Sygn. akt XII C 322/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant p. o. stażysty J. W.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa G. M. (PESEL (...)) oraz A. M. (PESEL (...))

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 120 194 zł (sto dwadzieścia tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,

2. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną i z tego tytułu:

a. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 11 017 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

b. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2 209,70 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu.

/-/ SSO M. P.

UZASADNIENIE

W ***pozwie*** z dnia 17 lutego 2016 r. powodowie G. i A. małżonkowie M. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, będącego wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i sąsiedztwa lotniska P. – Ł. w P.. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość, której są właścicielami, a która jest położona w P. przy ul. (...) została objęta obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla w/w lotniska. Nieruchomość powodów jest położona w strefie wewnętrznej obszaru. 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. Powodowie wskazali, iż w dniu 19 lutego 2014 r. (data wpływu pisma do siedziby pozwanej) zgłosili pozwanej roszczenie w wysokości 350 000 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz wydatki na konieczne nakłady akustyczne oraz zakreślili pozwanej termin do spełnienia świadczenia do dnia 24 lutego 2014 r. Pozwana pozostawiła ww. pismo bez odpowiedzi. Nadto wystąpili do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, jednakże do zawarcia ugody nie doszło.

W ***odpowiedzi na pozew*** z dnia 22 września 2014 r. pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając przez pełnomocnika procesowego, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że powodowie nie wykazali, by ponieśli szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nie wykazali również, na czym ta szkoda polegała, ani też w jaki sposób w stosunku do powodów nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Zdaniem pozwanej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Usankcjonowanie działalności pozwanej stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom powodów, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Zaprzeczył, aby uchwała wprowadzała ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu czy ograniczenia co do sposobu korzystania z niego. Pozwana wyjaśniła także, że wskazane w uchwale dopuszczalne poziomy hałasu, nie są średnimi poziomami hałasu emitowanymi przez lotnisko. Tym samym nie jest tak, że powodowie codziennie są narażeni na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w obszarze. Pozwana stwierdziła także, że podjęła szereg działań mających na celu i skutkujących faktycznym obniżeniem poziomu hałasu. Pozwana wniosła również o oddalenie powództwa w zakresie żądanych przez powodów odsetek, bowiem powodowie nie wykazali, że dochodzona przez nich kwota wyraża faktycznie istniejące ceny spadku wartości nieruchomości, istniejące w dniu kierowania roszczenia względem pozwanego. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia.

Powodowie w piśmie z dnia 23 listopada 2016 r. ostatecznie sprecyzowali żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kwoty 120 194 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Pozwana do końca postępowania podtrzymała swoje stanowisko konsekwentnie wnosząc o oddalenie powództwa.

Sąd 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 skutkował 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 Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska- k. 77-100

- obwieszczenie (...) Dyrektora Ochrony Środowiska – k. 45-76

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

okoliczności bezsporne

Powodowie są współwłaścicielami gruntowej nieruchomości składającej się z jednej działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 685 $m^{(2)}$ położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie wolnostojącej. Budynek mieszkalny ma powierzchnię użytkową 211,35 $m^{(2)}$. Do budynku mieszkalnego dobudowany jest budynek produkcyjny jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 195 $m^{(2)}$. Nieruchomość służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych powodów.

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D.

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 R. D.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, użytkowanym w celach mieszkaniowych. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone. Ulica (...) ma nawierzchnię z kostki betonowej z urządzonym chodnikiem i oświetleniem. W ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja i gaz z przyłączami na nieruchomości. Budynek mieszkalny powodów posiada instalacje wewnętrzne wyżej wymienione oraz ogrzewanie centralne z pieca na paliwo gazowe, stałe, kominek, monitoring oraz wentylację grawitacyjną. Nieruchomość jest ogrodzona od frontu elementami drewnianymi na podmurówce betonowej, w pozostałej części siatką stalową. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny a tylnej produkcyjny, w bocznej zaś garaż blaszany nietrwale związany z gruntem. Teren przy budynkach jest zagospodarowany częściowo utwardzony, została urządzona zieleń – trawa, drzewa i krzewy ozdobne. Budynek mieszkalny został wzniesiony w technologii tradycyjnej w roku 1990. Stan techniczny budynku jest dobry.

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

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D.

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

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z powyższym wartość

nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 120 194 zł.

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D.

Powodowie wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 350 000 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości i zwrotu nakładów na wygłuszenie budynku. Nadto powodowie wystąpili z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Na żadne z pism pozwana nie zareagowała, nie wypłaciła też powodom żadnej kwoty z powyższego tytułu.

dowód:

- pismo powodów - k. 31

- zawezwanie do próby ugodowej – k. 34-40,

- protokół posiedzenia w sprawie IX Co 1277/14- k. 41

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

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z tych nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na łączną kwotę 120 194 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 28 czerwca 2016 r. biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. (k. 171-205 akt) oraz na podstawie wyjaśnień ustnych biegłego złożonych na rozprawie w dniu 24 listopada 2016 r.

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego. Pozwana w piśmie z dnia 4 sierpnia 2016 r. zakwestionowała opinię biegłego w całości. W szczególności pozwana zarzuciła biegłemu, iż nie wziął pod uwagę faktu istnienia niekorzystnego sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem (...) , który winien skutkować skorygowaniem wartości nieruchomości. Tu pozwana posłużyła się fragmentami opinii biegłych K. R. oraz J. W.. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż zawarte na stronie 22 opinii tabele nie zawierają transakcji na nieruchomościach obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska.

W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 24 listopada 2016 r. biegły w odniesieniu do tych zarzutów wskazał, iż liczba operacji dziennych i nocnych nie była przedmiotem badania, bowiem nie ma ona żadnego znaczenia. Przyczyną utraty wartości nieruchomości nie jest bowiem hałas generowany przez lotnisko ale fakt wprowadzenia (...). Biegły uwzględnił w opinii fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska, a wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości znajdują się w strefie funkcjonowania lotniska. Z tego względu nie było potrzeby ani rozróżniania tego jako cechy porównawczej ponieważ wszystkie te nieruchomości były dotknięte faktem wcześniejszego funkcjonowania lotniska. Fakt umieszczenia nieruchomości w (...) stygmatyzuje te nieruchomości i przez to tracą one na wartości. Uczestnicy rynku rozróżniają strefy i ma ona znaczenie przy nabywaniu przez niech nieruchomości (tu biegły powołał się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie I ACa 1396/14). Biegły wskazał, iż na bieżąco monitoruje to co dzieje się w biurach obrotu nieruchomościami i stąd czerpie wiedzę na temat tego, czy uczestnicy rynku pytają czy na

nieruchomości jest hałas. Ten fakt potencjalny nabywca nieruchomości jest w stanie ustalić sobie sam. Okoliczność, że inni biegli uwzględniają fakt wcześniejszego istnienia lotniska jako czynnik korygujący nie jest wiążący dla biegłego. Biegły wyjaśnił, że w swojej opinii posłużył się metodą regresji wielorakiej, a następnie opisał na czym metoda ta polega. Biegły wskazał, że inne metody są znacznie mniej precyzyjne. Wszystkie przyjęte przez biegłego nieruchomości porównawcze znajdują się w obszarze działania lotniska. Obszar oddziaływania lotniska biegły ustalił w oparciu o współpracę biegłego z biurami obrotu nieruchomościami. Biegły ustalił, że obszar oddziaływania lotniska powinien obejmować (...) oraz obręby geodezyjne bezpośrednio graniczące z (...).

Odnośnie zarzutu numer 3 biegły wskazał, że nie jest możliwe badanie poziomu transakcji znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, a więc już poddanych wpływowi szkody wywołanej wprowadzeniu (...), bowiem wówczas nie byłoby możliwe wyodrębnienie wpływu tej cechy, gdyż trzeba by procentowo określić jej wielkość. Opinia składa się z dwóch części: określenia wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu że nie ma (...) i próby procentowego określenia zmiany wywołanej tę jedną cechą.

W dalszej części pisma pozwana zarzuciła biegłemu, iż lista transakcji załączona do opinii, nie zawiera pełnej listy transakcji, jakie miały miejsce w analizowany okresie w (...). Wskutek czego biegły powinien uzasadnić poprawność próbki statystycznej, którą się posłużył.

Biegły wyjaśnił, że analizy wykonane w załączniku nr 3 dotyczą wszystkich dostępnych biegłemu transakcji nieruchomościami podobnymi, które otrzymał z G. i Starostwa Powiatowego. Może się jednak zdarzyć, że notariusze nie przekazują niezwłocznie umieścić transakcje w rejestrze cen i wartości. Biegły wskazał, że jest to już druga analiza dotycząca tego segmentu nieruchomości i opiera się na 268 transakcjach porównawczych. Analiza jest pełna, całkowita i nie wymaga żadnych korekt, nawet jeśli byłyby transakcje nie ujęte w zestawianiu nie wpłynie to na otrzymany wynik.

Pozwana zarzucała także biegłemu, że w żaden sposób nie wyjaśnił, w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną. W związku z tym biegły wyjaśnił w sposób bardzo szczegółowy, w jaki sposób wyliczył procentowo wyrażoną zmianę wartości nieruchomości. Biegły wskazał, że dla nieruchomości położonej w P. w strefie wewnętrznej procentowa zmiana wartości wyniosła 13, 5 %.

Zarzut kolejny ze strony pozwanej dotyczył naruszenia przez biegłego § 55 ust. 2 oraz § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2014 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Pozwana zarzuciła biegłemu, iż biegły, wbrew dyspozycji rozporządzenia, nie zawarł w opinii obliczeń, poprzestając jedynie na wyniku spadku wartości nieruchomości.

Odnośnie zarzutu pozwanej nr 7 biegły wskazał, że poziom szczegółowości obliczeń uważa za wystarczający. Biegły wskazał, iż, czyniąc zadość żądaniu pozwanej, do każdego egzemplarza opinii musiałby dołączyć 500 kart zawierających nieczytelne obliczenia, które są niezrozumiałe dla sądu. Dołączanie tego typu wydruków jest niecelowe i niczego do sprawy nie wnosi. Biegły wskazał ostatnia stronę opinii podając, że wszelkie niezbędne wyliczenia znajdują się w złączniku nr 3 oraz w rozdziale 9 opinii. Biegły wskazał, iż opinia winna być czytelna i taka jest. W związku z tym czyni zadość wymogom cytowanego Rozporządzenia, które dotyczy operatu szacunkowego.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu, że niemożliwa jest segmentacja nieruchomości wg poszczególnych lokalizacji i (...), jeśli biegły dysponował tak skromnym materiałem empirycznym (w tym, tylko 1 transakcją w strefie wewnętrznej na terenie Ł. i J.).

Biegły wyjaśnił, że rzeczoznawca nie kreuje rynku obrotu nieruchomościami. Zdarza się jednakże, że na danym rynku jest zaledwie kilka transakcji. Ustalenie precyzyjne wartości cen teoretycznych jest możliwe nawet gdy nie dysponujemy żadną transakcją porównawczą z jednego konkretnego przedziału. Niezbędne jest wówczas zastosowanie metody interpolacji, czyli wychodzenia poza znany przedział. Biegły wyjaśnił dalej w jaki sposób zweryfikował i potwierdził otrzymany przez siebie wynik.

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

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego R. D. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinie jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. oraz (...). Zauważyć należy, że dr S. jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwaną opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D.. Nie mogły doprowadzić do tego opinie biegłych J. W. i K. R., bowiem poza tym, że mają one charakter opinii prywatnych, to pozwana traktuje je w sposób wybiórczy, przedstawiają wyłącznie te fragmenty opinii, które są dla niej korzystne. Tymczasem w innych toczących się postępowaniach pozwana kwestionuje opinie ww. biegłych w całości. Z tego względu Sąd oddalił wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z dokumentów dołączonych do pism procesowych z dnia 4 sierpnia 2016 jako spóźnione i zmierzające do przedłużenia postępowania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego zawarty w piśmie z dnia 4 sierpnia 2016 r. Na podkreślenie zasługuje, że sąd ma wprawdzie obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jednakże sytuacja taka zachodzi jedynie wtedy, gdy jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09, postanowienie SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 20/13). W ocenie Sądu, opiniom sporządzonym przez biegłego sądowego R. D. nie można postawić takich zarzutów. Strona pozwana nie wykazała by metoda stosowana przez biegłego była niewłaściwa, niezgodna ze sztuką, albo by prowadziła do nielogicznych wniosków. Na podkreślenie zasługuje, że biegli sądowi sporządzający opinię w przedmiocie zmniejszenia się wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) nie mają obowiązku stosowania jednej metody ustalającej wartość spadku ceny,

czego konsekwencją jest, że wyniki dokonywanych przez nich analiz rynku nie są identyczne, a opinie różnią się we wnioskach końcowych.

Na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r. sąd oddalił również wniosek strony pozwanej w tym w szczególności o skierowanie opinii biegłego R. D. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego odnośnie zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwana wskazała, iż formułuje wniosek o weryfikację opinii z uwagi wydane w dniu 3 sierpnia 2015 r. opinie metodyczne prof. I. F. oraz dr J. K. (1). Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż opinia dotycząca spadku wartości nieruchomości została sporządzona w sposób nieprawidłowy, wymagający weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W szczególności pozwana w oparciu o przepisy art. 156 ust. 1 ugn podniosła, iż wycena wartości nieruchomości może być dokonana wyłącznie w formie operatu szacunkowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż art. 157 ugn dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, iż zgodnie z tezami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego R. D. i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przesądowego i wówczas może być celowym sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Niedopuszczalna jest jednakże weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanej sporządzonych przez prof. I. F. czy dr J. K.. W związku z powyższym sąd oddalił powyższy wniosek jako niedopuszczalny.

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należące do nich nieruchomości znalazły się w tzw. strefie wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł., po ostatecznym sprecyzowaniu w łącznej wysokości 120 194 zł.

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

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w

drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie były odpisy zwykłe ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanych wyżej nieruchomości załączone do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powodowie zgłosili swoje roszczenie pozwanej w dniu 11 lutego 2014 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.
O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska" wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego

użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

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

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

P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomość powodów ustalony przez biegłego sądowego, jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swoich nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 120 194 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powód łączną kwotę 120 194 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 25 lutego 2014 r., to jest od dnia następnego po terminie zakreślonym przez powodów do zapłaty kwoty 350 000 zł doręczenia pozwanej w dniu 19 lutego 2014 r. Powodowie wskazali, że oczekują na zapłatę do dnia 24 lutego 2014 r. W ocenie sądu pozwana nie spełniając świadczenia, ani nie zajmując stanowiska w sprawie pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od tego dnia.

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 Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). 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 pozwanego 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 powodowi. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego 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 zgodnie z żądaniem pozwu. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powoda i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Podkreślić również należy, że daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określane jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

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

Powodowie wygrali proces w całości. Na koszty niniejszego postępowania złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 3800 zł, opłata sądowa od rozszerzonej części powództwa w wysokości 2209,70 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7217 zł zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Należna zatem od pozwanego na rzecz powodów kwota tytułem zwrotu kosztów postępowania to 11 017 zł. (pkt 2 a wyroku)

Dodatkowo w trybie art. 113 uksc ściągnięto od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2 209,70 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu (pkt 2 b wyroku).

/-/ SSO Maria Prusinowska