

Sygn. akt XII C 516/14

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący D.. SSR Maria Prusinowska

Protokolant p.o. stażysty W. F.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 lipca 2015 r. w P.

sprawy z powództwa K. P. PESEL (...) i G. P. PESEL (...)

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

o zapłatę

zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 107 170 zł (sto siedem tysięcy sto siedemdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

del. SSR Maria Prusinowska

Sygnatura akt: XII C 516/14

UZASADNIENIE

Powodowie K. P. oraz G. P., w pozwie z dnia 27 lutego 2014r., złożonym do sądu w dniu 28 lutego 2014 r., wniesli o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- kwoty 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 50 000 zł tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 50 000 zł z tytułu koniecznych w świetle obowiązujących przepisów prawa wydatków na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się w nieruchomości powodów,

- kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami dwóch nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz na ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) znajdujących się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. W dniu 20 grudnia 2013 r. powodowie zgłosili na piśmie swoje roszczenia pozwanej, która odmówiła podjęcia rozmów ugodowych przewidując wyłącznie możliwość prowadzenia procedury concyliacyjnej według ustalonych przez nią zasad i tylko co do roszczenia o nakłady na wygłuszenie budynku.

W ocenie powodów nieruchomość, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest na większy hałas niż dotychczas. Powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem

lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podnieśli również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliuguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości budynku. 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. W piśmie z dnia 3 lutego 2014 r. powodowie wskazali pozwanej, iż według ich opinii należne i adekwatne odszkodowanie przysługujące właścicielowi nieruchomości wynosi 300 000 zł za spadek wartości nieruchomości oraz 300 000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku. (k. 1-23)

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 kwietnia 2014 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanej, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Pozwana podkreśliła też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich prawa. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwana podniosła, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwana wskazała na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniosła, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwana zakwestionowała również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniosła 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. 140-158)

W piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2015 r. (k.655-656) powodowie dokonali rozszerzenia żądania pozwu do kwoty 157 170 zł wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwot:

- 107 170 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 6 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 50 000 zł tytułem zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

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

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

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 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

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

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

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 skutkowałam 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- k. 168-170,

„Rozbudowa i modernizacja (...)” -

- decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska- k. 159-164, k. 168, 178-181,

- informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej - k. 165-167,

- protokół kontroli (...) k. 171,

- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 171 v - 177,

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

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 izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ 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.

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

okoliczności bezsporne

Powodowie są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami dwóch nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz na ul. (...) na działce nr (...) dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) znajdujących się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Działka nr (...) ma powierzchnię 885 m^2 jest zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny. Działki nr (...) są również zabudowane budynkami mieszkalnymi. Mają powierzchnię 650 m^2

dowód:

- wypis z rejestru gruntów- k. 43-45
- wydruk z księgi wieczystej - k.30-42 ,
- pozwolenie na budowę – k. 47,
- zaświadczenie o zgłoszeniu do użytkowania budynku mieszkalnego – k. 48,
- opinia biegłego sądowego J. W.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b 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, a nadto dowód:

- opinia biegłego sądowego J. W.

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

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

dowód:

- opinia biegłego sądowego J. W.

Wartość nieruchomości przy ul. (...) w P. 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 = 66,25 dB oraz dla nocy LAeqN = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości położonej przy ul. (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 68 729 zł, a nieruchomości położonej na ul. (...) o 38 441 zł.

dowód:

- opinia biegłego sądowego J. W.

Powodowie zgłosili pozwanej - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. swoje roszczenia oraz wezwali ją do podjęcia negocjacji ugodowych piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r. w terminie 14 dni pod rygorem skierowania sprawy do sądu. Powodowie domagali się od pozwanej zapłaty odszkodowania w łącznej wysokości 600 000 zł (w tym 300 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 300 000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynków. Pozwana w piśmie z dnia 4 lutego 2014 r. wskazała, iż przewiduje wypłatę dobrowolnego odszkodowania jedynie w ramach procedury concyliacyjnej.

dowód:

- pismo powodów - k. 50-52, ,

- pismo pozwanej z 4 lutego 2014 r. – k. 54,

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.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomości powodów położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. z dnia 30 września 2014 r. uzupełnionej opinią z dnia 17 czerwca 2015 r. i zeznań biegłego J. W.. W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych, przyjmując – zgodnie z wynikami wyżej wskazanych badań porównawczych – że wartość nieruchomości powinna być skorygowana o współczynnik 7 %. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. oraz A. F.. Zauważyć należy, że pierwsza ze wskazanych osób jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematycznego spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwaną opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Odnośnie ww. opinii jak i opinii dr A. F. sąd oddalił wniosek o zaliczenie ich w poczet materiału dowodowego także z tej przyczyny, iż opinia biegłego J. W. została wydana we wrześniu 2014 r. nic nie stało zatem na przeszkodzie, by pozwana już wcześniej zleciła wydanie opinii prywatnej mającej na celu odniesienie się do metodyki przyjętej przez biegłego sądowego, a także złożyła ww. dokumenty na poparcie swoich twierdzeń. Okoliczność, że uczyniła to dopiero po ponad pół roku od wydania tejże opinii obciążać musi wyłącznie stronę pozwaną. Z tego względu Sąd oddalił wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z dokumentów dołączonych do pism procesowych z dnia 3 marca 2015 r. oraz 1 lipca 2015 r. jako spóźnione i zmierzające do przedłużenia postępowania.

Należy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomości, 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, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą

o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powodów. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. 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 korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. W ocenie Sądu biegły w przekonywujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi 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. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny. W ocenie Sądu pełnomocnicy stron nie wskazali takich okoliczności, które podważałyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły w trakcie składania zeznań na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych w pismach stron z dnia 27 i 29 października 2015 r. Odnosząc się do zarzutów pełnomocnika pozwanej jednocześnie wskazał należy, że z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” wynika, że pozwana zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 roku, i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy. Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska. Rzeczywiste pomiary poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów byłyby zatem obarczone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości powoda. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. Raportu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłego za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem były przekonujące. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. 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. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości 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. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie jak i zeznając przed sądem. Z uwagi na powyższe Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych położonych w P. przy ul. (...) i w związku z tym oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metody opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd pominął opinie i operaty dotyczące wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości przedłożone do pism procesowych z dnia 3 marca 2015 r. i 7 lipca 2015 r., jak również opinię dołączoną przez stronę powodową do pisma z dnia 27 października 2015 r. albowiem miały one jedynie charakter dokumentów prywatnych. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez strony. W konsekwencji wyliczenia przedstawione w złożonych przez strony 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. Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwaną, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie sądu opinia biegłego J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. 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.

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości sąd uznał natomiast zeznania świadków T. J., a także członka zarządu pozwanego G. B. albowiem okoliczności przez te osoby przedstawione nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. W ramach wywiezionego powództwa powódka zgłosiła dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiących działki nr (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kwoty 107 170 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości stanowiących działki nr (...). Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego mimo że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia.

Dalej sąd zauważa, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości, nie była też przez pozwaną kwestionowana. 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.

Powodowie są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami dwóch nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz na ul. (...) na działce nr (...) dla której Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Działka nr (...) jest zabudowana częściowo podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym o powierzchni całkowitej budynku (...) m⁽⁽²⁾⁾, natomiast działki nr (...) częściowo podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym o powierzchni 228,50 m⁽⁽²⁾⁾. (...) te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych powodów. Okoliczność ta wynika z dokumentów przedłożonych przez powodów jak i z opinii biegłego J. W.. W konsekwencji powodowie byli uprawniona do dochodzenia od pozwanej odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanej 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. Pozwana 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 immisji (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 immisje, 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, stanowiąca działkę nr (...), 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). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanej roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali tego pismem z dnia 20 grudnia 2013 r., doręczonym przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do sądu nastąpiło zaś przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. W konsekwencji do przedawnienia roszczenia powodów o którym orzeczono w uzasadnianym wyroku częściowym nie doszło.

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie kwoty 107 170 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek 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 sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywał 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 immisji 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 immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości stanowiące działki nr (...) znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) 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.

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 powódki 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 stanowiące działki nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku

ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości stanowiące działki (...) wynosi łącznie 107 170 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.. 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 przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego J. W. 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. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiących działki nr (...) 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 107 170 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomości mając świadomość, że są one położone w pobliżu lotniska. 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 i zabudowaniu 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 kilkadziesiąt 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 sprzeciwiały 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 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 domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały mu 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.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanej, 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.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej 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.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie zgłosili pozwanej swoje roszczenie oraz wezwali ją do podjęcia próby ugodowej w piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r. Powodowie wezwali też pozwaną do zapłaty odszkodowania w łącznej wysokości 600 000 zakreślając w nim 14 dniowy termin na spełnienie świadczenia. Z pisma pozwanej z dnia 4 lutego 2014 r. wynika, iż pozwana zapoznała się z żądaniem powodów i uznała je za nieuzasadnione. W konsekwencji sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują im od dnia 6 lutego 2014 r., zgodnie z żądaniem zawartym w piśmie z dnia 18 czerwca 2015 r.

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 ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 28 listopada 2012 r., (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., (...)). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanej do zapłaty (a więc na datę kiedy roszczenie stało się już wymagalne), ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby

wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodom. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanej do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości upłynął niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 6 lutego 2014 r. Wprawdzie powodowie zgłosili pierwotnie w pozwie żądanie opiewające na kwotę 100 000 zł, w tym 50 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Dopiero w piśmie z dnia 18 czerwca 2015 r. powodowie dokonali rozszerzenia powództwa do kwoty 107 170 zł w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, a datę płatności odsetek zmienili na dzień 6 lutego 2014 r. Jednakże w ocenie sądu pozwana już w grudniu 2013 r., a najpóźniej w dniu 4 lutego 2014 r. miała wiedzę na temat istnienia oraz wysokości roszczenia powodów, które wówczas wynosiło 300 000 zł. Zatem zmiana żądania w piśmie z dnia 18 czerwca 2015 r. nie ma wpływu na datę początkową zasądzenia odsetek. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwana, jako profesjonalista, musiała mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winna odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. Podkreślić również należy, że daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określane jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

To mając zatem na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustaw, w punkcie 1. wyroku częściowego, sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 107 170 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

W pozostałej części, w punkcie 2. wyroku częściowego, sąd powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalił jako bezzasadne.

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., sąd nie orzekł w nim o kosztach postępowania.

/-/ del. SSR Maria Prusinowska