogą być żądane przez powodów co najwyżej od chwili wyrokowania. Jednocześnie powodowie cofnęli pozew co do kwoty 29.540, 62 złotych na co pozwany wyraził zgodę. ( k. 2291 - 2292)

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

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

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

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

W 2008 r. 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, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

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

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

(okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 156-189)

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

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. 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.

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

(okoliczności bezsporne, a nadto zeznanie świadka T. J., M. D. – k. 1266 i przesłuchanego za pozwanego G. B. – k. 1285- 1286)

Powodowie M. S. (1) i M. S. (2) są, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, właścicielami nieruchomości położonej w P., przy Al. (...), (działka nr (...)) zabudowanej jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym (powierzchnia

domu po skorygowaniu skosów wynosi 213,60 m<sup>2</sup>), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość jest położona na obszarze, dla którego uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – działka nr (...). Osiedle (...) – część A uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000r. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem 7M. i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej.

( dowód: zeznania powódki k. 219 i 2291, wydruk z księgi wieczystej - k. 16-26, wypis z rejestru gruntów – k. 1437, mapa ewidencyjna – k. 1438)

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej , użytkowanym w celach mieszkaniowych.

(dowód: zeznania powódki k. 219 i 2291, wydruk z księgi wieczystej - k. 16-26, wypis z rejestru gruntów – k. 1437, mapa ewidencyjna – k. 1438, opinia biegłego sądowego J. W. (2) z 4 lipca 2014r.– k. 1390-1434, opinie uzupełniające biegłego J. W. (2) – k.1543-1547 i k. 2088-2092, zeznania biegłego J. W. (2) – k. 1549-1550 i k. 1704 i k. 1810-1811 i k. 2207-2209, pismo biegłego J. W. (2) z 09.04.2015r. – k. 1814 )

Wartość nieruchomości powodów 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. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

(dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (2) z 4 lipca 2014r.– k. 1390-1434, opinie uzupełniające biegłego J. W. (2) – k.1543-1547 i k. 2088-2092, zeznania biegłego J. W. (2) – k. 1549-1550 i k. 1704 i k. 1810-1811 i k. 2207-2209, pismo biegłego J. W. (2) z 09.04.2015r. – k. 1814 )

Wartość rynkowa nieruchomości powodów według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) wynosi 582.341,00 zł (k.2088). W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen z chwili ustalenia odszkodowania , spadła o 53.109,00 zł. Szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu ustanowienia strefy „ wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł. wynoszą 17.350,38 złotych przy uwzględnieniu obowiązującej w chwili orzekania przez Sąd stawce 23% podatku od towarów i usług Vat ( biegły wyliczył je przy 8 % stawce VAT na 15234,25 zł k.1547) .

(dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (2) z 4 lipca 2014r.– k. 1390-1434, opinie uzupełniające biegłego J. W. (2) – k.1543-1547 i k. 2088-2092, zeznania biegłego J. W. (2) – k. 1549-1550 i k. 1704 i k. 1810-1811 i k. 2207-2209, pismo biegłego J. W. (2) z 09.04.2015r. – k. 1814 )

Pismem z dnia 21 maja 2013 r., powodowie wezwali pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania z tytułu posadowienia należącej do nich, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w tym 150.000,00 złotych odszkodowania tytułem ubytku wartości nieruchomości i 100 tys. złotych tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów.

W piśmie z dnia 21 marca 2013 r. pozwany poinformował powodów, że przewiduje się możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania na modernizację akustyczną budynku i to w ramach uczestnictwa powodów w procedurze concyliacyjnej.

(dowód: pismo powodów z dnia 21 maja 2013 r.- k. 27-28, pismo pozwanego z dnia 27 maja 2013 r. - k. 28)

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z 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. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne (m.in. k. 1495-1497, k. 1511-1517, 1575, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również nie mogą zastąpić dowodu z tejże opinii. W istocie stanowiły one kompilację wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. W konsekwencji Sąd uznał opinię biegłego sądowego J. W. (2) w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości oraz wartość nakładów akustycznych za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego.

Pozwany przedstawił opinię sporządzoną na jego zlecenie przez firmę Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., opatrzoną datą 1 września 2014 r. (np. k. 1495- 1497, k. 1526-1547)

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, w świetle wcześniejszych wywodów Sądu za słuszną metodykę przyjętą przez J. W. (2), 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.

W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego J. W. (2) w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów na kwotę 53.109,00 zł oraz w przeważającej części co do szacunkowych kosztów adaptacyjnych z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł..

Co do wyliczeń nakładów Sąd przyjął odmiennie tylko co VAT-u aniżeli biegły W., iż wysokość odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej winno zostać powiększone o stawkę 23 % podatku od towarów i usług (...), a nie preferencyjną stawkę 8% tego podatku. Była to jednak kwestia odnosząca się wyłącznie do sfery prawa, w żaden sposób nie rzutująca na pozytywną ocenę tego dowodu dokonaną przez Sąd. Zważyć należy także, że zarówno pełnomocnik powodów poza kwestią przyjętej przez biegłego stawki podatku Vat, ani też pełnomocnik pozwanego nie kwestionowali metodologii przyjętej przez biegłego zastosowanych dla ustalenia nakładów akustycznych co parokrotnie kategorycznie wyrazili w toku procesu np. oświadczenia k.2291. Sąd również nie znalazł powodów aby odmówić prawidłowości wniosków opinii.

W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły J. W. (2) sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości uzupełnianych wyliczeniem tzw. nakładów akustycznych w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Nadto uzyskał także wpis na listę biegłych sądowych w zakresie akustyki budowlanej.

Zaznaczenia wymaga fakt, że biegły dokonał wyliczenia na podstawie doświadczeń z wieloletnich badań w tej materii w Europie i na świecie, doświadczeń z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. oraz wynikach częściowych przeprowadzonych już w P. na bazie danych lokalnych w odniesieniu dla obu lotnisk, co znalazło wsparcie w bogatym orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się ww. pismach oraz w trakcie przesłuchania na zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami 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). 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 zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Nie były zasadne twierdzenia, o czym wstępnie zaznaczono we wcześniejszej części uzasadnienia, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posiłkowo posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Wskazać należy, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla

lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości.

Zdaniem sądu o nierzetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody porównywania parami (k. 1428).

Jak słusznie zauważył biegły W., przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się kolejno co najmniej trzy nieruchomości podobne o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek (k. 1429), a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie.

Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania.

Nie sposób również pominąć faktu, że nieruchomości w ramach budownictwa rodzinnego położone w tzw. strefach około lotniskowych nie są przedmiotem szerokiego zainteresowania potencjalnych nabywców co prowadzi do sytuacji, że ilość transakcji na rynku nieruchomości w tym zakresie i na badanym przez biegłego terenie jest mocno ograniczona.

Biegły sądowy wyjaśnił również szczegółowo i przekonująco z jakich przyczyn fakt przyjęcia do wyliczeń transakcji z okresu dalszego niż dwa lata od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Zastosowanie tzw. trendu czasowego absolutnie nie prowadzi do zniekształcenia w przyjętym w opinii podejściu do szacowania nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałyby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie.

Zastrzeżenia strony pozwanej do opinii biegłego ww. zakresie nie były jednak zasadne.

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 A. F. (k. 1807- 1809).

Zauważyć należy, że wskazana osoba 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 pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinia biegłego J. W. (2) w zakresie poruczonym postanowieniem dowodowym została sporządzona w sposób prawidłowy. W konsekwencji nie można jej postawić

zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Dokonując przy pomocy różnych osób, instytutów wycinkowych analiz fragmentów opinii biegłego, pozwany próbował zdyskredytować tę opinię jako dowód nie przydatny do dokonania w sprawie istotnych dla jej rozstrzygnięcia ustaleń. Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek o pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.( k. 2290)

Sąd jednocześnie oddalił wniosek pozwanego o poddanie opinii biegłego J. W. ocenie przez Komisję Arbitrażową w celu ustalenia prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego i nie uwzględnił ewidentnie spóźnionego wniosku pozwanego w tym zakresie ( k. 2290 ). Pełnomocnik pozwanego w żaden przekonujący sposób nie uzasadnił dlaczego ów wniosek składa tak późno na końcowym etapie postępowania i jakie były przyczyny braku możliwości złożenia go wcześniej np. zaraz po wydaniu opinii przez biegłego. Zdaniem Sądu takie przyczyny po prostu nie istnieją. Sąd nie znalazł również żadnych podstaw aby opinię biegłego J. W. (2) z urzędu poddawać weryfikacji Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Opinia ta stanowi wartościowy i przydatny materiał dowodowy. Załączone przez stronę pozwaną do akt sprawy Powszechne Krajowe Z. Wyceny jak i Zeszyt Metodyczny nr 1 nie mogą mieć zdaniem Sądu wpływu na ostateczne wyliczenie doznanej przez powodów szkody.

**Informacyjne przesłuchanie strony powodowej** (k.219-220) wraz z przesłuchaniem w charakterze strony ( k. 2291) było jednym z elementów weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie. Zeznania powódki - do niej tylko ten dowód został ograniczony- były w pełni wiarygodne , spójne rzeczowe i brak było powodów do odmówienia im wiary.

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. Pomiarów takich 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. Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka **T. J.** i **M. D.** (k. 1269-1270) dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł. w P..

Sąd jednak zaznacza, że zeznania tych świadków nie miały istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy albowiem nie odnosiły się bezpośrednio do istoty sporu, a mianowicie ustalenia czy doszło do spadku wartości nieruchomości powodów.

Niemniej jednak trzeba mieć na względzie, że żadne z wymienionych działań przedstawionych przez świadków 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 XVIII/302/12.



Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaofiarowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontryktoryjności.

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

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie są właścicielami (na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. , przy Alei (...), a w konsekwencji byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W pozwie pełnomocnik powodów wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c.

Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie należy wskazać, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu

obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia emisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Dokonali tego pismem z dnia 21 maja 2013 r. (k. 27) Co prawda brak jest dowodu doręczenia tego pisma pozwanemu, lecz z uwagi na fakt, że odpowiedź pozwanego na to pismo powodów została opatrzone datą 27.05.2013r, ( k.28) nie ma wątpliwości, że zostało doręczone pozwanemu przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się ostatecznie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie kwoty 53.109 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tj. 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty i 17.350,84 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych w ich budynku mieszkalnym. (k. 2291)

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienie związku przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości co do której przysługuje powodom prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody).

Nadto z treści powołanego wyżej Rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie Rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego J. W. (2) wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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 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 obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego J. W. (2) jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także 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.

Godnym podkreślenia jest fakt, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych ale jest on zasadniczo bez znaczenia albowiem 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..

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrehabilitowanie użytkowników nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powódka winna ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń nie podważa w żaden sposób uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego J. W. (2) 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 i art. 136 Prawa ochrony (...) 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 stanowi 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 Prawa ochrony środowiska 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).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez J. W. (2).

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 53.109,00 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „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.

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.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i

obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego J. W. (2) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym Rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 53.109,00 zł. (k. 2088)

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska (co - jak wynika z księgi wieczystej - nastąpiło w 2004 r. - k. 16). Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą

obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Oceniając zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż tylko w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Biegły J. W. (2) konkretnie wskazał jakie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach domu mieszkalnego powodów, które takiego klimatu wymagają. Wartość tych nakładów ostatecznie po uwzględnieniu 23 % stawki podatku Vat wynosi 17. 350, 38 zł, a nie jak mylnie wyliczył pełnomocnik powoda 17.350,84 zł .

Obaj pełnomocnicy stron jak była już mowa absolutnie nie kwestionowali wyliczenia dokonanego w tym zakresie przez biegłego J. W. (2) i metodyki oszacowania tych nakładów, a spierali się jedynie jaką stawkę podatku Vat uwzględnić przy ustalaniu powodom odszkodowania. ( k. 2291)

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd do wyliczonej przez biegłego kwoty nakładów akustycznych – 14.106,00 złotych ( k. 1547) doliczył podatek od towarów i usług nie w wysokości 8% , a 23%. Aby można było przyjąć 8 % stawkę podatku Vat należałoby przyjąć, że jedynym racjonalnym sposobem przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powodów byłoby wykonanie koniecznych do tego celu robót z jednoczesnym powierzeniem wykonawcy zakupu materiałów budowlanych i skorzystanie niższej w takim przypadku stawki podatku VAT.

W ocenie Sądu założenie to nie jest jednak oczywiste, gdyż powodowie nie mają obowiązku zlecenia wykonawcy robót zakupu materiałów potrzebnych do ich wykonania, zaś ostateczny wynik rozrachunku kosztów niezbędnych przeprowadzenia rewitalizacji wcale nie musi być zdeterminowany przedmiotowym podatkiem. Może dojść zatem do sytuacji w której powodowie sami zakupią materiały konieczne do przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej, a sam montaż zlecą odpowiedniemu przedsiębiorstwu budowlanemu, czy też obejdą się bez zlecenia tych czynności firmom zewnętrznym.

W konsekwencji należało zgodnie z art. 41 ust. 1, ust. 2 i 12-12c ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2011.177.1054 ) kwotę 14.106,00 zł tytułem wyliczonych nakładów akustycznych o stawkę 23 % tego podatku , co łącznie dało kwotę zasądzoną od pozwanego w punkcie 2 wyroku kwotę 17.350, 38 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt.1 i 2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

W tym zakresie Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i datę początkową odsetek ustawowych ustalił na dzień następny po wniesieniu pozwu, tj. od 4 czerwca 2013r. Zatem już w tej dacie pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie żadanego przez powodów odszkodowania .

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego.

W przedmiotowej sprawie pomiędzy wniesieniem pozwu – czerwiec 2013r., a oszacowaniem wysokości szkody przez biegłego - lipiec 2014r. , powołanego w sprawie minęło – minął tylko nieco ponad rok. Jak wynika z treści opinii w tym okresie nie odnotowywano istotnych zmian cen na rynku nieruchomości.

Wypływa z tego wniosek, że wysokość szkody w dniu wniesienia pozwu była zbliżona czy też niewiele wyższa niż ustalona na podstawie opinii biegłego, co uzasadnia przyjęcie daty początkowej odsetek ustawowych jak przyjęta w pkt.1 i 2 wyroku. Dodać należy, że zasądzenie odsetek od dnia następnego po wniesieniu pozwu było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28.02.2012r. , a więc dacie jeszcze wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K..

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień następny po wniesieniu pozwu naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Już zatem najpóźniej w tym dniu pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważyć, że powodowie wzywali pozwanego do zapłaty jeszcze przed procesem ( k. 27 i następne), a pozwany zaproponował im 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.

Podkreślić również należy, że daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określone jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

Zasądzona w pkt 1 i 2 wyroku kwota odszkodowania wejdzie w skład majątku wspólnego powodów bowiem w tym ustroju majątkowym pozostawali w chwili orzekania.

W punkcie 3 wyroku Sąd w związku z częściowym cofnięciem pozwu przez powodów na co zgodę na wyraził pozwany umorzył postępowanie co do kwoty 29.540, 62 złotych Podstawą tego rozstrzygnięcia były przepisy art. 203§1 k.p.c. w zw. z art. 355§1 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. (zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu) który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na to, że powództwo zostało uwzględnione częściowo, Sąd stosunkowo rozdzielił koszty procesu za pierwszą instancję pomiędzy stronami, mając na względzie fakt, w jakiej części żądanie pozwu zostało uwzględnione. Powodowie wygrali proces w 71%, a pozwany w 29%.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w postanowieniu z dnia 31 stycznia 1991 r., II CZ 255/90 (OSP 1991, z 11-12, s. 530), stosunkowy podział kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) dotyczy ich całości, co oznacza przyjęcie za podstawę obliczeń sumy należności obu stron, ustalonych stosownie do zasad z art. 98 § 2 i 3 k.p.c. (oraz art. 99 k.p.c.), w wypadkach tam wskazanych. Sumę tę dzieli się proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną, otrzymując w wyniku kwoty, stanowiące ich udziały w całości kosztów. Jeżeli poniesione przez stronę koszty przewyższają obciążający ją udział - zasądzeniu na jej rzecz podlega różnica.

Ogółem koszty procesu w niniejszej sprawie wyniosły w pierwszej instancji 12.582,00 zł. Koszty poniesione przez powodów to łącznie kwota 8.925 zł na którą złożyły się kwota 3617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 5.000 zł - tytułem opłaty od pozwu, 308 zł – tytułem części zaliczki na opinię biegłego. Pozwany poniósł w tym procesie łącznie kwotę 3.657 zł na którą złożyły się : koszty zastępstwa prawnego – 3.617 zł i 40 tytułem uiszczonej opłaty od zażalenia. Wynagrodzenie pełnomocników stron wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa Sąd ustalił w oparciu o stawkę minimalną na podstawie § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) Pozwany przegrał sprawę w 71%, ponieważ w takim zakresie zostało uwzględnione żądanie pozwu (100.000,00 zł: 70.459,38 zł = 71%).

Powodowie przegrali zatem sprawę w pozostałych 29%. Powodowie zatem powinni ponieść 29% tych kosztów co odpowiada kwocie 2,643 zł, a skoro ponieśli 8.925 zł to pozwany ma obowiązek zwrócić im kwotę 6.282 zł tytułem zwrotu poniesionych w procesie kosztów w tym także mieszczących się w nich kosztów zastępstwa prawnego.

Wobec tego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 6.282 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu. ( pkt. 4 wyroku)

Jednocześnie Sąd w punkcie 5 wyroku nakazał ściągnąć - na podstawie art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu w stosunku jak podany w pkt. 4 wyroku część wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w związku z opinią biegłego J. W..

Całkowity koszt opinii sporządzonej przez tego biegłego wyniósł 5.836 zł. Powód wpłacił zaliczkę na opinię biegłego w kwocie 2.000 zł. Sąd obliczając w pkt.4 wyroku koszty stron doliczył do kosztów powodów kwotę 308 zł tj. różnicę pomiędzy tym co powinien zapłacić 1.690 zł (5.836 zł x 29%), w ramach całkowitego kosztu opinii biegłego, a tym

co faktycznie zapłacił tj. 2000 zł. Pozwany uwzględniając procent wygranej w procesie powinien partycypować w kosztach opinii w kwocie 4.143 zł (5.836,00zł x 71%). W związku z tym Sąd uwzględnił, że pozwany ma obowiązek zwrócić powodowi 308 zł (pkt.4 wyroku), a pozostałą część obciążających go kosztów związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego sądowego w kwocie 3.836 zł (po zaokrągleniu do pełnego złotego) Sąd w pkt. 5 wyroku nakazał ściągnąć właśnie od pozwanego (308 zł + 3.836 zł = 4143 zł).

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ H. F.