

Sygnatura akt XII C 570/16

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 29 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Anna Łosik

Protokolant:protokolant sądowy M. S.

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **R. K.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. z siedzibą w P.**

o zapłatę

zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 72.336zł (siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty.

SSO Anna Łosik

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 maja 2013 r. R. K., wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że domaga się:

- kwoty 20.000zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...),
- kwoty 20.000,00 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...);
- kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne do poniesienia dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości powoda.

Wyjaśnił, że jest właścicielem nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...). W ocenie powoda wartość i atrakcyjność nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 31 lipca 2013 r. pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (k.125).

W uzasadnieniu pozwany zanegował co do zasady poniesioną przez powoda szkodę podnosząc, że samo wprowadzenie (...) nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy za konkretną szkodę,

która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Wprowadzenie (...) nie spowodowało, iż na powoda nałożono ograniczenia co do przeznaczenia nieruchomości, ani co do sposobu korzystania z niej. Tym samym, nie zasadny jest wniosek powoda, iż wskutek wprowadzenia (...) doszło do znacznego uszczuplenia jego prawa własności (k.129-130).

Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. Dalej zaznaczył, że uchwała – w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej w strefie wewnętrznej – posługuje się takimi samymi wartościami poziomu hałasu jak wcześniej obowiązujące przepisy. Pozwany zanegował szkodę w postaci immisji, gdyż jego zdaniem hałas nie występuje ponad przeciętną, dozwoloną miarę, względnie jego wzrost jest niewielki. Wykazanie immisji jest przedmiotowo istotne, gdyż wpływa ona na wysokość odszkodowania w zakresie oceny spadku wartości cen nieruchomości (k. 132-134).

W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Wskazał także, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody (k.135-141).

Pismem procesowym datowanym na 9 grudnia 2015 r. powód rozszerzył powództwo łącznie o kwotę 32.336 zł w zakresie odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), oraz nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...). Ostatecznie powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 82.336 zł (w tym kwoty 50.085 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...); kwoty 22.251 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P., przy ul. (...); kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne do poniesienia dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości przy ul. (...)) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty (k.598-599).

Postanowieniem z dnia 2 marca 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu miejscowo i wyłącznie rzeczowo (k.607).

Na powyższej rozprawie pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w części rozszerzonej (e-protokół k. 635).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

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

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

W 1996r. 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 2000r. 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 2002r. 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 skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Okoliczności bezsporne, a także wydruki: ważne daty (k.251-252).

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  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  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  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  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.

Od roku 1992 r. powód jest właścicielem nieruchomości położonych w P.:

- przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto: wydruk treści księgi wieczystej (k.86-101), wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści (k. 457), wydruk treści księgi wieczystej (k.102-108), wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści (k. 506).

Wskazane powyżej nieruchomości znajdują się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Dowód: okoliczność bezsporna, a także: kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem pisma Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) Departamentu (...) z dnia 2 maja 2013 r. (k.109).

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), działka położona w P., przy ul. (...), była zabudowana budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, jednorodzinym. Ogólny stan techniczny budynku był bardzo dobry. Nieruchomość posiadała drogę dojazdową utwardzoną asfaltem, bez chodnika. Nieruchomość miała również dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Na terenie działki znajdował się również urządzony ogród, umocniony podjazd oraz ogrodzenie. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), działka położona w P., przy ul. (...), była niezabudowana, ogrodzona. Nieruchomość posiadała drogę dojazdową utwardzoną asfaltem, bez chodnika. Nieruchomość nie miała przyłączy, ale posiadała dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego.

Dowód: opinia o zmniejszeniu wartości dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.401-430), operat szacunkowy dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.431-454), opinia o zmniejszeniu wartości dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.466-486), operat szacunkowy dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k. 486-505).

Dla terenu, na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T., zatwierdzonym Uchwałą nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r., działki znajdują się na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Dowód: operat szacunkowy dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.447-448), operat szacunkowy dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.498-499).

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

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi

cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Wartość rynkowa nieruchomości, położonej przy ul. (...) w P., nieobciążonej strefą wewnętrzną dla aktualnego sposobu użytkowania według stanu nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r. i według poziomu cen na datę 28 października 2015 r. wynosi 495.037 zł. Ubytek wartości przedmiotowej nieruchomości w związku ze zlokalizowaniem w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 50.058 zł, przy założeniu parametru spadku wartości na poziomie 10,65%

Wartość rynkowa nieruchomości, położonej przy ul. (...) w P., nieobciążonej strefą wewnętrzną dla aktualnego sposobu użytkowania według stanu nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r. i według poziomu cen na datę 27 października 2015 r. wynosi 195.583 zł. Ubytek wartości przedmiotowej nieruchomości w związku z położeniem w strefie wewnętrznej wynosi 22.251 zł. Utrata ta stanowi 11,3 % wartości działki nieobciążonej ograniczeniami lotniska Ł.. Poziom ten koreluje ze spadkami w strefie wewnętrznej w odzwierciedleniu do nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.

Dowód: opinia o zmniejszeniu wartości dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.401-430), operat szacunkowy dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.431-454), opinia o zmniejszeniu wartości dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.466-486), operat szacunkowy dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (k. 486-505), zeznania biegłego na rozprawie z dnia 29 sierpnia 2016 (e-protokół k. 638).

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości przedmiotowych nieruchomości w kwocie 420.000 zł w terminie do dnia 26 kwietnia 2013r. Pozwany udzielił odpowiedzi na powyższe wezwanie pismem z dnia 23 kwietnia 2013r.

Dowód: pismo powoda z 15 kwietnia 2013 r. (k. 91-93), odpowiedź pozwanego (k.94-95).

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym 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.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł w zasadniczym zakresie na opinii biegłego sądowego J. W., uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2016 r. Biegły oszacował wartość przedmiotowych nieruchomości, a także spadek ich wartości, spowodowany utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W ocenie Sądu operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), oraz opinia traktująca o spadku wartości wskazanej nieruchomości, a także operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości położonej w P., przy Wiśniowej 4, oraz opinia traktująca o spadku wartości przedmiotowej nieruchomości, sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób w jaki do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy J. W. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie

objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Istotne znaczenie ma fakt, że biegły od lat zajmuje się tematyką oddziaływania hałasu lotniczego na nieruchomości położone w strefach ograniczonego użytkowania. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do wspólnego zarzutu dla przedmiotowych opinii w zakresie zanegowania metodologii zastosowanej przez biegłego.

Biegły wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metodologia jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności opinia dotycząca zasad metodologicznych wyceny nieruchomości sporządzona przez prof. US dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K., która dotyczy zupełnie innego stanu faktycznego. Tym samym korzystanie w niniejszej sprawie opinii prywatnej wydanej w innej sprawie jest bezprzedmiotowe. Opinia ta nie może skutecznie podważyć rzetelności zastosowanej przez biegłego metodologii, sformułowanych tez, czy też wniosków.

W zakresie nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), biegły wyjaśnił, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, iż w zaprezentowanej opinii nie została zawyżona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Dla przeprowadzenia obiektywnej oceny wartości rynkowej, biegły zastosował metodę bezpośrednią. Dokonał oceny wartości nieruchomości, w sytuacji, gdyby nie występowały szkodliwe warunki środowiskowe. W tym celu, biegły stworzył zbiór transakcji w zakresie obrotu nieruchomościami lepiej i gorzej położonych, aniżeli nieruchomość wyceniana. Biegły do analizy wybrał grunty najbardziej przyległe do przedmiotowej nieruchomości, tj. położone w B., C., czy też w P. (tam gdzie nie ma stref (...)), oraz dalej oddalone grunty, tj. położone w S., W., czy też L.. Ponadto, należy wskazać, że w procesie określania ceny zastosowane zostały czynniki korygujące cenę. Te stosuje się po to, aby nieruchomość porównywaną sprowadzić do lokalizacji właściwej, tj. nieruchomości położonej w P., przy ul. (...). Tym samym lepsza lokalizacja gruntów w C. jest umniejszana poprzez czynniki zmniejszające. Oznacza to, że w analizie cecha „lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie” została umniejszona z atrybutu „dobra” na „średnia”. Reasumując, biegły uśrednił parametr oceny i skorygowało go wskaźnikami, tym samym uzyskał możliwe jak najbardziej obiektywne oszacowanie.

Nie są zasadne również zarzuty pozwanego w zakresie prezentowania i wykorzystania raportów o spadkach cen w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska ustalonych dla nieruchomości zabudowanych oraz raportów o spadkach cen w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska K.. Uwzględnienie parametrów utraty wartości miało charakter wyłącznie informacyjny, podglądowy. Stanowiły one tło porównawcze w zakresie wykazania kompatybilności wyliczenia spadków metodą bezpośrednią, z parametrami określonymi dla nieruchomości zabudowanych. Raporty nie były wykorzystane przy określaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W zakresie nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), biegły wskazał, że do obliczenia stałych danych liczbowych wskazanych we wzorze na wartość nieruchomości, zastosował licencjonowany program komputerowy. Ten daje gwarancję prawidłowego wyliczenia wskaźników regresji wielorakiej.

Odnośnie zarzutu nieprawidłowego określenia współczynnika korekcyjnego na poziomie 5% w zakresie wpływu wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości, należy wskazać, że ustalenia biegłego są prawidłowe. Biegły w sposób nie budzący wątpliwości wyjaśnił, zarówno w opinii, jak i na rozprawie, w jaki sposób

ustalił poziom współczynnika korekcyjnego (w tym, uwzględniając wpływ funkcjonującego lotniska). Ten został ustalony w oparciu o ogólne odczucia społeczeństwa w zakresie oddziaływania sąsiedztwa lotniska na nieruchomości, a także o opracowanie (...). W zakresie badań dr. B. H., należy zauważyć, że miały one charakter bardzo ogólny, gdyż były przeprowadzone w formie ankietowej. W tych badaniach nie uwzględniono wielu czynników, np. rozgraniczenia stref, rodzaju nieruchomości, czy też stopnia obciążenia hałasem lotniczym, co podważa ich wiarygodność. Tym samym, badania dr. B. H. nie mogą posłużyć do zakwestionowania współczynnika korekcyjnego przyjętego przez biegłego.

Niewłaściwy okazał się również zarzut, iż nieruchomości przyjęte do porównania w operacie szacunkowym nie są obciążone negatywnym sąsiedztwem lotniska. Należy zauważyć, że biegły określił wartość rynkową nieruchomości stosując model porównawczy. Ten opiera się na założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanym ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Oznacza to, biegły uwzględnił różnice pomiędzy nieruchomościami poddanymi analizie, w tym miał na uwadze atrybut waloryzujący: „lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie”. Zatem, brak negatywnego sąsiedztwa lotniska został uwzględniony.

Odnosnie błędów metodologicznych w zakresie ustalenia parametrycznego poziomu spadku wartości nieruchomości, biegły wskazał, a Sąd podziela te stanowisko, iż zastrzeżenia przedstawione w opiniach prywatnych są niezasadne.

Dr K. S. (1) wydał swoją opinię w sytuacji, w której nie dysponował wszystkimi materiałami źródłowymi (te były później dostępne, gdyż zostały złożone do dziennika ogólnego). Tym samym jego uwagi nie mogą być brane pod uwagę. Niemniej Dr K. S. (1) zaznaczył, że wskaźnik współczynnika determinacji  $r^2$  na poziomie 0,60 jest wystarczający, aby uznać, że model jest właściwy. Oznacza to, że biegły zastosował poprawny model, który pozwolił na uzyskanie prawidłowych wyników w zakresie określenia spadku wartości nieruchomości.

Jeśli chodzi o zarzuty zawartych w opracowaniu Dr A. F., należy wskazać, że autorka weszła w polemikę z biegłym w zakresie konfliktu pomiędzy zastosowaniem zasad statystyki matematycznej, a właściwą analizą rynku nieruchomości, którą należało wykonać względem lotniska. Sąd podziela zadanie biegłego, iż model statystyczny oparty na bazie 282 nieruchomości z zastosowaniem modelu regresji wielorakiej jest prawidłowy. Ilość transakcji jest niewielka, gdyż potencjalnych nabywców nieruchomości jest niewielu. Trzeba mieć na uwadze, iż potencjalny kupujący będzie preferować nieruchomości podobne nie obciążone negatywnym oddziaływaniem lotniska. Ponadto, został stworzony i opublikowany przez Federację (...) model badający procesy zachodzące na rynku transakcji nieruchomości znajdujących się w obrębie lotnisk. W sytuacji, gdy ilość transakcji jest znikoma, należy szukać metodą pośrednią, parametryczną, właściwego parametru w zakresie utraty wartości nieruchomości. Niemniej, w sytuacji gdy ilość transakcji jest znikoma lub żadna, parametr należy ustalić przez badania ankietowe. Biegły stworzył możliwie dużą bazę danych, aby uniknąć zastosowania metody ankietowej. Ta jest stosunkowo mało rzetelna i niemiarodajna. Odwołuje się, bowiem do subiektywnych odczuć ludzi, a nie konkretnych transakcji. Dalej należy wskazać, że zastosowana metoda analizy statystycznej nie ma sztywnych ram ocennych. Dr B.-F. zwróciła uwagę na jeden z wielu elementów ocennych modelu, jakim jest błąd standardowej zmiennej. Przy czym w.w wyszła z dwóch założeń: trudno określić jednoznaczne kryterium oceny w zakresie błędu standardowej zmiennej oraz współczynnik powyżej 50% może być wątpliwy w przypadku znacznego przekroczenia. Tym samym należy uznać, że biegły oparł się na prawidłowych parametrach, gdyż badając rynek nieruchomości elastycznie dobrał parametry oceny, uwzględniając jego zróżnicowany charakter. Ponadto współczynnik zastosowany przez biegłego nie stoi w sprzeczności z opinią Dr B.-F., gdyż nie przekroczył znacznie poziomu 50% - biegły zastosował współczynnik na poziomie 63%.

Należy również wskazać, że biegły otrzymał zbieżne wyniki z badaniami przeprowadzonymi przez innych biegłych (wyniki zostały zamieszczone w tabeli porównawczej w opinii, a także znajduje się w wersji rozszerzonej k. 633), przy czym ostatnie badania miały miejsce pod koniec 2015 r. Średnia z tych badań dotyczących tylko i wyłącznie lotniska Ł. wyniosła 5,32% dla strefy zewnętrznej oraz 10,88% dla strefy wewnętrznej, a wyniki biegłego wynosiły odpowiednio 5,43% oraz 10,88%. Tym samym, nie powinno ulegać wątpliwości, że biegły zastosował prawidłowe parametry i wykazał się dużą ostrożnością w formułowanych wnioskach.

Sąd nie podzielił również zarzutu pozwanego, iż biegły nie zbadał trendu zmian cen nieruchomości na rynku. Należy zauważyć, że biegły w sposób kategoryczny i przekonujący, wyjaśnił, iż po roku 2013 r. nastąpiła stabilizacja cen. Tym samym, nie była zasadna aktualizacja bazy danych. Jednocześnie pozwany nie przedstawił żadnego dowodu, który podważyłby twierdzenia biegłego, a i Sąd nie znalazł podstawy, aby to zrobić. Tym samym, należy uznać, że baza danych biegłego była adekwatna do przeprowadzenia analizy. Na marginesie należy wskazać, iż aktualizacja, która uwzględniałaby niewielkie zmiany i wahania byłaby niecelowa ze względu na czas oraz koszty takiego działania.

Sąd nie podziela również zarzutu, iż opinia biegłego nie spełniła wymaganych cech operatu szacunkowego. Przedmiotowa opinia odpowiada prawu, w szczególności jest zgodna z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Należy zauważyć, że pozwany nie przedstawił w zasadzie żadnego argumentu, który podważałby opinię sporządzoną przez biegłego. Rzekome naruszenie wymaganych cech operatu pozwany upatruje w wyodrębnieniu części dotyczącej określenia wysokości szkody. Niemniej obydwie opinie należy traktować jako jedną, kompatybilną całość.

Należy również zaznaczyć, że opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości oraz kwestii z nią związanych - w tym ustalenia spadku wartości, zawsze z istoty swej stanowi szacunek i określa potencjał nieruchomości. Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości ma charakter szacunkowy. Wartość rynkową determinuje i ostatecznie weryfikuje każdorazowo konkretna transakcja dotycząca konkretnej nieruchomości. To samo należy odnieść do ustaleń w zakresie ustalenia spadków wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania. Z istoty swej ustalenia dokonane w tym zakresie mają walor hipotezy. Przyjęcie przez biegłego najwłaściwszej w jego ocenie metody i doświadczenie zawodowe biegłego mają gwarantować to, że jego ustalenia będą jak najbardziej zbliżone do wyników, które mogłyby zostać osiągnięte w rzeczywistym obrocie. W ocenie sądu opinia biegłego J. W. została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości.

Sąd uznał opinię biegłego J. W. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co skutkowało oddaleniem wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego o skierowanie przedmiotowych opinii biegłego J. W. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Wnioski dowodowe zmierzają do przewleknięcia postępowania, jak i ich przeprowadzenie nie przyczyniłoby się do ustalenia okoliczności mających istotne znaczenie dla niniejszej sprawy.

Na marginesie należy wskazać, że Sąd Okręgowy zapoznał się szczegółowo z kopiami opinii sporządzonych odpowiednio przez: dr A. F., dr K. S. (2), a także badaniami przeprowadzonymi przez dr B. H., jak również opinią metodyczną z dnia 3 sierpnia 2015 r oraz pismem Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 marca 2015 r. Niemniej na ich podstawie nie można było zanegować, czy też dojść do odmiennych konkluzji aniżeli biegły. Przede wszystkim powyższe dowody mają charakter opinii prywatnych strony, a nie posiadają waloru opinii biegłego, która jest przeprowadzona w zakresie wiadomości specjalnych. Trzeba podkreślić, że nie jest możliwe osiągnięcie przez wszystkich biegłych identycznych wyników, pewne odstępstwa są nieuniknionym wynikiem przeprowadzonych badań. O czym najlepiej świadczy chociażby tabela porównawcza załączona przez biegłego (k.633). Gdyby bowiem negować opinię tylko dlatego, że osiągnięty w niej rezultat różni się od wyniku uzyskanego w innej opinii, to w tym momencie Sąd nie mógłby się posłużyć żadną opinią i tym samym rozstrzygnąć sprawę. Pozwany mógłby bowiem zawsze zakwestionować opinie sporządzoną przez jakiegokolwiek biegłego, wskazując, że osiągnięty przez niego rezultat różni się z innymi wynikami.

W konkluzji stwierdzić trzeba, że brak było jakichkolwiek podstaw dla powołania dowodu z opinii innego biegłego stąd wniosek pozwanego w tym przedmiocie podlegał oddaleniu.

**Sąd 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 powód zgłosił żądanie odszkodowania z tytułu spadku wartości należących do niego nieruchomości 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 postępowania co do drugiego z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 72.336 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości znajdującej się w P., przy ulicy (...), oraz nieruchomości znajdującej się w P., przy ulicy (...). Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania.

Legitymacja czynna powoda w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powód jest właścicielem objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonych w P. przy ulicy (...) oraz przy ulicy (...), a w konsekwencji jest on uprawniony do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiezionego 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.

Ponadto 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 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 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 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 obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji 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 nieruchomości powoda zostały zakwalifikowane do strefy wewnętrznej. Uchwała weszła w życie 28 lutego 2012r.

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 statuuje 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. 442<sup>1</sup> § 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 powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonał tego pismem datowanym na dnia 15 kwietnia 2013r., a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Jak to już wcześniej wskazano, powód domagał się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, w związku z objęciem ich strefą ograniczonego użytkowania, łącznej należności 72.336 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda 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 powoda 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 powód również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomości powoda objęte zostały 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 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 powoda 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 powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powoda doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powoda po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i po dokonaniu modyfikacji opinii pisemnej, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości obu nieruchomości powoda wyniósł łącznie 72.336 zł. Tym samym, mając na uwadze, że powód zmodyfikował pierwotne żądanie pozwu, należało zasądzić kwotę powyższą kwotę w całości.

Biegły sądowy 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 powoda 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 sądowego J. W. sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia 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 powód wykazał, iż wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powoda kwota 72.336 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona 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 nieruchomości przez powoda. 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 sąsiadującym z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość

nieruchomości powoda 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 powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jemu 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 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 emisję 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 lotnika P. - Ł..

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 powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości w kwocie 420.000 zł w piśmie z dnia 15 kwietnia 2013 r., określając w nim termin spełnienia świadczenia na dzień 26 kwietnia 2013 r. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powoda odszkodowania przysługują mu od dnia 27 kwietnia 2013 r., albowiem wtedy roszczenie było wymagalne.

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 kwietniem 2013 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie stabilizacja cen na rynku nieruchomości w powyższym okresie. Podkreślić należy, iż biegły zastosował współczynnik korekcyjny „0” z tytułu trendu czasowego (nie korygował cen o trend czasowy, a zaznaczyć należy, iż brał pod uwagę transakcje od stycznia 2013r.). W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowoduje nieuzasadnianego wzbogacenia wierzyciela.

Na marginesie, podkreślić 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 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 27 kwietnia 2013 r. naruszałoby słuszny interes powoda i prowadziło do promowania zachowania polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

To mając zatem na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustaw, w wyroku częściowym, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 72.336 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty.

SSO Anna Łosik