

Sygnatura akt XII C 458/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 1 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Ławnicy:

Protokolant: protokolant sądowy Agata Zbąszyniak

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. R. zam. ul. (...) (...) (...) P.

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

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 83.900 zł z ustawowymi odsetkami płatnymi do dnia zapłaty poczynając od dnia 13 lutego 2014 r.,

**II.** Kosztami niniejszego postępowania obciąża w całości pozwanego i w związku z tym:

1. zasądza od niego na rzecz powoda kwotę 4.195 zł z tytułu zwrotu uiszczonej przez niego opłaty sądowej, kwotę 2.904,40 zł z tytułu zwrotu poniesionego przez niego wydatku na przeprowadzony w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego oraz kwotę 3.617 zł z tytułu zwrotu poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa,
2. kosztem procesowego zastępstwa pozwanego obciąża go we własnym zakresie.

/-/ SSO Zofia Lehmann

**Sygn. akt XII C 458/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 lutego 2014 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 26 lutego 2014 r., skierowanym przeciwko pozwanemu **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, powód **M. R.**, działając przez pełnomocnika procesowego, wniósł początkowo o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **76.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 13 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. i związany z tym ubytek wartości rynkowej nieruchomości będącej jego własnością oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powód przedstawił stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczenia o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze jego własności, położonej w P. przy ul. (...), ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Powód podniósł, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. należąca do niego nieruchomość położona przy ul. (...) w P. Gmina T. znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwałą Nr (...) wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Pismem z dnia 4 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 260.000 zł tytułem odszkodowania, obejmującej szkodę związaną zarówno ze zmniejszeniem się wartości rynkowej jego nieruchomości jak i szkodę związaną z koniecznością poniesienia wydatków na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego nieruchomości. Wezwanie to okazało się nieskuteczne. Zdaniem powoda, na tle przedstawionego stanu faktycznego przysługuje mu roszczenie oparte o treść przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) – tj. art. 129 ust. 2 (dalej również jako u.p.o.ś.). Na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powód doznał szkody, gdyż zmniejszeniu uległa wartość rynkowa jego nieruchomości. Przesłanką ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania była niemożność dalszego dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego długotrwałego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej oraz ekspozycyjnych poziomów hałasu do pojedynczych operacji lotniczych w porze nocnej pomimo wprowadzania rozwiązań organicznych i technicznych ograniczających emisję hałasu i jego skutki. Szkada ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Odwołując się ponadto do treści art. 140 k.c. powód wskazał, że nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym, kapitałem, z którego mógłby korzystać bez ograniczeń gdyby nie ustanowiono w/w obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas. Powód dotrzymał również 2-letniego terminu do zgłoszenia pozwanemu roszczeń, wynikającego z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Właściwość rzeczową i miejscową powód oparł o treść art. 17 pkt 4 k.p.c. i art. 30 k.p.c. (k. 1-4v akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 marca 2014 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany zakwestionował czynną legitymację procesową po stronie powodowej wskazując na fakt, że z odpisu księgi wieczystej o nr (...) nie wynika, aby nieruchomość ta była zabudowana. Wyraził przy tym pogląd, że orzeczenia zapadające na gruncie stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. mają dla niniejszej sprawy tylko ograniczone znaczenie. Pozwany zakwestionował roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, oceniając je jako niewykazane z punktu widzenia art. 6 k.c. Zdaniem pozwanego, samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o istnieniu po jego stronie odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie z art. 129 ust. 2 ustawy przysługuje, jeżeli zostanie wykazany związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem a szkodą. Pozwany podniósł, że nieruchomość powoda znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, która została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych, tj. szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. (...) zewnętrzna nie dotyczy w ogóle zabudowy mieszkaniowej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń czy też zmian względem stanu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Powołując się na treść § 7-9 cyt. uchwały wskazał, że poziom hałasu w strefie zewnętrznej jest identyczny z poziomem hałasu obowiązującym dla zabudowy mieszkaniowej na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących, a więc powód nie musi znosić immisji w stopniu wyższym niż przed wejściem w życie obszaru ograniczonego użytkowania, nie doszło zatem do uszczuplenia jego prawa własności. Wbrew stanowisku powoda, nie nałożono na niego żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do uszczuplenia prawa własności. W/w uchwała nie wprowadziła dla tej nieruchomości żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego, z kolei bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności tej nieruchomości. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy zewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powoda, nie spowodowało zwiększenia immisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Przy braku immisji nie można zatem mówić o zaistnieniu szkody. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powoda. Pozwany zakwestionował również żądanie odsetek ustawowych za zwłokę (k. 27-62 akt).

W piśmie procesowym z dnia 13 lipca 2015 r. powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **83.900 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie swojego stanowiska powód wskazał, że z opinii biegłego sądowego z dnia 28 kwietnia 2015 r. wynika, że utrata wartości należącej do niego nieruchomości wynosi 83.900 zł, a nie 76.000 zł. Jednocześnie powód nie zmienia podstawy faktycznej swych żądań, a rozszerzenie powództwa nie wpływa na właściwość rzeczową i miejscową Sądu. Powód odwołał się ponadto do kompensacyjnej i odszkodowawczej funkcji odsetek ustawowych za opóźnienie oraz podtrzymał żądanie ich zapłaty począwszy od dnia 13 lutego 2014 r. (k. 246-247 akt).

Na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2015 r. strony konsekwentnie podtrzymały stanowiska w sprawie (k. 250-254 akt).

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

Powód M. R. jest właścicielem nieruchomości położonej w P., Gmina T., przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), ark. mapy nr (...), o powierzchni 906m<sup>(( 2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość należąca do powoda, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji braku planu miejscowego zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość powoda oznaczono symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na opisanej nieruchomości znajduje się jednorodzinny, podpiwniczony, jednokondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej wykonany w technologii murowanej – powierzchnia użytkowa 253,8m<sup>2</sup> oraz budynek garażu o pow. użytkowej 36m<sup>2</sup>.

Nieruchomość tę powód nabył w 1992 r. od Wójta Gminy T.. Wówczas został poinformowany przez sprzedawcę o planach przeniesienia L. Ł. do K. lub K. P.. Transakcję nabycia tej nieruchomości powód zawierał wyłącznie z zamiarem zamieszkania w niej, nigdy powód nie miał w odniesieniu do niej innych planów i nadal ich nie ma, w szczególności planu jej zbycia. Nieruchomość ta położona jest w odległości 3km od lotniska.

Okoliczności niesporne , jak również wypis i wyrys z rejestru gruntów (k. 6 akt), odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 14-19v akt), zeznania powoda (k. 252-253 akt)

Pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w branży usługowej transportu lotniczego cywilnego na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy (...) VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o numerze (...).

Okoliczność niesporna , jak również odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców pozwanego (k. 7-13v akt)

Nieruchomość powoda jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową, jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są obecnie Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225

operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

#### Okoliczności niesporne

Gmina T. to gmina wiejska, położona w województwie (...), powiecie (...). Teren gminy obejmuje obszar 101,4km<sup>2</sup>, w tym użytki rolne stanowią 79%, a użytki leśne 7%. Wg danych z 2010 r. populacja gminy przekroczyła 20.000 mieszkańców. Przez teren gminy przebiega trasa drogi krajowej nr (...) łącząca R. z P., równoległa do trasy autostrady (...). W 2011 r. na terenie gminy funkcjonowało ponad 4.000 przedsiębiorstw, w których było ponad 30.000 miejsc pracy. Bezrobocie w gminie jest jednym z najmniejszych w W. i w kraju; stopa bezrobocia w 2010 r. wynosiła 3,23%. Na działalność gospodarczą przeznaczonych jest również około 400ha z możliwością podłączenia do pełnej infrastruktury.

P. to jedna ze wsi zlokalizowanych na terenie T. we wschodniej jego części, która graniczy bezpośrednio z miastem P.. Wg danych z dnia 31 grudnia 2010 r. miejscowość liczyła 6.075 mieszkańców. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie pobliskiego P.. Wieś posiada bardzo dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. P. jest położone w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P..

Nieruchomość należąca do powoda stanowi działkę o kształcie prostokąta, przy czym jej front został ogrodzony przesłami drewnianymi zawieszonymi pomiędzy słupkami murowanymi z cegły klinkierytowej. Nieruchomość ta ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – ul. (...). Częścią składową działki jest jednorodzinny, podpiwniczony, jednokondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej oraz budynek garażu o pow. 36m<sup>2</sup>. Dojście do budynku i wjazd do garażu utwardzone są kostką betonową. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Nieruchomość ta ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej.

Okoliczności niesporne , jak również wypis i wyrys z rejestru gruntów (k. 6 akt), odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 14-19v akt)

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów (§ 7-9 uchwały).

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

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

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

4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

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

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

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

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

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

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie zewnętrznej (§ 8 punkt 1):

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

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

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk.

Jeśli chodzi o strefę wewnętrzną (§ 8 punkt 2) ustawodawca dodatkowo dopuścił lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 punkt 1).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

#### Okoliczności niesporne

Pismem z dnia 4 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 260.000 zł tytułem odszkodowania w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez pozwanego tego pisma, w tym kwoty 140.000 zł z tytułu zmniejszenia

się wartości należącej do niego nieruchomości i kwoty 120.000 zł z tytułu wydatków koniecznych do poniesienia w związku z obowiązkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości.

Przedmiotowe pismo pozwany odebrał w dniu 5 lutego 2014 r. i nie ustosunkował się do niego w żaden sposób.

Dowód : wezwanie do zapłaty z dnia 4 lutego 2014 r. (k. 20-21 akt), zeznania powoda M. R. (k. 252-253 akt)

Utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., znajdującej się w sferze władztwa powoda, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. na dzień 28 lutego 2012 r. i poziomu cen aktualnych (na dzień 28 kwietnia 2015 r.), wynosi **83.900 zł**.

Wartość nieruchomości powoda według jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosiła **1.198.720 zł**.

Na wartość wycenianego prawa decydujący wpływ ma położenie nieruchomości, stan techniczny, standard, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz stan zagospodarowania nieruchomości. Uzyskana wartość za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieści się w analizowanym przedziale cenowym znalezionych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego. Przy określaniu wartości wzięto pod uwagę te cechy, które mają największy wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska wywołaną działaniami lotniska ale nie eliminuje hałasu oddziaływującego na nieruchomości położone na tym obszarze. Stale rosnąca świadomość uczestników rynku o szkodliwości hałasu na zdrowie człowieka i utrudnieniach w sposobie użytkowania nieruchomości skutkuje niższymi cenami ofertowymi i transakcyjnymi nieruchomości położonych w strefach oddziaływania lotniska.

Analiza spadku wartości nieruchomości na (...) ograniczonego (...) potwierdza fakt ubytków wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych w pobliżu lotnisk cywilnych i wojskowych, potwierdzonych również wynikami badań prowadzonych za granicą oraz na terenie Polski.

Dowód : opinia w przedmiocie wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 28 kwietnia 2015 r. (k. 129-164 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (k. 250-252 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie spełnił żądań powoda w jakiegokolwiek części.

***Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:***

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj. wypisu i wyrysu z rejestru gruntów (k. 6 akt), odpisu aktualnego z rejestru przedsiębiorców pozwanego (k. 7-13v akt), odpisu zwykłego księgi wieczystej KW nr (...) (k. 14-19v akt), wezwania do zapłaty z dnia 4 lutego 2014 r. (k. 20-21 akt), decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r., procedury (...), informacji odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz artykułów prasowych (k. 65-109, 184-188v akt), pisma (...) Dyrekcji Ochrony (...) w P. z dnia 29 sierpnia 2014 r. (k. 181-182 akt), pisma Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z dnia 17 listopada 2014 r. (k. 183-183v akt),

- opinii w przedmiocie wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 28 kwietnia 2015 r. (k. 129-164 akt), wyjaśnień biegłego K. R. (k. 250-252 akt),

- zeznań powoda M. R. (k. 252-253 akt)

Stan faktyczny w części, w jakiej Sąd ustalił go na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych nie był sporny. Dokumenty urzędowe, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne, odpis z rejestru

przedsiębiorców pozwanego i odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, oceniono jako wiarygodne. Odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy wezwanie do zapłaty skierowane do strony pozwanej Sąd również ocenił jako wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

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

Opracowania pt. „Uwagi do analizy rynku nieruchomości na terenie obrębów: Ł., G., Ł., J. i P.” autorstwa K. S. z dnia 29 września 2014 r. (k. 208-211 akt), opinia w sprawie poprawności zastosowanego modelu statystycznego w wycenie nieruchomości z dnia 20 lutego 2015 r. (k. 212-217 akt) i z dnia 8 stycznia 2015 r. (k. 238-241v akt) autorstwa dr A. F., fragment opinii wydanej w sprawie (...) (k. 217-223 akt), zestawienie cen transakcyjnych (k. 224-234 akt), czy opinia dotycząca zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego i ocena poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) z dnia 7 lipca 2015 r. autorstwa I. F. i J. K. mogły w niniejszej sprawie korzystać tylko z mocy dowodowej przynależnej dokumentom prywatnym – art. 245 k.p.c. Nie mają mocy dowodowej adekwatnej do waloru dowodowego opinii opracowanej na zlecenie Sądu prywatne opinie czy ekspertyzy opracowane na zlecenie strony procesu. Mogą one mieć tylko znaczenie pomocnicze, np. być przydatne dla określenia wartości przedmiotu sprawy. Nie mogą jednak zastąpić ustaleń czynionych na podstawie opinii opracowanej przez osobę niezależną od stron, powołaną przez Sąd, dysponującą tzw. wiadomościami specjalnymi w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Ponadto podkreślenia wymaga, że każde tego rodzaju postępowanie dotyczy innej nieruchomości, posiadającej odmienne cechy np. w aspekcie położenia, zabudowania, a to oznacza, że każda opinia opracowana jest dla jednej, konkretnej nieruchomości i osoba, która ją opracowuje nie może automatycznie „powielić” ustaleń czy obliczeń z innych opinii. Poza tym, o czym Sąd wskaże jeszcze niżej, ustawa Prawo ochrony środowiska i ustawa o gospodarce nieruchomościami nakładają na biegłego sądowego obowiązek stosowania przy określaniu ubytku wartości rynkowej nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i objęcia nieruchomości ograniczeniami stąd wynikającymi przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Biegły sądowy nie może zatem stosować modelu statystycznego w wycenie nieruchomości, którego dotyczą opracowania przedstawione przez pozwanego, albowiem wówczas jego opinia byłaby nieprawidłowa metodologicznie, a co za tym idzie oceniona najpewniej przez Sąd jako nieprzydatna dla sprawy.

Reasumując, treść tych dokumentów prywatnych nie mogła skutecznie podważyć wywodów opinii z dnia 28 kwietnia 2015 r. autorstwa K. R..

W wielu postępowaniach powstaje konieczność posłużenia się wiadomościami specjalnymi z konkretnej dziedziny, a taką szansę daje unormowanie art. 278 § 1 k.p.c.

Tak też było w niniejszym postępowaniu, co zdeterminowało uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w cyt. wyżej pismach procesowych. Nie było bowiem sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powoda w tzw. strefie zewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego P.-Ł.. Sporne między stronami było natomiast to, czy na skutek działalności pozwanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości należącej do powoda.

W tej materii Sąd niedysponujący tzw. wiadomościami specjalnymi poczynił ustalenia na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego K. R., który ustalił, że zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powoda w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł., a także w związku z działalnością tego lotniska, wynosi na dzień sporządzenia opinii (28 kwietnia 2015 r.) **83.900 zł**. Zrealizowaną na zlecenie Sądu opinię o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 28 kwietnia 2015 r., uzupełnioną ustnymi wyjaśnieniami biegłego, Sąd uznał bowiem za niewątpliwie przydatną w sprawie.

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

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w odniesieniu do lotniska wojskowego P. – K., obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku – art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. Dz.U. 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm.). Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

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

lotniczego na wartość nieruchomości, wynika między innymi, że negatywny wpływ ruchu lotniczego na wartość nieruchomości jest niekwestionowany, czynnikiem mierzalnym i parametryzowanym jest poziom hałasu, podawany w średnich wartościach linii izofon dla pory dziennej i nocnej, wyrażony w decybelach, wartość nieruchomości zabudowanych i lokalowych wyraźnie spada zaś nieruchomości komercyjnych często rośnie na skutek sąsiedztwa lotniska pasażerskiego” (str. 19-20 opinii). Tak sformułowane założenia dla procesu opiniowania Sąd rozpoznający niniejszy spór w pełni zaakceptował jako odpowiadające logice, ale też wskazujące, że biegły starał się kompleksowo zbadać wszystkie okoliczności, jakie mogą mieć znaczenie dla prawidłowej wyceny szkody. Nie bez znaczenia pozostaje także stwierdzenie opinii, że wartość nieruchomości jest wynikiem oddziaływania szeregu czynników wewnętrznych i zewnętrznych; wyodrębnienie wszystkich możliwych atrybutów mających wpływ na wartość nieruchomości jest bardzo trudne i praktycznie niemożliwe. Dalsza część uzasadnienia opinii wskazuje, że autor opinii starał się w jak najdalej idącym stopniu uwzględnić zarówno atrybuty zewnętrzne jak i wewnętrzne, wymienione na str. 12 opinii.

Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować opinię K. R. tylko z tej przyczyny, że bazował on na doświadczeniach z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. Jest faktem znanym Sądowi z urzędu, że w sprawach tych początkowo ustalanie ubytku wartości nieruchomości faktycznie również było zadaniem trudnym, jednak z upływem czasu biegli sądowi, w tym również wyżej wymieniony, opracowujący opinie na zlecenie Sądu Okręgowego w Poznaniu, który rozpoznawał szereg tych spraw, wypracowali pewne standardy szacowania tych ubytków w tym właściwy dobór transakcji nieruchomości dla celów porównawczych. Zdaniem Sądu, niezasadnie strona pozwana podnosiła, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody powstałej w majątku powoda z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego, a nie cywilnego, a ponadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części aglomeracji (...) niż nieruchomość powoda. W ocenie Sądu wykorzystanie wyników badań dotyczących lotniska wojskowego P.- K. było ze wszech miar uzasadnione, przy czym nie można stwierdzić, aby sprowadzało się ono do „przekopiowania” ich na grunt niniejszej sprawy. Po pierwsze, można było dzięki temu skorzystać z analiz dotyczących rynku polskiego a przy tym rynku lokalnego. Po drugie, oba lotniska położone są w tym samym mieście, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, a dodatkowo w obu przypadkach mamy do czynienia nie ze zorganizowaniem nowego lotniska, ale z rozbudową (intensyfikacją) lotniska funkcjonującego od wielu lat z uwagi na prognozowaną rozbudowę jego działalności (m.in. obsługa większej liczby lotów). Biegły sądowy w przekonujący sposób wyjaśnił także, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska cywilnego P. – Ł. najistotniejszymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Stanowisko pozwanego, że powód w ogóle nie wykazał, że doznaje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa własności nie mogło zasługiwać na aprobatę, skoro ograniczenia te wynikają wprost z aktu prawnego. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, rzecz jasna przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co miało zresztą miejsce, jak wynika jednoznacznie z wyliczeń przedstawionych w uzasadnieniu przedmiotowej opinii.

Nie mogły mieć także znaczenia dla oszacowania wysokości szkody rozumianej jako spadek wartości nieruchomości zarzuty pozwanego, że badania dotyczące wpływu działalności lotniska wojskowego P. – K. obejmowały nieruchomości charakteryzujące się mniejszą atrakcyjnością niż nieruchomości położone w północno-zachodniej części aglomeracji (...) w tym na terenie P. należącym do Gminy T., która od wielu już lat znajduje się w czołówce najbogatszych gmin w kraju. Okoliczności z tym związane mają niewątpliwie wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości (przeprowadzonej podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej), pozostają jednak bez znaczenia dla określenia następnie ubytku ich wartości, który jest spowodowany, o czym była już mowa wyżej, m.in. uciążliwościami związanymi z działalnością sąsiadujących lotnisk. Jedną z tych uciążliwości jest hałas przez nie generowany.

Jest faktem znanym Sądowi z urzędu, iż metodyka wyceny szkody powstałej w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K., w części opierająca się na badaniach zagranicznych, znalazła pełną aprobatę w dotychczasowym orzecznictwie. Pozwany konstruując zarzuty wobec opinii z dnia 28 kwietnia 2015 r. nie przedstawił żadnych przekonywujących argumentów niezezwalających na korzystanie z wypracowanych w tym zakresie standardów i wyników badań w sprawach toczących się przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wymaga podkreślenia w tym miejscu, że Sąd Apelacyjny w Poznaniu wielokrotnie podkreślał, że model dokonywania wyceny szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości, odwołujący się w znacznej mierze do doświadczeń z innych lotnisk spoza Polski, z uwagi na brak dostatecznych danych co do rynku lokalnego, musi być uznany za wystarczający chociażby z uwagi na krótki, gdyż 2-letni termin do zgłaszania roszczeń (por. przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405). W szczególności pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które negowałyby wnioski, nie wskazał też metody, która pozwoliłaby w sposób bardziej miarodajny ustalić utratę wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Metoda przyjęta przez autora opinii odpowiadała postanowieniom art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.). 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. Uznac trzeba tym samym za słuszną metodykę przyjętą przez autora opinii, 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 powoda. Biegły w złożonych na rozprawie wyjaśnieniach w sposób wyczerpujący odniósł się do tych zastrzeżeń, w tym wyjaśnił przyjętą metodę określenia parametrów nieruchomości powoda i nieruchomości porównawczych. Dalsze zarzuty strony pozwanej zmierzające do powołania kolejnego biegłego sądowego i opracowania nowej, drugiej opinii z tym przedmiocie cechowały się dowolnością, uznać zatem trzeba je za sformułowane tylko na użytek sprawy celem forsowania korzystnej dla pozwanego niemniej wadliwej metodologii, a nie do wykazania błędów logicznych opinii, a także jej sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Poza tym to do biegłego, działającego na zlecenie Sądu, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania opinii. Biegły sądowy zastosował się do treści tzw. Noty Interpretacyjnej o podejściu porównawczym i według jej założeń oszacował ubytek wartości spornej nieruchomości. Z treści opinii wynika też, że biegły sądowy uwzględnił fakt wcześniejszego istnienia lotniska P. – Ł. i jego wpływu na wartość nieruchomości sąsiednich. Fakt, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony pozwanej nie oznacza, że jest ona wadliwa, jak to zarzucał konsekwentnie pozwany. Za prawidłowe z punktu widzenia postanowień rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. i postanowień Noty Interpretacyjnej Sąd uznał oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych. Podniesienie przez biegłego okoliczności, że na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. ma miejsce wręcz znikoma ilość transakcji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości tylko potwierdza, że tzw. świadomi nabywcy nieruchomości poszukują „spokojniejszych” lokalizacji nieruchomości bez sąsiedztwa lotnisk, dużych przedsiębiorstw, oczyszczalni ścieków, czy wysypisk śmieci. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania niewątpliwie skutkowało tym, że nieruchomości położone na nim jawią się jako mniej atrakcyjne z uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane.

Nie dało się wyprowadzić z wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie twierdzeń, które byłyby sprzeczne z uzasadnieniem opinii. Biegły konsekwentnie i stanowczo odpowiadał na zadawane mu pytania, wyjaśniając zarzuty strony pozwanej. W szczególności za w pełni prawidłowe było postępowanie biegłego, który do badań przyjął transakcje od dnia 28 lutego 2012 r., gdyż jest to data wejścia w życie spornego obszaru ograniczonego użytkowania. Nie można więc przychylić się do stanowiska pozwanego, że biegły miał obowiązek zbadać transakcje począwszy od 2008 r., albowiem w 2008 r. nie obowiązywało jeszcze cyt. rozporządzenie Sejmiku Województwa (...) wprowadzające

obszar. Wydaje się być naturalnym, że dopiero od dnia 28 lutego 2012 r. możliwe było obserwowanie reakcji rynku na dane zjawisko, jakim jest wprowadzenie takiego obszaru. Nie można badać czegoś, czego nie ma. Słusznie zauważa również autor opinii, że warunki transakcji dyktuje osoba nabywcy, a ten posiada świadomość, jakie negatywne czynniki oddziałują na nieruchomości położone na obszarach ograniczonego użytkowania. Ponadto, jak słusznie zauważył biegły, wyliczenia statystyczne mogą dotyczyć tylko zjawisk masowych, a nie do poszczególnych nieruchomości, stąd też brak podstaw do uwzględnienia w wyliczeniach ubytku wartości sposobu prezentowanego przez A. C.. Autor opinii nie mógł ponadto oprzeć się na metodzie przyjętej przez K. S., która choć jest prawidłowa, nie może być stosowana przez rzeczoznawcę majątkowego w świetle art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jedynie na marginesie należy wskazać, że także jego wyliczenia wskazują na ubytek wartości rynkowej nieruchomości w przedziale od 9,6% do 16%.

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

Zważywszy na tak kompleksowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez K. R. nie mógł zostać uwzględniony wniosek pozwanego o powołanie kolejnego innego biegłego i dopuszczenie dowodu z jego opinii jako oczywiście zmierzający do przedłużenia niniejszego postępowania.

Sąd ocenił także jako wiarygodne zeznania powoda M. R.. Zeznania powoda korespondowały z materiałem dowodowym zawartym w aktach sprawy, jawiły się ponadto jako konsekwentne, spójne i szczerze. W zdecydowanej części dotyczyły one zresztą okoliczności niespornych między stronami. Dano wiarę powodowi co do okoliczności, że hałas na nieruchomości w znaczny sposób ogranicza korzystanie z niej, staje się męczący, w znaczny sposób utrudnia mu spokojne korzystanie z niej zwłaszcza w obliczu faktu, że nabył ją wyłącznie w celach mieszkaniowych. Powyższe potwierdza m.in. opinia biegłego sądowego. Jako wiarygodne uznano też słowa powoda, że w przesądowym wezwaniu do zapłaty domagał się również nakładów na rewitalizację akustyczną budynku; powyższe wynika z treści pisma z dnia 4 lutego 2014 r.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się od pozwanego zapłaty na swoją rzecz odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do niego nieruchomość znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powoda o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powoda w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisaney wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy.

Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powoda 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232). Powód wniósł pozew w dniu 26 lutego 2014 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, biegnącego od dnia 28 lutego 2012 r.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz hałasem emitowanym przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Zważywszy na to, że jedynie w strefie wewnętrznej ustanowiono dopuszczalność lokalizowania zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej (§ 8 punkt 2 uchwały) i jedynie w tej strefie ustanowiono wymóg zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 punkt 2 uchwały), a nieruchomość powoda znajduje się w strefie zewnętrznej, powód nie dochodził roszczeń z art. 136 ust. 3 ustawy. Rozwiązanie wprowadzone przez ustawodawcę wskazuje, że w strefie wewnętrznej dochodzi do dalej idących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, w strefie tej konieczne jest bowiem m.in. zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej (cyt. § 9 punkt 2), co aktualizuje możliwość dochodzenia z żądaniem z art. 136 ust. 3 omawianej ustawy.

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

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby utworzenie takiego obszaru dla lotniska wojskowego P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz.U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

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

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powoda w korzystaniu z jego nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci ubytku rynkowej wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 83.900 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej położona przy ul. (...) w P. znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii K. R. z dnia 28 kwietnia 2015 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Co więcej, powód w przyszłości - z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych do 2034 r. zmuszony znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powoda – w strefie zewnętrznej 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 wyliczony przez autora opinii jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powoda 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 powód nie może oponować. W dacie uzyskania własności nieruchomości powód nie mógł 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 na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych

z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powoda ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest natomiast ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a więc w rozpatrywanej sprawie pozwany.

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

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że 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 (tak jak sygnalizował to powód), nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę **83.900 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 13 lutego 2014 r. do dnia zapłaty (pkt 1 sentencji wyroku).

O odsetkach ustawowych od w/w kwoty orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. Sąd podzielił pogląd powoda, aby decydujące znaczenie przydać funkcji kompensacyjnej i odszkodowawczej odsetek ustawowych. Niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opiera się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstąpienie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzanych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Zdaniem Sądu powstanie szkody w majątku powoda wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki

termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powód zgłosił pozwanemu roszczenia pismem z dnia 4 lutego 2014 r. zakreślając mu 7-dniowy termin na spełnienie jego żądań. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powód jest zainteresowany dochodzeniem swych roszczeń. Brak jest podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powoda poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowań sądowych, a takich toczy się przeciwko niemu kilkaset. Wezwanie do zapłaty opiewało na wyższą kwotę, aniżeli finalnie dochodzona w niniejszej sprawie. Stąd też Sąd ustalił odsetki ustawowe od dnia 13 lutego 2014 r. od całej zasądzonej kwoty; w tym bowiem dniu jego świadczenie stało się wymagalne.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt **II** sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu, wydatki związane z przeprowadzonym w sprawie dowodem z opinii biegłego i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Mając na uwadze fakt, iż powód wygrał sprawę w całości, o kosztach tych rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i zasądzono od pozwanego na jego rzecz kwotę **4.195 zł** tytułem zwrotu uiszczonej przez niego opłaty sądowej od pozwu (jej wysokość określał w niniejszej sprawie art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; t.jedn. Dz.U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.), kwotę **2.904,40 zł** tytułem zwrotu poniesionego przez niego wydatku na poczet dowodu z opinii biegłego (wynagrodzenie biegłego sądowego wyniosło kwotę **2.904,40 zł**, a powód uiścił zaliczkę na poczet tego dowodu w wysokości 5.000 zł) oraz kwotę **3.617 zł** z tytułu zwrotu kosztu jego procesowego zastępstwa (zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 461). Sąd uznał, że opłata skarbową w wysokości 17 zł od udzielonego pełnomocnictwa mieści się w pojęciu kosztów niezbędnych i celowych do prowadzenia sprawy w rozumieniu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., a zatem powodowi należy się od pozwanego jej zwrot.

Konsekwentnie, pozwanego będzie obciążać we własnym zakresie wynagrodzenie ustanowionego pełnomocnika procesowego.

/-/ SSO Zofia Lehman

**Sygn. akt XII C 458/14**

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

- 1) notować w kontrolce uzasadnień,
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego,
- 3) akta sprawy przedłożyć za 14 dni od dnia doręczenia lub z apelacją.

P., dnia ... września 2014 r.

/-/ SSO Zofia Lehmann